

184
24



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

CAMPUS ACATLAN

"LA NECESIDAD DE CANCELAR EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DESPUES DE SU CADUCIDAD, A PETICION DE CUALQUIERA DE LAS PARTES."

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADA EN DERECHO PRESENTA LILIA LOPEZ ZARAGOZA



ASESOR: LIC. JORGE SERVIN BECERRA



ACATLAN, EDO. DE MEX.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

267129

184



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

INDICE

INTRODUCCION

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS

1.1. EGIPTO.....	1
1.2. ROMA	5
1.3. GRECIA.....	14
1.4. ALEMANIA.....	17
1.5. FRANCIA.....	19
1.6. AUSTRALIA.....	21
1.7. ESPAÑA.....	24

2.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO

2.1. EPOCA COLONIAL.....	26
2.2. EPOCA ACTUAL.....	31

CAPITULO SEGUNDO

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, LA CADUCIDAD Y LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

1. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1.1. INSTITUCION.....	33
1.2. OFICINA.....	34
1.3. CONJUNTO DE FOLIOS.....	35

DENOMINACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

2.1. CONCEPTO	36
2.2. AUTONOMIA.....	38
2.3. OBJETO.....	38
3. LA CADUCIDAD.	
3.1. ORIGEN.....	39
3.2. CONCEPTO.....	42
3.3. DIFERENCIA ENTRE CADUCIDAD Y PRESCRIPCION.....	46
4. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	
4.1. NATURALEZA JURIDICA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.....	49
4.2. CONCEPTO DE ANOTACION PREVENTIVA.....	53
4.3. MODALIDADES DE LA ANOTACION PREVENTIVA.....	55
4.3.1. ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA.....	56
4.3.2. ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO.....	58
4.3.3. ANOTACION PREVENTIVA DE SECUESTRO.....	58
4.3.4. ANOTACION DE FIANZAS LEGALES O JUDICIALES.....	59
4.3.5 ANOTACION PREVENTIVA DE DECRETOS EXPROPIATORIOS.....	60
4.3.6. ANOTACION PREVENTIVA DE RESOLUCION JUDICIAL EN MATERIA DE AMPARO.....	61
4.3.7. ANOTACION PREVENTIVA DE CEDULA HIPOTECARIA.....	62
4.4. UTILIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.....	63
CAPITULO TERCERO	
PROCEDIMIENTO REGISTRAL	

1. SUJETOS QUE PUEDEN SOLICITAR EL REGISTRO.....	65
2. PRESENTACION DEL DOCUMENTO.....	69
3. DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS.....	71
4. CALIFICACION REGISTRAL.....	72
5. INSCRIPCION.....	78
6. DENEGACION Y SUSPENSION DEL ACTO SOLICITADO.....	83
6.1. RECURSOS.....	85
6.1.1 RECURSO DE REVOCACION.....	86
6.1.2 RECURSOS DE INCONFORMIDAD.....	87

CAPITULO CUARTO

1. ACCION DE LOS PARTICULARES ANTE JUEZ Y NOTARIO PUBLICO PARA SOLICITAR UNA CANCELACION.....	89
2. PROPUESTA DE REFORMA AL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU ARTICULO 3035 A EFECTO DE QUE LAS CANCELACIONES DE LAS NOTACIONES PREVENTIVAS SE SOLICITEN DIRECTAMENTE POR LA PARTE INTERESADA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.....	93
3. VENTAJAS PARA EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y PARA LOS PARTICULARES.....	99
CONCLUSIONES.....	102

**A DIOS
POR HABERME DADO
LA OPORTUNIDAD
DE REALIZAR UN SUEÑO.**

**A MIS PADRES
DONATO LOPEZ RAMOS Y
MARGARITA ZARAGOZA SOTO
POR SU AMOR, CARIÑO, COMPRENSION
Y PACIENCIA, Y DE LOS CUALES HE
APRENDIDO LO MEJOR QUE PUEDO DAR.**

**A MIS HERMANOS
JULIO CESAR, JUAN, JANETTE Y ERIKA
POR LOS MOMENTOS QUE HEMOS
PASADO JUNTOS Y POR SU APOYO.**

**A LA MEMORIA DE MI ABUELA
MARIA SOTO POR SU APOYO
Y EJEMPLO DE VIDA.**

**A MI CUÑADA
MARIA DEL CARMEN POR SU APOYO
Y COMPAÑIA.**

**A MIS SOBRINOS
EDUARDO Y MICHEL POR LOS MOMENTOS
DE FELICIDAD QUE ME HAN PROPORCIONADO
Y LO MUCHO QUE HE APRENDIDO A SU LADO.**

LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**A LA ENEP ACATLAN
POR DARME LA OPORTUNIDAD DE SER
PARTE DE LA MAXIMA CASA DE ESTUDIOS**

**A MI ASESOR
EL LIC. JOSE JORGE SERVIN BECERRA
POR SU TIEMPO, DISPOSICION,
APOYO Y PACIENCIA
YA QUE SIN EL HUBIERA SIDO
MAS DIFICIL REALIZAR
EL PRESENTE TRABAJO**

AL HONORABLE SINODO

**A ILIANA Y A BLANCA YA QUE GRACIAS
A ELLAS CONOZCO LA AMISTAD.**

A TODOS MIS COMPAÑEROS Y FAMILIARES

INTRODUCCIÓN

La necesidad de crear figuras e instituciones las cuales en un momento dado pudieran dar protección o seguridad a la propiedad privada involucro al derecho que durante muchos años y siglos ha tratado de encontrar la figura mas adecuada para cada país, así como la forma de pensar de los habitantes de cada lugar.

Así se puede mencionar desde Egipto la figura que prevaleció en su derecho fue la bibliozequé en dos modalidades una que servía y que era un archivo de negocios en el que se guardaba las declaraciones hechas cada determinado tiempo que servía para el cobro de los impuestos y la segunda que solo intervenía en la transmisiones de carácter inmobiliario.

Así en Grecia la publicidad es fundamental para su funcionamiento, es decir la institución dedicada a dar la publicidad de los inmuebles se colocaban al lado de los inmuebles gravadas pero sin tener carácter sancionador, solo funcionaba como publicidad.

En el derecho clásico encontramos tres formas de transmitir la propiedad y que son la Mancipatio la Injure Cessio y la Traditio, la mancipatio se ejercía por los ciudadanos romanos y era la transmisión de la res mancipi, la in jure cessio era un juicio fingido ante un tribunal y la traditio era la entrega física y personal de la posesión de la cosa enajenada.

Trasladándonos hasta el derecho en México tenemos que podemos identificar un Registro Publico de la Propiedad que es una institución dedicada a dar publicidad de los actos ahí registrados y para la protección de terceros.

Dentro de estos registros se encuentran contempladas las Anotaciones Preventivas que como su nombre lo dice solo son registros realizados para prevenir que determinada propiedad no sea transmitida a un tercero ya que la misma es garantía no necesariamente en todas las Anotaciones Preventivas la litis gira sobre el bien sobre el cual se realiza la anotación, sino que solo para garantizar determinado crédito.

Para poder realizar cualquier tipo de registro en el Registro Publico de la Propiedad el código establece el procedimiento que corresponde a los documentos que se ingresan en dicha institución, desde el momento en el que ingresa por la oficialía departes hasta el momento en el que sale del Registro con los insertos realizados denegados.

El Código no ha contemplado la posibilidad de que estas anotaciones preventivas sean canceladas a petición de parte cuando estos registros han caducado, situación que se encuentra regulada en el artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que en el presente trabajo propongo se realice un nuevo inserto a dicho artículo, así como un procedimiento para que las partes interesadas hagan su solicitud de cancelación después la caducidad de la anotación preventiva, directamente ante el Director de Registro Publico de la Propiedad

CAPITULO PRIMERO

1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN EL MUNDO

1.1 EGIPTO

En un principio en el derecho egipcio, los actos entre las personas se cumplían mediante tres operaciones sucesivas dentro de las cuales se puede notar la confianza que existía entre las partes y que son las siguientes:

- a) El acto de voluntades con la garantía de evicción por parte del vendedor.
- b) El acto de afirmación con juramento prestado por el vendedor.
- c) El tercer acto se cumple ante el tribunal y consiste en la puesta de posesión del comprador por el vendedor. ¹.

¹ Díaz Gonzalez Vergara, Rodolfo. Curso de Derecho Registral. Toluca México. U.A.E.M. Facultad de jurisprudencia, 1980. p. 34.

Es decir, todo lo anterior es el antecedente de la publicidad escrita en Egipto, ya que después de estos tres puntos, se inicia un proceso en que la forma escrita sustituye a la confianza que se tenía, ya que la pena civil viene a sustituir a la pena religiosa y moral que se les imponía a las personas por el incumplimiento de una obligación.

Nacen así oficinas “ ya no se pide la maldición de los dioses para el que viole el juramento: se limita a hacer levantar acta por el estado, de los compromisos que adquiere cada una de las partes, con lo que se da pie a un eventual recurso ante la jurisdicción real de quien se considera lesionado en sus derechos.”²

En el derecho Egipcio y como consecuencia del gusto de los egipcios, por la escritura se da la figura del agaranome o notario “ conforme lo refieren otros autores, el agaranome archivaba en su despacho los originales de los documentos agrupándolos en tomos (timoi sigkollesimoi) confeccionando índices por orden cronológico, con notas relativas al tipo de contratos, nombres de las partes, convenio y objeto de dicho convenio y derechos. Estas listas, no solamente tenían propósito de ahorro de tiempo de búsqueda del documento, si no que cumplían un papel de publicidad constituyendo el llamado anagraphé, puesto quien quería sacar datos los podía buscar en esos índices”.³

La figura del notario sacaba copia del anagraphé que era la transcripción para remitirlas al registro de la transferencia de tierra, conocido, Katagraphe. El Katagraphe tenía el fin de controlar las transferencias de tierras y de

² Idem p. 35

³ Idem p. 36

esclavos para impedir que se efectuasen transmisiones por quienes no tenían la facultad dispositiva, aseguraba la recaudación del impuesto a las transferencias de bienes.

El Katagraphé era territorio, se ponían los documentos en orden cronológico según se fueran recibiendo. Los actos que se inscribían eran generalmente las compraventas de tierra, casas, esclavos, las hipotecas y los embargos.

En el registro se expedían algo parecido a los certificados que era solamente un extracto del contenido del registro. El objeto era probatorio para reconocer oficialmente a alguien como propietario.

En Alejandría surge una figura llamada “Biblioteca Adriana”, la cual estaba a cargo de una especie de notario pero que también tenía facultades judiciales conocido como Arkhidikastes, también era el que archivaba, pero como ya se menciona esta figura de notario y de registro solo funcionaban en Alejandría.

La organización de esta figura esta constituida principalmente por una oficina que se localizaba en Alejandría y en las circunscripciones se constituían delegaciones, en las cuales se seguía un procedimiento específico.

Primeramente la persona que deseaba realizar una operación referente a un bien inmueble debía presentarse en el registro para pedir una autorización para que se pudiera realizar el acto, a esto se le conoce como “Prosagelia”.

Posteriormente se otorgaba la epistalma que era propiamente la autorización certificada y para que se concediera era necesario que los datos del inmueble coincidieran con los del propietario, es decir, que existiera algo así como lo que aquí conocemos como el principio de tracto sucesivo. Si todos los datos coincidían entonces se otorgaba el permiso o epistalma.

Cuando ya se obtenía la autorización del registro se confeccionaba el “contrato” entre las partes (aunque también se podían presentar testamentos) o de lo que se trataba el negocio, posteriormente se dirigía nuevamente al registro para proceder a la inscripción no existiendo un plazo de presentación del documento ya que los papiros existentes demuestran que los plazos son irregulares siendo algunos solo de días otros de meses y hasta algunos de años.

Por último se registraba en el libro inmobiliario, a esta inscripción se le conocía con el nombre de paratesis. “ Se realiza de acuerdo con el sistema de folio personal, pero cada folio puede contener mas de una inscripción del mismo modo que un mismo propietario puede ocupar varios folios. El conjunto de folios reunidos constituyen el diastroma dividido a su vez en rótulos (stoicheia) y estos, a su vez en páginas (collemata) numeradas. De acuerdo con el sistema seguido toda operación de transferencia debía ser anotada dos veces, una en el folio del vendedor, para dar de baja su derecho y otra en la del adquirente, haciendo inscribir el mismo”.⁴

Posteriormente se comienza a establecer el sistema romano en la época del emperador Dioclesiano, en dicha época nace un figura llamada en el “ horiodeiktai”, que era el encargado de decir los lindes de los inmuebles a los agaranomes como

⁴ Idem p.37.

también de controlar los títulos de propiedad. Lo que da fin al registro de los egipcios constituyendo así el nacimiento del derecho registral romano en Egipto en el siglo IV d.C. aproximadamente. “ Lo que sucede es que por una serie de razones cae en desuso el registro de la primera época (la tolemaica) y luego se advierte la necesidad de evitar el caos introduciendo una nueva in situación en la época de la dominación romana”.⁵

1.2 ROMA

Al entrar el pueblo romano en la penumbra histórica la propiedad colectiva se transforma en propiedad familiar. La potestad de un jefe de familia equivale a la de un monarca absoluto. El derecho Antiguo designa este poder en la palabra “ Manus”, ya que la mano simboliza la fuerza. Frente a sus ciudadanos la posición jurídica del pater familias se exterioriza mediante la venticatio que le sirve para reclamar las personas y cosas que están bajo su manus. Todos los actos jurídicos concernientes a la familia entrada y salida en las mismas personas y objetos están sometidos al principio de publicidad.

El maestro Sabino Ventura Silva nos dice que en Roma siempre ha existido la propiedad y se le atribuyen tres características “ IUS UTENDI”,”IUS ABUTENDI”, ”IUS FRUENDI” que su significado es para el primero un derecho de uso, para el segundo, disponer de la misma cosa o abusar y por ultimo el de aprovechar los frutos

⁵ García García, Jose Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Edit. Civitas S.A. Madrid 1988. Tomo I.p. 145 .

así también el IUS ABUTENDI tiene la facultad de vender, regalar, hipotecar, etc., el objeto del derecho de la propiedad y también la facultad de consumirlo.⁶

El Maestro Roca Sastre dice que “ la publicidad inmobiliaria en el derecho romano se pueden distinguir en tres fases generales, la primera fase que es la primitiva, una mas clásica y la última justiniana.

A) PERIODO PRIMITIVO. La transmisión de bienes inmuebles, como en general o bienes, adopta una característica eminentemente formalista, a base principalmente de la mancipatio y de la in iure cessio. Tanto una como otra constituyen modos civiles de adquirir la propiedad. La primera con aplicación a la “res Mancipi” y la segunda aplicable igualmente a la “ res Mancipi” y a la “res nec Mancipi”.⁷

B) PERIODO CLÁSICO. Se caracteriza por el abandono de las formas de publicidad en las transmisiones en general. La mancipatio y la in iure cessio son paulatinamente menos practicadas y la traditio o la entrega de la cosa, completando una justa causa consistente generalmente en el contrato de compra venta, va predominando en los usos de Roma, alcanzando pleno esplendor.⁸

⁶ Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano. México Edit. Porrúa 1975, 2ª edición.p. 74

⁷ Roca Sastre, Ramón María. Instituciones de Derecho Hipotecario. Barcelona, Bosch casa Edit. 1947.p.23

⁸ ibidem. p. 27

C) PERIODO JUSTINIANO. En esta fase de derecho romano subsiste en materia de publicidad en las transferencias, el mismo sistema de la época clásica, y aún mas acentuado por el predominio absoluto de la tradición. No obstante en lo relativo a la transmisión de inmuebles aparece como medio de publicidad la escritura o documento; pero el ámbito y valor tras la acción de este elemento es dudoso y al menos, en el derecho intermedio fue nulo.⁹

La *mancipatio* representaba para los antiguos romanos un rito de adquisición del poder sobre una cosa o sobre las personas ya que la *mancipatio* solo funcionaba sobre la *res mancipi* es decir, sobre los esclavos, los animales de tiro y carga y ciertas servidumbres. Esta transmisión se daba entre “*tradens*” y “*accipiens*”, que son el transferente y el adquirente respectivamente, también tenían que estar presentes cinco personas que tenían que ser ciudadanos romanos y púberes, conocidos como “*testis classici*” y ante un “*librepens*” que era el agente público.

Las frases, los gestos y la actitud en general de las personas que intervenían eran esenciales para que las partes queden obligadas y que pudieran surgir en el acto los efectos deseados. cuando el adquirente terminaba de decir las frases solemnes, se dirigían al *librepens* que sostenía una balanza para que con el bronce la tocara como símbolo de precio con lo que concluían la ceremonia. Como ya se menciono esta forma de adquisición tiene como efecto la transmisión de la propiedad.

Si el bien, materia de la venta, era un inmueble se hacía necesario mostrar una parte, como un punto de tierra si se trataba de un predio, o un ladrillo si se trataba de una construcción. Esta transmisión de la propiedad solo se podía realizar por lo ciudadanos romanos, así se tratara de bienes muebles o inmuebles.

⁹ *Ibidem.* p. 29

La *in iure cesio* es de otra forma ritual de adquisición, esta figura solo se encuentra en los periodos primitivo y clásico y a diferencia de la *mancipatio* esta se puede aplicar a la *res Mancipi* y a la *res nec Mancipi*, los efectos de esta figura son muy parecidos a los de la *mancipatio*, con la diferencia de que aquí el comprador corre con el riesgo de la evicción. La forma de la publicidad es diferente, ya que en esta figura, el acto no se realiza ante cinco testigos, si no ante una autoridad judicial. Este es un proceso fingido en el que el comprador demanda al vendedor y el comprador reclama la propiedad, posteriormente la parte demandada se allana, declarando el derecho que asiste al demandante, el juez le daba la razón al demandante comprador declarando, así, la propiedad a su favor. “Muy importante, a efectos del significado de publicidad de la *in iure cesio*, como acto adquisitivo respecto a terceros y no simplemente como una sentencia de efectos interpartes en los que dice SOHM respecto a ella : “ en la *in iure cesio*, el demandado aparente se despoja de su derecho, renuncia a el. Y esta renuncia tiene valor constitutivo, equivale a un acto de disposición, crea derechos nuevos a diferencia de la sentencia del juez que no hace mas que definir una relación jurídica existente. el confesus *in iure* pierde su derecho, aun cuando por cualquier razón, no consiga transferirlo al cesionario. De aquí la eficacia jurídica de la *in iure cesio*, legítima la adquisición del cesionario frente a todo el mundo, siempre que el disponente pueda disponer del derecho que le transmite. El acto con el que el magistrado pone fin al fingido proceso, la *adictio* es una simple confirmación (*ad-dico*) y no verdadero “fallo”, como suele pensarse; es decir, que el magistrado no transfiere por si el derecho, sino que se limita a refrendar el acto de transferencia, la *cesio* directamente realizada por el demandado”.¹⁰

¹⁰ García García, Jose Manuel. Op cit.p. 151.

Como ya se vio la *in iure cesio* era una especie de juicio reivindicatorio en donde el actor comparecía al igual que el demandado frente al magistrado entonces el órgano jurisdiccional pronunciaba sentencia declarando el derecho de propiedad para el demandado. Las personas en potestad no podían usar esta forma de adquisición de la propiedad ya que no tenía nada propio así como tampoco podían afirmar la existencia de un derecho en su propio beneficio.

La *mancipatio* y la *in iure cesio*, van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la *traditio*.¹¹

Después de las dos formas de adquirir la propiedad que son la *mancipatio* y la *in iure cesio*, nace la *traditio* que es una manera de obtener el dominio, y por medio de la cual comprobar la propiedad de un inmueble así como de los esclavos, ya que esta forma de adquisición de la propiedad era aplicable a toda clase de bienes sin que tuviera que intervenir algún tipo de ritos, lo único que se tenía que realizar entre las partes era la entrega de la cosa por una de las partes con el debido despojeramiento. Esta era una forma natural de adquirir la propiedad, simple y llanamente.

Otra de las formas de adquirir la propiedad en Roma era la *traditio* que consistía en la entrega de la posesión física de la cosa enajenada con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla.

¹¹ Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. 7ª edición, edit. Porrúa S.A. México 1983 p.222.

La figura antes mencionada se basa en tres elementos, el primero que es la intención de enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela, el segundo la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión y el tercero, que normalmente era un contrato y la entrega física de la cosa.

Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. Que la voluntad del propietario que quiere transferir a otro reciba su ejecución, nada es mas conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. por este medio se enajenan los fondos tributarios llamados así los fondos situados en las provincias.

Antes de justiniano hay sobre la propiedad dos tipos de adquisiciones civiles y naturales, las primeras tienen un cierto tipo de publicidad, por medio de la autoridad y de los testigos, con demasiada formalidad y solemnidad como en el caso de la mancipatio, la compra solemne ante cinco testigos y el librepens portador de la balanza. La in iure cesio juicio ficticio que era una vidicación ante el magistrado, la adjudicación y la asignación, la primera adjudicación ante el judex la segunda subasta del ager públicos.

La segundas carecen de publicidad como son los casos de tradición y ocupación. El desdoblamiento de la propiedad quiritaria y bonitaria nota mas que el resultado de la clandestinidad de los medios naturales de adquisición, ya que solo por los medios civiles podían ser adquiridas las cosas mancipi, entonces el pretor dio una excepción que trajo el desdoblamiento de la propiedad y la desaparición de la diferencia de las cosas apropiables y de los modos civiles y naturales de adquirir la propiedad.

Justiniano dio el golpe de muerte a la propiedad quiritaria, suprimió los formalismos y la causa que da origen a la transferencia, haciendo a esta válida con el puro acuerdo de voluntades.

Se podría hacer hincapié de la insinuación de las donaciones que se inscribía en acta pública ante el magistrado a ello Constancio Cloro , organizada por Constantino, modificada por Justiniano a solo aquellas superiores de 500 sueldos y ante el defensor civitatis.

En realidad en Roma se hizo esto para que no exageraran las donaciones, como una prueba del donatario y para cubrir el perjuicio de los acreedores. La insinuación posteriormente se extendió al testamento, emancipación, manumisión y a la venta con carácter facultativo. En el siglo VI, la iglesia, con motivo del matrimonio eclesiástico interviene en la institución de donaciones hechas en iglesias y monasterios.

La clandestinidad existente en el Derecho Romano, se debe en gran parte a que desde un principio no se utilizó la hipoteca, que sin duda es la fuente de la materia registral.

En un principio no se conocían si no el pacto de fiducia por el cual el deudor transfería la propiedad del inmueble al acreedor, que este se convertía en dueño, abusando de ese derecho en muchos casos teniendo tan solo el deudor la acción de infamia.

Posteriormente encontraremos la predicatura con la cual el estado romano se garantizaba en sus deudores sin que el acreedor pudiera disponer de ella

en caso de incumplimiento salvo si se hubiera pactado que fuera esta con pactum de vendendum otras veces el acreedor abusaba sin que el deudor tuviera mas protección que la actio pignoratitia directa, en el caso de haber pagado la deuda.

De la actio quasi serviana por lo que se podía ser efectiva la deuda, sino se pagaba, a la que el pretor aumento el derecho de vender, vulgarizo la prenda contractual sin transferencia a lo que los formadores del "corpus iurus" en griego Hipoteca, la cual no era inscrita como resultado en perjuicio de los acreedores, ya que el bien en muchas ocasiones era garantía por más de su valor.

En la **TRADITIO** la entrega de la cosa era con la intención de que las partes transfirieran la propiedad dela cosa, como ya se menciona era aplicable a toda clase de bienes sin recurrir a ritos o fórmulas, se limitaba a entregar la cosa, muchas veces simbólicamente sin complicaciones para poder tener la propiedad. La traditio constaba de dos elementos, el primero elemento formal y el segundo el elemento subjetivo o interno.

ELEMENTO FORMAL.- también llamado externo u objetivo y que consistía en la entrega física de la cosa objeto de la transmisiones.

ELEMENTO SUBJETIVO O INTERNO.- consistía en el acuerdo que debía existir en la voluntad delas partes, en transferente de entregarla y el adquirente de recibir la propiedad.

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

TRADITIO BREVI MANU: Se caracterizo por que no había desplazamiento material de la cosa, puesto que el que adquiría ya la tenía en su poder por otro título.

TRADITIO LONGA MANU: Aquí no había entrega material de la cosa, simplemente se señalaba la distancia.

TRADITIO FINGIDA O FICTICIA: Era una forma derivada de adquirir el dominio cuando eran entregadas las cosas, y se puede citar como ejemplo las llaves.

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

TRADITIO SIMBÓLICA: Era la misma que la traditio fingida, de la cual ya hemos hablado.

1.3 GRECIA

El maestro José Manuel García García nos dice al respecto de este tema:

“ El derecho o mejor los derechos griegos, son interesantes para la publicidad registral, no solo por que aportan la figura de la hipoteca y la importancia del documento, si no también por la influencia posterior que ejerce en el derecho egipcio, que como ahora veremos ofrece ejemplos muy evolucionados de publicidad registral.

Como manifestaciones de publicidad inmobiliaria en el derecho griego se cita las dos siguientes: la existencia del Registro Público en varias ciudades y la existencia de mojones de hipotecas en el Atica.¹²

En un principio en Grecia los actos que se realizaban entre las personas era ante testigos también se sellaban y se quedaban con las partes posteriormente se empezó hacer costumbre que se depositaran en un archivo público y que todas las ciudades griegas contaban con una.

Este depósito, nos dice Ursicino Alcaez citado por José Manuel García García, podía llegar hacer una verdadera obligación, no ya cuando así lo estipularan los contratantes, si no también cuando el documento contuviera una transmisión de dominio. A tal efecto, en algunas ciudades griegas consta que existieron registros para la propiedad y las hipotecas, en ellos se transcribían las transmisiones(anagrafé; no así en Atenas, en la que sin embargo, la transmisión, según testimonio Treofasto estaba en cambio sometida a otras formalidades que tenían el mismo fin de la publicidad como por ejemplo ponerla en conocimiento de

¹² García García, Jose Manuel. Op cit. p.141.

las autoridades, arbitral un plazo de espera y pago por parte del comprador, de un tributo (1 X 100: exatoste). “ Y añade lo siguiente: con el depósito de los documentos en los archivos públicos se abrió la posibilidad de que fueran redactados directamente ante los funcionarios del archivo de tal manera que se estableciera una correspondencia entre la custodia y la autenticidad publica. Algunas inscripciones testimonian este uso, diciendo que la compra ha tenido lugar. diaton argeion. En algunas ciudades Griegas estas funciones notariales eran ejercidas por personas distintas de los funcionarios del archivo, por ejemplo en Beocia las manumisiones se realizaban en él sin -- edrion ; y los contratos de trabajadores ante los agoranomos” .¹³

Lo que se depositaba en el archivo público, no era el original del documento, si no simplemente una copia, pero para poder autorizar el ingreso de estos documentos a dicha dependencia estos documentos tenían que pasar una especie de examen, si encontraban que dentro del documento había algún tipo de fraude dolo o era irregular en su forma se negaba la custodia de dicho documento.

Los griegos fueron especiales para la validez de sus actos, ya que si la transmisión de la propiedad no se escribía en el registro público no era válida la operación, esto solo ocurría en Rhodas, es decir la publicidad a través del Registro, en Grecia fue sumamente importante, con excepción del Ática ya que ahí existían variadas formas.

¹³ *Ibidem.* p. 142

Como ya se menciona en una parte de Grecia no existía registro, existía otra forma de publicidad que no era a través del Registro si no de la figura de la hipoteca, esta figura se da primordialmente en Atenas y se trata de los llamados “ oroi o mojones” y que eran unas piedras, que se colocaban en las fincas con el fin de anunciar que la misma estaba sujeta a una hipoteca.

Rodolfo Díaz, menciona al respecto: “ Finalmente tenemos que hacer referencia a otro modo muy particular de publicidad estilada en algunas regiones en Grecia en las cuales las operaciones transmisoras o constitutivas de derechos reales eran grabados sobre grandes placas de mármol que se tenían expuestas en lugar publico, además en el Ática y también en otros lugares esa forma de publicidad de hecho se utilizaban a propósito de la constitución de hipotecas. Cuando se constituía en tal gravamen, se gravaba la misma en piedra o en las tablas de madera llamada oroi los cuales eran colocados en el propio fundo los oroi contenían todos los datos relativos al adeudo nombre del acreedor y del deudor y fecha de constitución de la garantía”.¹⁴

Jeromino González citado por González José Manuel, nos dice : “ estudiadas fríamente las instituciones griegas, sin manías arqueológicas, debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini) y si mas tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios grabados con hipoteca, son siempre medios de publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para serla eficaz contra terceros”.¹⁵

¹⁴ Díaz Gonzalez Vergara, Rodolfo. Op cit. p.34

¹⁵ García García, Jose Manuel., Op cit. p.155

Se puede decir que esta figura de los oroi o los mojones son un antecesor de la hipoteca, sin las repercusiones jurídicas de la misma.

1.4 ALEMANIA

En Alemania existieron instituciones sobresalientes y que son antecedentes directos de los actuales sistemas registrales. Dichas instituciones son la Gewere, la Auflassung y la inscripción en los libros registrales.

La Gewere era la entidad por las fuentes del derecho germánico medieval como una relación del hombre a la cosa, con ciertas características jurídicas que daban lugar a un señorío aparente del hombre. En realidad la Gewere es la apariencia externa del derecho de la cosa, es decir, la publicidad adecuada, al tipo jurídico de la propiedad.

De acuerdo con el maestro García García José Manuel, el derecho Germánico primitivo tenía dos elementos.¹⁶

a) El acuerdo de las partes, transmitente y adquirente, por el cual concertaban la transmisión y que en las fuentes se denomina " sala " o sale. Por ejemplo es el acto casual o negocio de venta.

¹⁶ Idem. p. 155

b) Una investidura solemne, que se denomina, Gewere y que se descomponía en dos actos simultáneos: por un lado la toma de posesión de la finca por parte del adquirente, que se hacía simbólicamente recorriendo los linderos o recibiendo una bara o festuca de manos del transmitente, o un guante y por otra parte la desposesión o abandono de la finca por parte del transmitente que en algunos pueblos germánicos se realizaba saltando la tapia de la finca (lo que se denomina en las fuentes exitus). Esta investidura o Gewere se realizaba con plena publicidad, ante testigos. En algunos pueblos, esos testigos eran tres seis o doce según la extensión de la finca, en caso de la ley Ripuria (para los ripitarios) se integraban en el acto otros tantos niños a los que se daba bofetadas y se les retorcia de las orejas para que guardasen siempre en su memoria de la transmisión y pudiesen testificar de la investidura en caso necesario.

Por todo lo anterior se establece que la Gewere es dicha investidura, además de que es el antecedente de publicidad registral por el hecho de que era un evento publico también el mismo autor nos dice que la Gewere tiene dos efectos diferentes y además opuestos y que son los aspectos defensivos y ofensivos los primeros consistentes en dadas todas las circunstancias en las que se crea esta figura, queda prohibida jurídicamente el despojo otorgándose todas las facultades al propietario hasta defenderse a través de la violencia si es necesario. En la segunda a demás de lo anterior, es decir, que el podía defenderse hasta con la violencia este también podía pedir en tramites ejecutivos dicha resolución.

Dentro del derecho Germánico también encontramos otra figura que era por medio de la cual se trasladaba la propiedad es decir era el acto por medio del cual la persona que enajenaba la propiedad se salía de la misma despojándose el mismo de lo que había sido suyo, pero esta figura, denominada Auflassung, era

como un complemento de la Gewere, y solo era eso, la declaración del enajenante de realizar una desposesión o abandono de la finca de lo que anteriormente era de el.

Para el registro de la propiedad en Alemania en un principio se redactaban los negocios en libros que se encontraban en la Iglesias o en los monasterios con posterioridad los libros son redactados y conservados por un tribunal .

Pero Alemania no fue la excepción, y también ahí existieron brotes del derecho romano en que la publicidad casi no se conoció, y que todo se realizaba clandestinamente , no totalmente, si no solo en algunas regiones y solo mediante la Traditio.

1.5 FRANCIA

En Francia el Derecho Romano, también se encuentra contemplado y entra primordialmente en los países que contemplan el derecho escrito y que eran los que se localizaban en el Sur ya que los que se situaban en el Norte se resistieron a conocer el derecho Romano por que se guiaban primordialmente por el derecho consuetudinario germánico.

“ En el periodo revolucionario, entro en vigor la ley de 9 de Messidor del año III denominado código hipotecario, que ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria, prohibiendo las hipotecas tácitas. Mas tarde entro en vigor, la ley de 11 de Brumario del año VII, nombrada ley hipotecaria. En ellas estableció el sistema de “transcripción “ integra de los documentos traslativos de dominio, y de “ inscripción” de un extracto cuando se trataba de hipotecas el sistema

era de folio personal que se empleaba ala transmisión de propiedad intervivos y estableció la inoponibilidad del acto.”¹⁷

“ Hay dos instituciones interesantes a efectos de la publicidad: el nantissement, en el Norte de Francia, y la appropriation en Bretaña. El derecho Romano se recibe en Francia, en el Sur en los países de derecho escrito, que aplican el derecho Romano Teodosiano. En cambio, en las citadas regiones del Norte el Derecho Romano encontró fuerte resistencia, pues en ellas se mantiene vivo el derecho consuetudinario de base germánica (COLORNI).

En cuanto al nantissement es una institución de antecedentes germánicos que se aplico no solo en el norte de Francia, si no también en Bélgica Holanda y Luxemburgo” .¹⁸

En nantissement que como ya se menciona es una figura de extracción germánica tiene mucha semejanza con la Mancipatio y también con la In iure Cessio figuras totalmente romanas, aunque mejorada ya que la figura de Libri Pens aquí ya no se contempla teniendo la misma publicidad de las mencionadas figuras.

El nantissement era una acto que contemplaba dos a la vez es decir, por una parte la renunciación de la propiedad del enajenante y la investidura del adquirente en cuanto a la propiedad. Esta figura ya no era simbólica, si no que tenía que realizarse ante una oficina la misma que también cambiaba según la religión.

Había tres tipos de propiedad; la feudal, la consensual, la libre. La primera se

¹⁷ Perez Fernandez Del Castillo, Bernardo. Derecho Registral Edit. Porrúa p. 21

¹⁸ Garcia Garcia Jose Manuel Op cit..

realizaba ante una corte feudal, en la que intervenían primeramente un representante del señor también conocido como “ bailli “ y además de vasallos. La transmisión consensual es ante una corte o un consejo que es precedida por un “ prevot ” o un “mayeur “ y de algunos propietarios consensuales. Para los bienes libres que también eran conocidos como “alodiales” esta transmisión se realizaba ante cinco testigos que eran propietarios libres de los cuales se escogían a un director de ceremonia.

Para todos los demás bienes la transmisión se realizaba mediante la tradición, sin algún tipo de publicidad.

En cuanto a los derechos que resultaban del nantissement los de propiedad, servidumbre, usufructo, enfiutesis, e hipoteca, quedando exceptuada las del nantissement; la transmisión por sucesión mortis causa que se produce “ ope legis”, el legado, las donaciones nupciales, las donaciones de los reyes, las adjudicaciones judiciales substituyendo la publicidad del nantissement.

El nantissement no transmitía la propiedad si el enajenante no era un “dominus”, así como tampoco liberaba a la cosa transmitida de los derechos reales, que en un momento dado la hubieran gravado.

En el año de 1789 en el que se abolió el feudalismo, la transcripción del acto en el Registro Público sustituye a la formalidad del nantissement .

1.6 AUSTRALIA

El sistema registral utilizado en Australia es el sistema Torrens, y que es de origen germánico ya que fue instaurado en ese país por la llamada Real Property o

Acto Torrens , este sistema tuvo sus orígenes en las costumbres de las ciudades hanseáticas y en una evocación del régimen de publicidad adoptada en la transmisión de dominio de los buques.

Este sistema fue adoptado en south Australia por la ley del 2 de junio de 1953, pasando después los demás territorios australianos. Lo que establece el Act Torrens es que realizar la inmatriculación de los inmuebles era la única forma de dar validez a las relaciones jurídicas, aunque esta inmatriculación no era algo obligatorio, pero tampoco se encontraba válida la relación jurídica la misma solo se la otorgaba dicha inmatriculación.

“El sistema Australiano, crea por Sir Robert Torrens que fue director de aduanas, en Australia, se inspiró en el sistema germánico y también como una reminiscencia del régimen de publicidad seguido en las transmisiones del dominio de las naves teniendo como característica fundamental la inalienabilidad del título inscrito, después de tomar y establecer las garantías necesarias.

Al efecto, en primer lugar se practica un estudio cuidadoso por juristas y por topógrafos del Registro sobre el título presentado, en torno a estos dos problemas : identificación física del inmueble y el Derecho de Propiedad de quien solicita inmatriculación, para lo cual se notifican a los colindantes y se hacen publicaciones en para que si se presentan reclamaciones en un plazo variable en tres dos y tres años sean tramitadas estas en la vía judicial, pero si no hay tales reclamaciones o la resolución judicial que les recae es adversa, se hace entonces la inscripción que mas bien es una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino los títulos para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales, como si se

tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el reciente título expedido, para que un ejemplar se encuadere en el Registro y el otro se entregue en el titular del derecho.¹⁹

“En el sistema Torrens, el propietario que quiere colocar un inmueble bajo su régimen debe dirigir una solicitud al registrador con la designación del inmueble, su naturaleza, linderos nombre y domicilio de los propietarios colindantes, cargas que los gravan y justificación del conocimiento de los que tengan derechos sobre este, adjuntando los (títulos o instrumentos) en los que consten sus derechos y un plazo levantado por el agrimensor autorizado. El registrar comprueba el cumplimiento de todos los requisitos formales y ordena someter el pedido a una doble verificación: la primera de orden físico a cargo de la oficina topográfica donde se ve si los límites son claros y sino hay superposición de áreas con las propiedades vecinas.²⁰

Como lo menciona el maestro Díaz González, todo lo anterior son los requisitos primordiales para obtener el Registro, posteriormente y ya que se comprobó solicitado, pasa a las manos de los funcionarios los cuales se van a encargar de la investigación jurídica para poder llevar a cabo la inmatriculación.

En el sistema Torrens el procedimiento es muy simple y sencillo, ya que ni siquiera se necesitan la intervención de los escribanos. Esta inscripción es más reforzada en comprobación con cualquier otro sistema. El certificado que se otorga es garantizado por el Estado, es decir, que constituye prueba plena de que existía un derecho en favor del titular registral.

¹⁹ Sanchez Medal, Ramón. El Nuevo Registro Público de la Propiedad. México Edit. Porrúa. 1989. p.13 y 14.

²⁰ Díaz González Vergara, Rodolfo Opcit. p 17

Los efectos que tiene en el sistema Torrens , el certificado es tajante, ya que hace plena fe y contra este título no se admite demanda de reivindicación contra el propietario inscrito, y la única que puede proceder son muy limitadas ya que serian solo en contra de inmatriculaciones fraudulentas, también que hubiera un error en el deslinde, y con ellos se estuviera afectando a uno o varios de los colindantes, así como también la demanda entablada por un poseedor de un titulo anterior.

1.7 ESPAÑA

La evolución histórica encontrada en España se produce en ese país a través de tres grandes periodos. El primer periodo, tales transmisiones y gravámenes tiene lugares con formalidades comunes a los pueblos primitivos, entre ellos por anuncios en reuniones y mediante pregoneos al público en la ciudad, que a simple vista se puede ver que en este aspecto es parecido al derecho germánico. Posteriormente la presión del Derecho Romano. En el segundo periodo, se deja sentir profundamente en el sentido naturalmente eliminador de aquellas débiles manifestaciones de publicidad del trafico inmobiliario. En el tercer periodo, se inicia el periodo registral de publicidad inmobiliaria que comenzó solo por hipotecas y demás cargas o gravámenes sobre fincas para terminar en un amplio régimen de registro inmobiliario de importantes efectos.

El fuero de Vizcaya dispuso que las enajenaciones de fincas debían publicarse solemnemente en la iglesia parroquial durante la procesión u ofertorio de la misa mayor y ante escribanos repitiéndose tres domingos seguidos o en “renque”.

Los efectos de la insinuación de Aragón Cataluña, Navarra y la Valencia, era la nulidad de la donación no insinuada, mas los de la registración establecida en Cataluña fueron los de no poder perjudicar acreedores las donaciones no registradas.

No existen más medios que los indicados, relativos a la publicidad de las transmisiones inmobiliarias en el Derecho Español.

La recepción del Derecho Romano y Justiniano que tuvo lugar con diferente intensidad según los varios territorios de España, aletargo algunos de los modos mas antiguos de publicidad indicados, reforzó otros, como la insinuación de donaciones y origino el Registro especial de las mismas del modo antes señalado.

El régimen romano imperante, con su ausencia de publicidad en los actos de transmisión y gravamen de bienes inmuebles, provoco un movimiento contrario al imponerlas necesidades de la contratación en cuanto la vida económica del país se intensifico y comenzó reclamar una mayor seguridad de las transacciones.

Esta exigencia se sintió primeramente en materia de hipotecas y demás cargos de gravámenes y para satisfacerla se penso en el instrumento técnico del registro. De esta manera fue declarado el registro descensos tributos e hipotecas, cuya finalidad era evitar los abusos de las ventas como libres de casas y heredades grabadas.

La convicción jurídica común en España desde principios del siglo XIX, fue que el sistema inmobiliario registral era inadecuado para las necesidades jurídicas de la época que pasadas las guerras de la independencía y civil surgirían primordialmente en el orden económico o mercantil. Había unanimidad en apreciar que se imponía una reforma a fondo en la legislación ya que en ese momento se

encontraba vigente, sobre la materia que esta reforma habría detener por base la instauración de un buen sistema de Registro de la Propiedad Inmueble.

Después de tres proyectos de Código civil los de 1836,1843 y 1851 que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó la Ley Hipotecaria Española, ordenamiento especial e independiente del Código Civil. Don Pedro Gómez de la Serna quien fuera presidente de la comisión redactora de la ley en su exposición de motivos manifestó “La legislación que inspiró fue la Alemana; la Ordenanza Hipotecaria de 17 de Diciembre de 1783 de Prusia; el proyecto de ley inmobiliaria del Cantón Suizo de Ginebra de 1843 y la Ley Belga de 16 de Diciembre de 1851.

La ley hipotecaria de 1861 ha sido acompañada de un Reglamento hipotecario, mismo que es el antecedente directo de nuestra propia ley , al igual que aqui dicho reglamento es complementario a la ley principal .

La ultima modificacion a dicha ley es en Marzo de 1959, siendo solo modificados o agregados dos titulos concernientes a las estadísticas y a los honorarios. Esta ley ha tenido gran influencia en México y en los países latinoamericanos, algunos la aplican en la actualidad, casi textualmente.

2.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN MÉXICO

2.1 ÉPOCA COLONIAL

“Una vez que Hernan Cortes conquisto la gran Tenochtitlan, con la derrota de Cuauhtemoc en 1521, las leyes aplicables a la nueva España fueron las de Castilla,

tales como el Fuero real las siete partidas, la recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente, fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las leyes de los Reyes de las Indias. Las Ordenanzas de el Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España “²¹

El 31 de enero 1768 se dicto en España el oficio de Hipoteca aprobado por la Audiencia de 1784, y que consta en 27 puntos de los cuáles solo nos referiremos a los mas importantes:

“I- Se tendrá por creados en calidad de vendibles y renunciables los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de este N.E. sean de Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Villas de Cuernavaca, Orizaba Y Córdoba serán distintos de los escribanos de ayuntamiento los anotadores de hipotecas: en los demás se unirán estos oficios a los públicos de ayuntamiento o de las respectivas jurisdicciones.

II.- Será obligación de los escribanos anotadores y justicias receptores, en defecto de aquellos, tener, ya sea en un libro o en muchos registros separados de cada uno de los pueblos de su distrito con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieren situados los bienes raíces o tenidos por tales hipotecados, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practican

²¹ Perez Fernandez del Castillo, Bernardo Op cit.p.23

con sus protocolos y si los bienes raíces o tenidos por tales estuvieren situados en distintos pueblos, distritos o partidos, se registraran en cada uno el instrumento en que se hipotequen.

III.- Ejecutando el registro, pondrá el escribano anotador en el instrumento exhibido la nota siguiente: tomada la razón en el libro de hipotecas de la ciudad, villa o pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy, y concluirá con la fecha: la autorizara con firma entera, y los jueces receptores con firma y testigos de asistencia: devolverá el instrumento a la parte, a fin de que si el interesado quisiera exhibirlo al escribano originario ante quien se otorgo, para que anote en el protocolo estar tomada la razón lo pueda hacer., el cual esta obligado a advertirlo en dicho protocolo sin llevar por esto derechos.

IV.- Cuando se llevare a registrar y anotar instrumento de redención de censo o liberación de la hipoteca o fianza, si se hallare la obligación o imposición en los registros del libro de hipotecas, se buscara, glosara y pondrá la nota correspondiente, a su margen o continuación de estar redimida o extinguida la carga; y si no se halla registrada la obligación principal o aunque se halle queriendo la

parte, se tomara la razón de la redención o liberación en el libro de registro de la misma forma que se debe hacer de la imposición.

V.- Cuando se pidiere al oficio de hipotecas alguna puntuación extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, podrá el escribano anotador darla simplemente o por certificación autorizada, sin necesidad de que intervenga decreto judicial para ahorrar costos.

VI.- Para facilitar el hallazgo de las cargas o liberación, tendrá el escribano anotador un libro índice o repertorio general, en el cual por las letras del abecedario se vayan acentando los nombres de los imponentes de las hipotecas, de los pagos, distritos o parroquias en que están situados ya su continuación el folio del registro donde haya instrumento respectivo a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se trate, de modo que por tres o cuatro medios diferentes se pueda encontrar la noticia de la hipoteca que se busque; y para facilitar la formación de este abecedario general, tomada que sea la razón se anotara en el índice en la letra a que corresponda, el nombre de la persona, y en letra inicial correspondiente a la heredad, pago, distrito o parroquia se hará igual reclamo.

VII.- Los libros de registros se han de guardar precisamente en las casas de ayuntamiento y no habiéndolas en las casas reales, como los documentos de los oficios públicos; y a su pérdida extravío o robo serán responsables no solamente los escribanos anotadores, si no también la justicia y el regimiento, a quienes se hará cargo en la residencia.

VIII.- Para castigar los excesos, delitos, omisiones o descuidos del escribano anotador en el uso y ejercicio de su oficio serán jueces a prevención el ordinario territorio, el justicia del partido y aquel ante quien se presente el instrumento.

IX.- No registrándose dentro de los tiempos señalados las escrituras e instrumentos públicos en que se hipotequen señalada, especial y expresamente bienes raíces o tenidos por tales, no harán fe en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir la hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se haya omitido y los jueces y ministros que

contravengan incurrirán en las penas de privación de oficio y de daños con el cuatro tanto que previene el auto acordado citado.

X.- Solo se registrarán y se tomarán razón de las escrituras e instrumentos en que haya hipoteca expresa, especial y señalada de bienes raíces, o tenidos por tales, y no de las escrituras en que se hipotequen generalmente bienes raíces los tenidos por tales muebles, semovientes, sueldos o salarios en general, personas o cualquiera otras cosas; al escribano anotador que registre o tome razón de instrumentos de hipotecas generales de veinte y cinco pesos por cada una, aplicados conforme a la ley; y en caso de reincidencia, de privación perpetua de oficio”.²²

Posteriormente por bando del 16 de julio de 1989 se publicó una real cédula sobre anotaciones de hipotecas completando las "Instituciones" de los señores fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España; en el cual se concluyó en no haber lugar a registro y anotación de las leyes hipotecas en general .

Las legislaciones españolas, Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etc. dados durante la colonia continuaron aplicándose en México Independiente, así lo dispuso el reglamento provisional de Imperio Mexicano del 18 de Diciembre de 1822.

Posteriormente de fueron expidiendo leyes y decretos que separaron el Derecho Español del Mexicano. Después de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo, y del centralismo. Cuando el régimen fue centralista las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional.

²² Ibidem. p. 23,24,25,26 y 27

Durante el periodo en el que fue Presidente Don Antonio López de Santa Ana se dictó una ley arancel sobre el oficio de hipotecas, este ordenamiento fuera de resultar la organización y funcionamiento en la inscripción, se refiere a la venta de oficio de hipotecas a particulares como oficio vendible y enajenable.

2.2 ÉPOCA ACTUAL.

El Código Civil de 1970, que es el principio de nuestro derecho registral publico se fundo en la Ciudad de México en el año de 1971, podemos afirmar que la fuente mas importante de nuestro Derecho Registral son los principios germánicos que son base así mismo de la ley hipotecaria española de 1861.

Nuestro sistema registral se encuentra íntimamente ligado a nuestros principios fundamentales que son así mismo los principios fundamentales del

derecho francés y así pasaron a nuestro código de 1884 que es una fiel reproducción del código de 1870, con algunas reformas.

Nuestro código de 1928 reproduce en su mayoría al anterior de 1884, con algunas innovaciones que son retomadas del código español de 1888, así como el código argentino.

Se puede considerar que nuestro derecho esta tutelado por el código francés, al menos por lo que se refiere al derecho civil y por lo tanto esta tutelacion sobre el nuestro, se ha superado en lo que se refiere al registro publico de la propiedad, en

relación con su legislación vigente desde el código de 1884 y mas aun después de las reformas llevadas a cabo en nuestro código de 1928, sin embargo es posible dar un paso adelante o modificaciones que se van haciendo urgentes por la realidad social en que vivimos personalmente creo que el período actual comienza en 1972 con las reformas del código civil en las que también se implementan variantes como el folio real en el que se va a vaciar una síntesis en lo contenido en los libros.

CAPITULO SEGUNDO

(EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, LA CADUCIDAD Y LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS)

1. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.1 INSTITUCIÓN

Respecto a este tema el maestro José Luis Pérez Lazada nos dice: “El registro de la propiedad como institución tiene por objeto -como dice Sanz Fernández- la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre fincas. Los medios de publicidad de los actos mencionados han variado a través de la historia: recuérdese los antiguos pregones y edictos. Más hoy unánimemente se considera al registro de la propiedad como el único medio adecuado para conseguir tal publicidad. La publicidad de los derechos reales será, pues el fin del registro común a todas las legislaciones, y contribuirá a facilitar el tráfico jurídico inmobiliario”.²³

²³ Perez Lazada, JoseLuis. Derecho Inmobiliario Registral. Su desarrollo en los Paises Latinoamericanos. Buenos Aires. Ediciones de Palma. 1965.p. 13-14.

Como nos dice Sanz Fernández , citado por Pérez Lazada, “la legitimación es el fin ultimo del registro, y que se encuentra plasmada en todas las legislaciones. Ya que existe la fé pública registral misma que protege a las heredades, la base sólida de las fortunas. La distinción apunta, mas bien, a la posibilidad de que se preferentemente en los inmuebles. De este modo , el derecho inmobiliario ha quedado íntimamente conectado con el registro de la propiedad, dando lugar a la aparición de una nueva rama jurídica, el derecho inmobiliario registral o, simplemente, Derecho Registral”²⁴

Es decir, que el derecho inmobiliario después del derecho romano y con la separación que se hizo de los bienes, toma forma como institución, ya que se crea así una rama más del derecho civil y que es precisamente el derecho inmobiliario registral o derecho registral.

1.2 OFICINA

En cuanto a la oficina u oficinas del mismo estas se encuentran situadas en cada entidad gubernamental, ya que según el Estado es la forma de llevar los registros así por ejemplo, en el Estado de México solo se llevan mediante libros que se encuentran divididos en los de propiedad, y que si se encuentran algún gravamen en determinada propiedad este mismo libro los tramites a otro libro en el cual se encuentran contenidos los gravámenes de dicho.

Sin embargo, en el Distrito Federal todo se encuentra contenido en un folio real que es la síntesis de lo que se encontraba en los antecedentes de los libros,

²⁴ Ibidem. p. 1

siendo localizados en dicho folio todo lo relativo a un inmueble, ya que dentro del mismo se encuentran las inscripciones, gravámenes y anotaciones preventivas sobre un inmueble determinado.

1.3 CONJUNTO DE FOLIOS.

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se encuentra el sistema de folio real el cual consiste en la numeración consecutiva de las propiedades registradas. Mediante este sistema se les proporciona un número a los inmuebles el cual es conocido como folio real dentro de este folio están contemplados todos los asientos registrales que corresponden a dicho predio, es decir, dentro del folio se encuentran las inscripciones de propiedad y gravámenes que se han realizado sobre una finca.

En el sistema de folio real, las inscripciones se realizan sobre un cartón de color amarillo, los gravámenes van en un apartado de color naranja y los avisos preventivos en uno de color verde. Los colores solo son para que dentro de la institución sea más fácil el manejo de dicho folio. Este sistema permite dar informes sobre la condición jurídica que guardan los inmuebles ahí registrados, con mucho más rapidez. Al respecto y para hacer una diferenciación entre registración e inscripción Pérez Lazada nos dice: "Conviene no confundir "registración" con "inscripción". La registración es en el género y abarca cualquier asiento que se efectúe en el registro. La inscripción se refiere únicamente a uno de los asientos, si bien es el más importante cuando hablamos de los efectos de la inscripción de los actos y

títulos inscribibles, de las circunstancias de la inscripción, etc., nos referimos únicamente al siendo de inscripción. Esto sin perjuicio de que determinados aspectos

de las inscripciones sean aplicables a las anotaciones preventivas, y a veces a las cancelaciones, notas marginales y asientos de presentación. Como veremos en su oportunidad. Sin embargo, es frecuente emplear el termino "inscripción" en su sentido amplio e impropio como equivalente a registracion.²⁵

2. DENOMINACIONES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

2.1 CONCEPTOS

El maestro Colín Sánchez respecto al tema opina: "El Registro Público de la Propiedad es una Institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo) tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizado por la función notarial, con el fin de facilitar el trafico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica."²⁶

Sobre este mismo punto el maestro Castro Marroquin afirma: El Registro Público es a mi juicio la institución técnico - jurídica mas importante de un ordenamiento legal positivo, por que su misión principal es la de dar certeza,

²⁵ Op cit. p. 15.

²⁶ Colín Sanchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. México, Edit. Porrúa S.A. 1979 2ª edición. p.17.

seguridad publica y protección oficial a la vida jurídica de los derechos inscribibles que se inscriban en el Registro correspondiente tanto para la tranquilidad de las personas, como para un mejor entretenimiento facilitando las relaciones sociales Jurídicas.²⁷

Por su parte el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, en su artículo primero a la letra dice:

Artículo 1.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisa de este requisito para surtir ante terceros.²⁸

El registro resuelve los conflictos que se promuevan entre los causahabientes del mismo causante haciendo referencia a la regla de que el que es primero es mejor en derecho, deducido del principio general, “el que es primero en tiempo es primero en derecho”, esto con referencia al momento de la inscripción y no a la celebración del contrato.

Más sin embargo esta institución adolece en algunas situaciones de la seguridad jurídica y de la protección que requieren los bienes y derechos de las personas frente a los terceros. Así por ejemplo podemos citar es deplorable estando los libros, así como de la pérdida y duplicidad de folios, situaciones irregulares, pero muy frecuentes, mismas que entorpecen el tráfico jurídico de los inmuebles ahí registrados.

²⁷ Castro Marroquin, Martín. Derecho de Registro y su Organización. México Edit. Porrúa S.A. 1962 2ª Edición p. 43.

²⁸ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal Edit Porrúa México 1997

2.2 AUTONOMÍA

La autonomía se da en cuanto el derecho que rige a esta dependencia gubernamental, ya que el derecho registral es una rama jurídica autónoma del derecho civil pero, ya que el derecho civil estudia la estructura y contenido adquisición y pérdida de los derechos reales de las personas. Sin embargo, el derecho registral es el que se encarga de regular la registracion de la constitución, modificación y extinción de los derechos reales inmobiliarios.

“El registro de la propiedad es la institución que va a dar, a través de esta registracion, fisonomía propia a la nueva rama jurídica”.²⁹

El Registro Público de la Propiedad es una dependencia de gobierno autónoma, ya que la registracion de los bienes inmuebles es totalmente diferente a la controversia que pueda haber sobre ese bien inmueble. Pero por otro lado se puede decir que el trabajo del registro también es complemento de lo que se ventila en los juzgados.

2.3 OBJETO

El objeto mediato recae sobre la finca, específicamente, sobres ese bien inmueble sobre el que recaen distintas figuras jurídicas, que sino se anotaran o inscribieran en el registro publico de la propiedad, estos podrían perjudicar a

²⁹ Perez Lazada, Jose Luis. Op cit. p.2.

terceros adquirentes de buena fe. Lo anterior se asevera por el hecho de que el derecho registral afecta directamente a los bienes inmuebles.³⁰

“Por esta razón, ni las facultades integrantes del dominio, ni el contenido de los demás derechos reales se estudian en las obras de Derecho Registral, que se circunscriben a los extensos problemas planteados por el nacimiento, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas, al tomar contacto con los libros registrales. El Registro de la Propiedad viene a constituir el eje alrededor del cual giran tales actos, correspondientes a la dinámica del derecho real.”

3. LA CADUCIDAD

3.1 ORIGEN

“ La palabra caducidad deriva del vocablo latino “cadere” que significa “caer”, y aparece en Roma a través de lo que se ha dado en llamar por los historiadores “leyes caducarias” .

Estas leyes fueron dos, que votaron bajo el gobierno de Augusto:

a).- La Julia de Maritandis Ordinibus que se voto en el año 726 de Roma.

b).- La Papia Poppaea, expedida varios años después pero todavía bajo el imperio de Augusto y que modificó y completo en algunos puntos a la ley anterior”³¹

³⁰ Ibidem.p.4

³¹ Gutierrez y Gonzalez, Eernesto Derecho de las Obligaciones. 7a dición, Editorial Porrúa, México D.F. 1990, p.943.

Razones sociales que dan origen a las leyes caducarias, por el año 720 en Roma las costumbres de los habitantes de ese Imperio, se habían relajado notablemente, no solo los cires sino en general todos los habitantes rehuían el matrimonio, y cuando lo celebraban procuraban no tener descendencia pues ellos hijos no los procuraban como esa obligación requiere.

Ante estas costumbres, Augusto trato de regenerarlas, pero en contra oposición en la sociedad en general pero no solamente busco eso sino que además intento evitar el decrecimiento de la población y de paso enriquecer el tesoro publico, estas leyes clasificaron a las personas que formaban la sociedad romana en tres grupos . Fue así como por medio de estas leyes, y en otros puntos establecieron en materia de sucesión testamentaria, castigos y recompensas a los ciudadanos romanos entre los que se encontraban :

- a) Aumentar el numero de matrimonios de los cires principales.
- b) Incrementar la procreación de descendientes legítimos.
- c) Evitar la extinción de la casta de los cires.
- d) En última instancia, enriquecer el tesoro público.

Estas leyes clasificaron a las personas que formaban la sociedad en tres grupos:

I.- Los “celibe” , que eran todos los casados, incluyendo en ese concepto que era muy amplio, tanto a los solteros como a los viudos.

II.- Los “orbi”, que eran los cires casados.

III.- Los “paters” que eran los cires casados y que tenían descendencia, se crearon incapacidades o castigos para los célibe y los orbi, y se concedían recompensas a las partes.

La esencia de la caducidad, debía asumir voluntariamente y conscientemente, el estado de casados si eran célibes, o engendrar descendientes. Si eran orbis, dentro del plazo que la ley les marcaba, sino lo hacían no nacía el derecho de heredar y de su parte hereditaria, la parte sobre la cual se creaba la incapacidad para recibirla, pasaba al padre, si es que había alguno designado en el testamento. De esta manera los paters se veían recompensados con las partes caducas y si no había paters la patres caduca, pasaba al tesoro público.

La esencia y finalidad de estas leyes fue la de imponer a los “orbi” y a los “celibe”, una sanción condicionada, por no realizar voluntaria y conscientemente un determinado hecho positivo, con el podía evitar el movimiento de la hipótesis de norma al caso concreto, es decir, se hubiera evitado la procedencia de una incapacidad para heredar, y por lo mismo la caducidad.

El Hecho de imponer una sanción a quien no realizara voluntariamente un acto positivo determinado, sanción que impedía el nacimiento de un derecho, llevo al campo de los procedimientos, y se creo la llamada “caducidad Procesal”.

Sin haber alcanzado tal precisión, algunos autores italianos y franceses destacan que el llamado “plazo prefijado”, “plazo perentorio” o “plazo de rigor”, como suele denominar a la caducidad, el plazo que concede la ley., para realizar

un acto determinado”,(josserand), que es “para competir a cumplir rápidamente un acto determinado”(Mazeaud), que es la extinción del decreto por el transcurso inútil del término (Ruggiero) y que “el objeto de la caducidad es preestablecer el tiempo en que un derecho pueda ejercitarse útilmente (Coviello).

En un juicio ordinario el juez ordena que se habra el juicio a prueba con el término de diez días común a las partes, ya sabemos que la prueba confesional puede ofrecerse hasta antes de la citación para sentencia.

Para no llegar a confundir estas dos figuras se han encontrado las siguientes diferencias entre ellas:

3.2 CONCEPTO

El maestro Bejarano Sánchez, nos da su concepto: “La palabra caducidad proviene del verbo latino cadere que significa caer, y la institución consiste, hasta la fecha, en la decadencia o pérdida de un derecho nacido o en gestación por que el titular del mismo ha dejado de observar, dentro de determinado plazo, la conducta que la norma jurídica imponía como necesaria para preservarlo. La anterior definición implica que la caducidad:

- Puede afectar derechos ya nacidos o expectativas de derecho.

- Puede extinguir derechos sustantivos o adjetivos

-Puede provenir de un hecho no realizado o de una abstención no observada en el plazo.

-Puede ser de origen legal, judicial o convencional".³²
 , y que a continuación brevemente se explicaran:

Con respecto a los cuatro puntos anteriores a los que se refiere el maestro Bejarano, el da una explicación a cada uno de los elementos de la caducidad que proporciona

I.- Es la pérdida de un derecho creado o en proceso de creación. La caducidad, es una causa extintiva de los derechos, cuando esto ocurre termina de tajo con las facultades jurídicas y asimismo y de encontrarse, también con las obligaciones correlativas, termina con derechos personales o de crédito, o con derechos y acciones familiares. Del mismo modo ataca a derechos ya nacidos como a derechos en proceso de nacimiento, el cual desaparece sin llegar a nacer.

II. Aquí desaparecen los derechos sustantivos o procesales. Un caso muy peculiar de la caducidad procesal es la preclusión, y que es la pérdida o extinción de una facultad procesal.

III. El titular del derecho aun no concebido, deja de realizar una conducta determinada. Lo anterior es un elemento característico de la caducidad que la aproxima a la prescripción, misma que ha originado la confusión entre estas dos figuras jurídicas. Misma confusión que dentro del Código Civil no están debidamente determinadas y diferenciadas.

³² Bejarano Sanchez, Manuel. Obligaciones Civiles. 3a edición. México, Edit. Harla. 1990. p. 511 Y 512.

IV.- La conducta que debe realizar el titular del derecho, ha sido fijada en una norma jurídica, una disposición legal como de un contrato o de una declaración unilateral de la voluntad. De aquí la existencia de la caducidad legal y la convencional o voluntaria, la primera derivada de la legislación y la segunda conformada por la voluntad de los particulares. Agregando también la judicial, que es la que resulta de una resolución judicial firme.

“Caducidad es la sanción que se pacta, o se impone por la Ley, a la persona que dentro de un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y conscientemente, una conducta positiva pactada, o que determina la ley, para hacer que nazca, o para que se mantenga vivo, un derecho sustantivo o procesal, según sea el caso”.³³

En cuanto a la caducidad en el ámbito registral, esta es un modo de extinción de un asiento registral; por ministerio de ley y por el transcurso del tiempo.

Sea cual fuere el concepto que se tenga de la anotación preventiva y aún cuando por supuesta de llegar a un concepto unitario de la misma, por la diversidad, de tipos de anotación existente en nuestro sistema, es incuestionable que la anotación existente en nuestro sistema, es incuestionable que la nota común de ese asiento la constituye su provisionalidad en lo que quizá estriba la única característica aplicable a todas ellas. Toda anotación aplica, evidentemente un asiento provisional una forma de publicidad registral, un medio de tener una prioridad en el Registro por un periodo de tiempo mas o menos largo. Esta provisionalidad de la anotación, en contraposición a la permanencia o estabilidad de la inscripción.

³³ Gutierrez Y Gonzalez, Ernesto Op cit. p. 945.

Sin embargo, ni la doctrina, ni la legislación, ni la jurisprudencia han perfilado nunca en líneas definidas, concretas y exactas la teoría de la contabilidad de las anotaciones. Es decir, la ley al determinar en el artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal, caducaran a los tres años de su fecha, no aclarando si es la fecha en la que se presenta el documento para su anotación o en el momento que queda la anotación preventiva dentro del folio, para este problema podemos tomar como base uno de los principios registrales prioridad o prelación registral y que es tomada en cuenta al momento de presentarse el documento.

La caducidad debe de estudiarse en forma conjunta a la prescripción por que tiene como característica que la acción o el derecho momentáneamente se tengan perdidos, pero se tiene la posibilidad de intentar de nueva cuenta dicha acción o derecho; en materia procesal se identifica como la precesión ejemplo: Cuando en un juicio ordinario el juez ordena que se haga el juicio a prueba con el término de diez días común a las partes, ya sabemos que la prueba confesional puede ofrecerse hasta antes de la citación para sentencia o también puede suceder como en el caso en pruebas supervenientes como son las pruebas documentales.

Para no llegar a confundir estas dos figuras se han encontrado las siguientes diferencias entre ellas:

A.- La caducidad establece la ley, puede ser convencional, la prescripción aún estableciéndola opera por ministerio de ley.

B.- La caducidad se hace valer de oficio, la prescripción salvo en los casos que la ley señala.

C.- La caducidad puede contra incapaces y así opera, la prescripción no.

D.- La caducidad opera tanto en el Derecho Civil como el procesal, la prescripción puede hacerse valer como excepción.

E.- La caducidad procesal no extingue la acción sino la instancia, la prescripción seguida a una sentencia se extingue la acción cuando se declara por este medio.

F.- La caducidad extingue derechos sustantivos reales y procesales, la prescripción son los derechos sustantivos.

G.- La caducidad para que prospere no es necesario que exista la relación acreedor- deudor, la prescripción sólo se da cuando existe la posibilidad de obtener derechos o liberarse de obligaciones; por eso se afirma que podrá haber tantas caducidades como el actor o demandado dejen de actuar en juicio.

3.3 DIFERENCIA ENTRE CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN.

Habiendo visto lo referente a la caducidad pasaremos a establecer la diferencia que existe entre esta y la prescripción para lo cual debemos definir lo que es la prescripción: “En este orden de ideas puede definirse a la prescripción como una institución de orden público que extingue la facultad de un acreedor que se ha

abstenido de reclamar su derecho durante determinado plazo legal, a ejercer coacción legítima contra un deudor que se pone al cobro extemporáneo o exige la declaratoria de prescripción”.³⁴

Existen dos clases de prescripción; la adquisitiva, mejor conocida como la usucapión, consistente en la adquisición de un derecho por haberlo poseído durante el término fijado por la ley, de esta manera se adquiere por el simple transcurso del tiempo, es decir tienen que pasar cinco años de buena fe y cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; o por la posesión del inmueble por diez años solo que de mala fe; y la prescripción propiamente dicha o liberatoria, que se trata de la pérdida de un derecho por el abandono.

La prescripción es la extinción de un derecho para hablar con mayor precisión la extinción de las acciones derivadas de un derecho por el abandono del titular durante el término fijado por la ley. Nuestro Código Civil nos define la prescripción en su artículo 1135, como un medio de adquirir bienes o librarse de obligaciones, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

La prescripción es un medio de liberarse de obligaciones, que regula conjuntamente a la prescripción negativa o liberatoria y a la adquisitiva o usucapión que es una forma de obtener derechos reales.

“Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley”...La liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento se llama prescripción negativa art. 1135, que a la letra dice: “ la adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva, la liberación de obligaciones por

³⁴ Bejarano Sanchez, Manuel. Op cit. p. 503 Y 504.

no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa. Aunque suele estudiarse entre las formas extintivas de las obligaciones naturales, lo cierto es que la prescripción no entraña su eliminación, por que solamente la transforma en obligaciones naturales, esta misma opinión tiene SPOTA quien dice que la prescripción produce la pérdida del derecho en si mismo, sin perjuicio del nacimiento, de un nuevo derecho subjetivo, que es la obligación natural".³⁵

Podemos ver que de esta manera, la prescripción tendría un doble efecto, por un lado la extinción de un derecho y por el otro el nacimiento de uno nuevo. Por otro lado se debe de aclarar que al prescribir una obligación civil, entre las partes queda subsistente la obligación natural, esta obligación es la misma que su predecesora en sus alcances, efectos, modalidades y vicios es decir que muere una obligación y nace otra, en el momento que se desvinculan estos, deja de ser claro los alcances de esta nueva. Si se les reconoce iguales alcances entonces se debe de admitir que se trata de la misma obligación solo privada de una de sus virtudes, y que yo considero lo mas importante la accionabilidad ante la justicia.

Ya se determino que el concepto de prescripción se encuentra descrito en el articulo 1158 del Código civil para el Distrito Federal pero no podemos dejar de observar que según algunos autores para que la prescripción se de deben de concurrir tres supuestos:

I.- Que haya transcurrido determinado plazo

³⁵ A. Borda, Guillermo. Tratado de Derecho Civil, Obligaciones II, 7a edición, Edit. Perrot. p 7.

II.- Que el acreedor hubiera observado una actitud pasiva, absteniéndose de reclamar su derecho en la forma legal durante todo plazo.

III.- Que el deudor se oponga oportunamente al cobro judicial extemporáneo o ejercite una acción para obtener la declaración correspondiente.

A manera de conclusión y en base a lo anteriormente expuesto, se puede decir que la prescripción y la caducidad, aunque parecidas no son lo mismo ya que la prescripción es tajante y determinante, es decir una vez transcurrido el plazo la figura de la prescripción hace que no exista acción jurídica en contra de la misma y el acreedor a perdido la facultad que tenía para reclamar su derecho, además de que en esta figura solo actúa cuando el derecho esta creado.

Muy diferente se actúa en la caducidad ya que aquí, no importa que haya caducado el derecho, uno puede volver a establecerlo en el momento que lo desde ya que esta figura también tiene un plazo determinado para poder ejercerla pero con la diferencia de que no es terminal, además de que la caducidad actúa tanto en un derecho ya nacido como en un derecho que apenas se encuentra en gestación.

4.- LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

4.1.- NATURALEZA JURÍDICA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

La determinación de la naturaleza jurídica de las anotaciones preventivas se desprende de los tipos de asientos que existen en el Registro Público de la Propiedad; notas de presentación, anotación preventiva, inscripciones y cancelaciones.

“Así, se dice que es un asiento que garantiza los resultados de un fallo, los derechos reales que no han llegado a su perfección o que no se han consumado que son eventuales o que operara un inscripción definitiva y permanente. Casso define la anotación como un asiento provisional que confiere un medio transitorio de defensa o la protección de un derecho personal o de un derecho real de índole eventual e imperfecta. Más resumidamente, Pérez González y Alguer la han definido como un asiento provisional de un derecho eventual o transitorio”.³⁶

Para que quede más claro al explicar en que consiste cada una de ellas, primeramente hay que saber lo que es un asiento, es toda anotación extendida en un libro o documento. Asiento Registral es la anotación por extracto de inscripción del título, frente a los sistemas de transcripción, copia literal del título. Personalmente creo que es el concepto que en materia registral se utiliza para determinar lo que aparece plasmado dentro del folio, anteriormente en los libros, siguiendo con lo mismo, veremos en que consiste cada uno de los asientos.

Nota de presentación: Este es el aviso preventivo regulado en el art. 3016 del Código Civil que se anota cuando se otorga escritura pública en la que se declara reconozca adquiera transmita modifique grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces esta nota de presentación tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de su fecha de presentación, es decir esta nota de presentación se

³⁶ Díez Picazo, Luis Op cit. p. 404.

anota dentro del folio real para dar a conocer al público que la propiedad sobre la cual recae dicho aviso preventivo, se encuentren tratos de compra venta y mientras se encuentran estos avisos sobre la misma propiedad no recae otro tipo de anotación es como una suspensión en tanto se realiza la compra venta de dicho inmueble.

Una vez firmada la escritura el notario ante quien se otorgo dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al registro Público de la Propiedad dentro de las 48 horas siguientes practicada esta nota de presentación tendrá una vigencia de 90 días a partir de su presentación en dicha institución, es decir, al presentar el aviso en el registro por primera vez este tendrá una duración de 30 días, el segundo aviso se debe presentar antes de que esos 30 días concluyan es decir el segundo aviso entra dentro de los 30 días del primero, y este 2 tendrá una duración de 60 días .

Hablemos ahora concretamente de lo que es o se considera una nota de presentación. Podríamos pensar que dicha nota de presentación solo se refiere a los avisos preventivos, por que generalmente es como se maneja en el ámbito registral, estoy hablando de la practica dentro del registro la que se da diariamente en esta institución es decir comúnmente y hasta los registradores tienen de que la nota de presentación es un aviso preventivo, cosa que es errónea ya que el art.36 del reglamento del Registro Público de la Propiedad es muy claro en cuanto a este problema ya que el mencionado art. hace referencia a que todo tramite a realizar y que por algún motivo no se haya hecho este quedara como una nota de presentación, es decir , que al momento de ingresar el documento a dicha institución, independientemente de la operación a realizar y que al momento que

llega a las manos de el registrador y que por alguna causa legal el registrador debe suspender o denegar el asiento solicitado en el caso de que sea suspendido la deficiencia deberá ser subsanado en un termino de 10 días hábiles en el caso de que no aclare dicha deficiencia entonces ese documento saldar sin registro y dentro del folio quedara una nota en la que quede determinada la operación que no se realizó, a esto se le conoce como nota de presentación, solo que el registro publico no es una practica común, de hecho los documentos en su mayoría al salir sin registrarlos, quedan en un estado como si nunca se hubiera solicitado algún tramite.

Es el caso del termino inscripción, podemos decir que es el acto por medio del cual se hace constar en el Registro Público de la propiedad la declaración o documentos reconocidos como eficaces para tal fin cuando hablamos de inscripción, misma que como característica principal tiene la de ser definitiva toda vez que no depende de algún otro acto para lograr su configuración, su vigencia no esta supeditada al tiempo si no a la realización de algún otro acto que de nacimiento a una nueva inscripción.

Den cuanto a la cancelación solo puedo decir que es el acto que se realiza mediante orden judicial para dejar sin efecto asientos ya establecidos en los antecedentes registrales.

Por ultimo debemos señalar que la anotación preventiva no encaja dentro de ninguna de las figuras antes mencionadas es decir el aviso preventivo no es una nota de presentación, tampoco una inscripción y mucho menos una cancelación ya que la anotación preventiva solo se encuentra provisionalmente mientras protege el derecho

de la persona que lo solicite así como la prelación con respecto a otros créditos y también como preferente para convertirse en inscripción.

4.2- CONCEPTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA

Diez Picazo nos dice respecto a las anotaciones preventivas: “es el asiento registral de vigencia temporalmente limitada que enerva la eficacia de la fe pública registral en favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles”.³⁷

El concepto que nos da Rocca Sastre es encaminado a que se trata de un asiento extendido en los libros de inscripciones del registro, en nuestro caso público, de la propiedad, en el que se trata de carácter generalmente principal y caducables cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro de prohibición o administrativa, de disponer y de títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objetos de asiento de inscripción al que tienden, o bien que, además, tengan por objeto construir una especial garantía registral.

La enciclopedia jurídica Española define a la anotación preventiva “ como el asiento provisional que se hace en el Registro Público de la Propiedad para asegurar el cumplimiento de los fallos judiciales o la eficacia de cualquier derecho real que aun no puede ser inscrito.

³⁷ Diez Picazo, Luis. Las Anotaciones Preventivas R.D.N. Mayo y Junio. 1964.p.21

Para Rafael de Pina Vara en cuanto a la anotación preventiva nos dice que es un asiento de carácter provisional que se hace en el registro de la Propiedad para la protección del Derecho que sobre una finca inscrita resulte tener la persona que la haya solicitado, contra las facultades dispositivas del titular, de acuerdo con las disposiciones del reglamento de dicha institución.

Anotación preventiva para Sánchez Romano: “es una inscripción de efectos mas o menos transitorios cuyo objeto consiste ya en asegurar las resultas de un juicio, ya en garantizar la efectividad de un derecho perfecto pero no consumado ya en preparar una inscripción mas definitiva y permanente.

De todos los conceptos anteriores sobresalen ciertas características como el hecho de que todos coinciden en que anotación preventiva es un asiento registral, provisional o temporal que también constituye una seguridad jurídica ya que interviene la publicidad registral.

Señala Díez Picazo que los conceptos o pretendidas definiciones dadas de la anotación preventiva son de tipo descriptivo, delo que se duele, y por cuya razón no las encuentra satisfactorias, sosteniendo que para definir la figura es necesario buscar su fundamento o razón de ser.

Se puede decir que las características de la anotación preventiva son:

1.- La temporalidad , es decir no es definitiva, ya que no se trata de una inscripción, hay esta expuesta a la caducidad o cancelación , claro que no se descuenta una transformación en inscripción.

2.- La situación provisional que sustenta la anotación preventiva, o sea que se puede tratar de un inicio para que la misma quede como una inscripción.

3.- El hecho de que se trata de un accesorio, es decir, la anotación preventiva no pone fin al juicio o procedimiento que la origina, ya que sólo una forma de protección en lo que se llega a término el procedimiento, y así tener la inscripción definitiva.

Después de haber señalado los conceptos que sustentan algunos autores sobre la anotación preventiva personal y particularmente considero que la anotación preventiva es un asiento registral temporal solicitado por una persona interesada para la protección jurídica de su derecho.

4.3 MODALIDADES DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

El artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal establece a la letra. "Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes”.³⁸

³⁸ Código Civil para el Distrito Federal. 65a edición. Edit. Porrúa. México. 1997.

4.3.1 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.

Esta anotación preventiva recae sobre los bienes de que se trate un litigio, es decir, sobre los bienes inmuebles que se encuentre en pleito legal, quedando registrado en el Registro Público de la Propiedad a favor del demandante, así como también puede ser afectado por la resolución que recaiga en el proceso.

Dicha anotación se ordena mediante oficio enviado por el juez, el cual llevara adjunta la demanda, misma que se transcribirá íntegramente en cuanto a los puntos petitorios, haciendo constar que es firme el mandamiento que expide el juez al registrador.

La anotación preventiva de demanda asegura que en un futuro podrá practicarse una inscripción o cancelación sin temor a derechos adquiridos con posterioridad. La anotación preventiva de demanda tiene la facultad de asegurar el resultado del juicio, dando al anotarse una garantía de cumplimiento efectivo de la sentencia que se dicte.

En cuanto a la naturaleza jurídica, podemos decir que se trata de un asiento registral que da a conocer el público en general que ese bien inmueble es materia de litigio y por lo tanto susceptible de una sentencia definitiva.

La practica de la anotación preventiva de demanda en el Registro Publico de la Propiedad como de las demás modalidades de las anotaciones preventivas, exigen la previa calificación respecto de la anotación preventiva sobre la finca o

derecho real inscrito a nombre del demandado que resulte afectado para ella, cubriendo las circunstancias exigidas para el asiento registral.

Finalmente con fundamento en el artículo 41 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal esta anotación se realizara en la tercera parte del folio real.

4.3.2 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.

Con respecto de esta anotación, se puede decir que nace de un juicio ejecutivo provisional que es un procedimiento por medio del cual se trata de garantizar un adeudo por medio del embargo de bienes inmuebles, que posteriormente serán vendidos, el cobro de créditos que consta por algún título que por si mismo constituye plena probanza.

En cuanto a este precepto se encuentra determinado en el artículo 546 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, que a la letra dice: “ De todo embargo de bienes raíces tomara razón en el Registro Público de la Propiedad, librándose al efecto, por duplicado, copia certificada del a diligencia de embargo; uno de los ejemplares después del registro se unirá a los autos y el otro quedara en la expresada oficina”.³⁹

La copia por duplicado que se queda en el registro publico de la propiedad es con el objeto de formar legajos para que esa misma institución tenga protección de alguna manera.

³⁹ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Edito. Porrúa. México. 1997.

4.3.3 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SECUESTRO.

En cuanto al secuestro algunos autores coinciden en que se parece mucho al embargo ya que los libros hablan de lo que es un secuestro convencional como un embargo pactado, es decir, que las partes se ponen de acuerdo entre si para que se lleve acabo la diligencia como si se tratara de un embargo judicial, pero también existe el secuestro judicial que funciona igualmente.

4.3.4 ANOTACIONES DE FIANZAS LEGALES O JUDICIALES.

Dentro del Registro Público de la Propiedad, se anotaran preventivamente las fianzas legales y judiciales, a pesar de que no crea gravámenes ni derechos reales, misma que se encuentra regulado en el artículo 2852 y 3043 fracción VI del Código Civil y 44 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que a la letra dicen:

ART.2852: La persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días, dará aviso del otorgamiento al Registro Público, para que en el folio correspondiente al bien raíz que se designe para comprobar la solvencia del fiador, se haga una anotación preventiva al otorgamiento de fianza. Extinguida esta, dentro del término de tres días se dará aviso al Registro Público, para que haga la cancelación dela anotación preventiva.

La falta de aviso hace responsable al que deba darlos, de los daños y perjuicios que su omisión origine.

ART. 3043: Se anotaran preventivamente en el Registro Público de la propiedad:

VI.- Las fianzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852.

ART. 40 del Registro Público de la Propiedad.

4.3.5 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DECRETOS EXPROPIATORIOS.

Nuestra constitución política en su artículo 27 en el párrafo tercero establece que la expropiación por causa de utilidad pública se distingue también de las modalidades que el estado puede imponer a la propiedad privada por razones de interés público y que a la letra dice: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la función, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y

expropiación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural ; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la civicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad”.⁴⁰

Gabino Fraga al respecto comenta: “ La expropiación es un medio por la cual el estado impone a un particular la cesión de su propiedad de existir una causa de utilidad pública y mediante la compensación que al particular se le otorga por la privación de esa propiedad”.

Dentro del Código Civil para el Distrito Federal los preceptos referentes a la expropiación se encuentran contenidos en los artículos 832, 833 y 836. En cuanto a la ley de Expropiación que rige actualmente en materia federal y local para el Distrito Federal esta fue promulgada el 23 de Noviembre de 1936.

4.3.6 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE RESOLUCIÓN JUDICIAL EN MATERIA DE AMPARO.

Este tipo de anotación preventiva no produce inalienabilidad de los bienes anotados, es decir, los bienes sobre los cuales recae dicho asiento no son objeto de alguna operación lo que sucede es que el derecho anotado persigue a la finca frente a cualquier nuevo titular, estase puede vender pero si la anotación se confirma, surte efectos retroactivamente a la fecha de la anotación preventiva, conservando, así la

⁴⁰ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 116a Edición, Edit. Porrúa. México 1997.

prelación en perjuicio del adquirente o el acreedor real que inscribió después de la anotación.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, lo contempla en su artículo "46" estableciendo los requisitos que deberán contener los asientos de las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva.

4.3.7 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CÉDULA HIPOTECARIA

Esta anotación es el resultado de un juicio especial hipotecario que tiene por objeto la constitución, aplicación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice. Lo anterior se encuentra contemplado en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Cuando se establece pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del registro, pero para inscribir la cédula la propiedad debe de estar a nombre del demandado y que además no exista otro tipo de gravamen a favor de otra persona diferente del actor.

Antes de la reforma publicada en el diario oficial de la federación el 24 de Mayo de 1996, derogado el artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicha anotación cerraba inscripción es decir, después de que quedaba anotada la cédula hipotecaria no entraba en la finca ningún tipo de anotación más lo que hace quedar taras dicha practica pero en mi experiencia puedo

afirmar que esto no se llevara a cabo hasta hace muy poco tiempo a pesar de que ya estaba vigente la reforma los registradores al momento de realizar su calificación denegaban la anotación si dentro del folio real se encontraba registrada una cédula hipotecaria.

4.4 UTILIDAD Y EFECTOS DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

“Lo que habré la vía de anotación preventiva y cierra la de inscripción no es el carácter transitorio del derecho, sino una razón de política legislativa, de política inmobiliaria: otorgara estos derechos, cuya existencia, en principio, no tiene limitación, una protección registral limitada temporalmente. Es precisamente la limitación de la protección registral por razones de política legislativa, lo que lleva estos derechos reales al cause de las anotaciones preventivas en lugar de situarlos en el Registro por medio de una inscripción”.⁴¹

Su utilidad es fundamental en cuanto a los hechos o actos en ellas consignadas, donde se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación preventiva. Cuando haya litigio judicial sobre la finca, puede pedirse al Juez que ordene al registrador la anotación preventiva del estado que guarda dicho inmueble, ya que esta anotación como la de los instrumentos notariales, surte efectos frente a terceros.

Los efectos generales de la anotación preventiva es que surte efectos frente a terceros desde el momento de su registro, aunque se podría decir que la finalidad

⁴¹ DiezPicazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Op cit. p. 411.

primordial es que no puede inscribirse ni anotarse ningún título de propiedad posterior por el que se transfiera o grave el bien inmueble, en cuanto a los acreedores que anoten embargos o secuestros al momento de remate solo serán preferentes en cuanto a créditos anotados posteriormente al suyo.

CAPITULO TERCERO

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

“ El procedimiento, en orden del Registro Público de la Propiedad, es un conjunto de actos , formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la de sus efectos, a través de la publicidad registral”.⁴²

Se puede decir que el procedimiento registral, es una serie de pasos a seguir para la protección jurídica de un derecho que están determinados en las disposiciones legales en las que se sustentan, en el caso particular se puede decir que primordialmente es el código civil para el D.F. y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad .

“El procedimiento de Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento publico autorizado por el notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportunidad, publicidad, de ciertos actos y citaciones escritas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad”.⁴³

⁴² Colín Sanchez, Guillermo Procedimiento Registral de la Propiedad, edit.Porrúa S.A.C.V.,México D.F., p.76

⁴³ Ibidem p. 77

Como se puede ver la publicidad registral es elemento fundamental de procedimiento registral, se puede hablar de que se trata de un fin, es decir considero que el fin primordial del procedimiento registral es precisamente la publicidad registral, ya que la misma significa cierta seguridad jurídica para los terceros.

El maestro Díez-Picazo, en cuanto al procedimiento registral, determina “Llamamos procedimiento registral “ al proceso constituido por la serie de actividades que son elevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la practica de una inscripción hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre esta pretensión. En un sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del registrador. Es rigurosamente un “procedimiento”, por cuanto esta formado por una sucesión de actos o tramites jurídicamente reglamentados”.⁴⁴

Se puede decir, muy simplemente, que el procedimiento registral es el que se inicia en Registro Público de la Propiedad desde el momento en el que se ingresen un documento hasta el momento en que el interesado recoge el mismo en la oficialía de partes, con el debido registro en el supuesto que haya procedido el mismo.

1.- SUJETOS QUE PUEDEN SOLICITAR EL REGISTRO

El art 3018 del Código Civil para el D.F. dispone: la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés

⁴⁴ Díez Picazo, Luis Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial volumen II p. 301

legítimo en el derecho que se va a inscribir, o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate”.⁴⁵

Eso es lo que dispone en su primer párrafo el mencionado artículo es decir, solo hay dos posibilidades para que una persona presente un documento para su registro, por una parte el interesado que desee que se realice una anotación preventiva cualquiera de las que ya se habló en el capítulo segundo, o sea, que se deba de registrar algún derecho, o por el notario que haya autorizado la escritura, en esa situación podemos hablar de que pueda tratarse de una compra-venta, pero también podemos hablar de la constitución de una hipoteca.

Dentro del procedimiento Registral encontramos algunos principios registrales que durante el desarrollo del presente capítulo tratare de explicar, ya que los principios registrales son la esencia del Registro y en torno a ella gira el mismo, funcionan conjuntamente con el procedimiento registral, en esta etapa podemos hablar del principio registral de “rogación”, este principio establece que cualquier registro que se haga en esa institución deben de ser petición de parte y nunca de oficio aquí podemos hablar de que las personas que pueden solicitar el registro son las que anteriormente se mencionaron, es decir, el que tenga algún interés legítimo o el notario que haya autorizado la escritura, ya que como ya se menciono el registro solo opera a petición de parte.

Para presentar el documento el Registro Público no es necesario que lo que exhiba la persona que sustenten el interés jurídico, si no, que este puede ser

⁴⁵ Código Civil para el Distrito Federal México, Edit Porrúa

presentado y realizar la solicitud por un gestor que, claro, busque el beneficio del primero y que su intervención no le cause ningún perjuicio.

En cuanto a este, tema Pérez Fernández del Castillo opina que como se trata de un acto rogado y que por lo mismo el interesado puede pedir que se suspenda el procedimiento en el momento en que lo desee, pero yo en lo particular no estoy de acuerdo con el, ya que no he encontrado disposición legal que regule lo que asegura este autor, y en la practica nunca lo vivi.

También dentro de esta etapa del procedimiento se puede encuadrar el principio registral de “consentimiento”, ya que este principio establece que ninguna persona que su propiedad se encuentre inscrita en el Registro Publico de la Propiedad esta no puede ser dada de baja sino mediante el consentimiento del propietario como también para ser registrado, es decir no se puede realizar ningún tipo de registro si no hubiera existido el consentimiento de una persona determinada para realizar algún tipo de inscripción o de registro sobre el bien inmueble de su propiedad, el principio de consentimiento para Colín Sánchez es un elemento de los actos jurídicos para que estos tengan no solo una existencia de hecho sino de derecho.

Para concluir podemos decir que el principio registral de consentimiento solo se da en los actos jurídicos en el que impera la voluntad del titular, es decir, solo el supuesto del registro de una propiedad, ya que en la anotación de algún gravamen no es necesario conseguir el consentimiento del titular de la finca.

2.-PRESENTACION DEL DOCUMENTO

“La presentación del documento es el inciso del procedimiento registral en el que se hace entrega al Registro, del título o solicitud de que se trate, con el objeto de que, oportunamente y según el caso, sea registrado u obsequiado en los términos procedentes. En otros términos debe entenderse como la manifestación de voluntad del solicitante para que determinado acto jurídico quede inscrito anotado”⁴⁶

La presentación del documento ante del Registro Público, es propiamente la iniciación del procedimiento Registral, el art. 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “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, debiéndola enumerarla y sellarla para los efectos del art. 18 de este reglamento”⁴⁷. En cuanto a este artículo el mismo establece. “ Art 18.- La solicitud de entrada y tramite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de lo mismo, a los que acompañara en las distintas fases del procedimiento”.⁴⁸

“Esta solicitud tiene dos efectos: constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de la prelación, preferencia y rango; segundo, como medio de control del documento, al que se le otorga un número de entrada que lo acompañara en todas las fases del procedimiento”⁴⁹

⁴⁶ Díaz Gonzalez Vergara, Rodolfo Op cit. p.89

⁴⁷ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. edit. Porrúa. México, 1997.

⁴⁸ Idem.

⁴⁹ Perez Fernandez del Castillo, Bernardo. Op cit. p. 121

El principio general de “el primero en tiempo es primero en derecho”, aquí también es aplicable, pero en el sentido de que el que registra primero es el que tiene la prioridad en su derecho, por lo mismo es que el registro exige que el interesado tenga la solicitud de registro en original ya que en la misma se sella la hora y fecha en la que se presentó el documento al Registro Público, este principio se encuentra contemplado en el artículo 3013 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice “La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público cualquiera que sea la fecha de su constitución.

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

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de esta será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporaneamente”.⁵⁰

Para poder ingresar un documento al Registro Público de la Propiedad el interesado debe de llenar una solicitud con determinados requisitos para que se lleve a cabo lo solicitado. El artículo 19 del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal establece:

“La solicitud de entrada, deberán incluirse los sig. datos.

I.- Nombre del solicitante.

⁵⁰ Código Civil para el Distrito Federal. Edit. Porrúa. México 1997.

II.- Ubicación del inmueble, identificación del inmueble o en su caso la denominación o razón social de la persona moral de que se trate;

III.- Naturaleza del acto, y

IV.- Observaciones”⁵¹

En general estos son los requisitos que debe de contener la solicitud de entrada para cualquier tipo de registro, en el caso de la primera fracción el nombre del solicitante no tiene que ser necesariamente el dela persona que desea realizar la operación solicitada, es decir, esta solicitud puede contener el nombre y el domicilio del gestor el cual es el que debe de realizar los tramites, y estar al pendiente del procedimiento hasta recibir el documento con el tramite solicitado totalmente concluido. En cuanto a las tres fracciones siguientes, estas si, deben de seguirse al pie de la letra , ya que se trata de los datos del inmueble en cuestión, y del tramite que se debe de cubrir en relación a ese mismo inmueble.

3. DISTRIBUCIÓN DE LOS DOCUMENTOS

Inmediatamente después de que ingreso el documento al Registro Publico y que han quedado cubiertos los requisitos de tramite de entrada del documento, que ya se mencionaron en el punto anterior, entonces se turna al área correspondiente, ya encontrándose en el área en el cual debe de ser revisado y por un registrador, el cual tiene la obligación de examinar el documento, mediante ciertos principios registrales y considero antes que nada de revisarse que la solicitud de entrada contenga todos

⁵¹ Código de Procedimientos Civiles. Edit.Porrúa. México, 1997.

los datos correspondientes y que el pago de los derechos ha sido totalmente cubiertos. En general debe de realizarse un examen global para que no le falte ninguno de sus elementos.

Se puede decir que esta etapa es el principio de la calificación registral ya que se debe de examinar correctamente todos los datos para que se pueda enviar al área que corresponda, en ocasiones un documento se encuentran dos o mas operaciones a realizar y este documento tiene que ser calificado en áreas distintas, en esta situación se envía a una de las áreas correspondientes, donde de ser calificado y si procede el registro inmediatamente después de que se realice se envía al área la cual debe de realizar el segundo registro, y ahí posteriormente salir del Registro con los tramites solicitados, pero en ocasiones el registrador no se percata de que dicho documento tiene una operación pendiente en otra área del Registro Público y lo envía como tramite concluido a la oficialía de partes. Para recuperar este documento y enviarlo al área correspondiente la cual falta de dar su calificación, el interesado debe de seguir ciertos pasos antes de que se envíe dicho documento al área correspondiente, una vez que se encuentra el documento en el área la cual debe de dar su calificación , el procedimiento es parecido al que ya había pasado en el anterior, concluida la calificación y el registro de lo solicitado, en el supuesto de que haya procedido dicho registro, pasa a la oficialía de partes como tramite concluido para que el interesado retire el documento con las inserciones respectivas.

4. CALIFICACIÓN REGISTRAL.

En esta etapa es cuando el documento ya se encuentra en manos del registrador, considero personalmente que es la fase más importante del

procedimiento, aunque también se puede decir que la calificación registral comienza prácticamente al ingresar el documento al Registro Público.

En ese momento del procedimiento son aplicables gran parte de los principios registrales. En el instante en el que el registrador empiece a calificar el documento, este tiene la obligación de percatarse de que el mismo encuadra dentro de los elementos de existencia y validez, satisfaciendo así, todos los requisitos establecidos por la ley.

Podemos empezar el principio conocido como de “especialidad”, del cual Pérez Fernández del Castillo opina: “Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objetos de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba que bienes integraban la garantía y por cuanto respondía cada uno de ellos; pero ahora el Código Civil, en los artículos 2912 y 2913, obliga cuando se han hipotecados varias fincas para garantizar un crédito a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas.

También establece que si un predio se ha fraccionado se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones”.⁵²

El Código Civil en los preceptos ya mencionados dispone: artículo 2912 “Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito , es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantiza.

⁵² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo Op cit. p. 108.

ART. 2913.- Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario, y si no se consiguere ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos”.⁵³

Este principio obliga a que se especifique el bien, ya que si se trata de solo una fracción de un bien inmueble solo se realiza el gravamen por la parte proporcional sobre la cual debe de llevarse a cabo dicho gravamen para que en el momento de hacerse el mismo de ser necesario, el remate solo se contemple la fracción gravada misma que garantiza el monto de la hipoteca, ya que actualmente se contempla frecuentemente la figura de la copropiedad en condominio por lo que tiene que especificarse la porción del bien, ya que podría afectarse a los copropietarios gravando también su propiedad.

Podemos decir que esta etapa es principio de calificación, ya que se debe de examinar correctamente todos los datos para que se puedan enviar los documentos al área a la cual corresponde, en ocasiones en un mismo documento como ya mencione en un mismo documento se encuentran dos o mas operaciones que deben de calificarse en áreas diferentes del Registro Publico, en este caso se envía a alguna de las áreas en las que debe de realizarse el registro o cancelación correspondiente, se puede manejar de área a área el envío de los documentos solo en el caso que se menciona. realizada la operación en el primer departamento, se envía al segundo para que realice la otra operación contenida dentro del documento, pero en ocasiones el registrador que realizo el primer registro no se percata de que debe de enviarlo a otra área, enviándolo así a la oficialía de partes como tramite concluido y

⁵³ Código Civil para el Distrito Federal. Edit. Porrúa. México. 1997.

para enviarlo al área que le falta otorgar su calificación aun dentro del Registro Publico la recuperación del mismo es lenta, situación que retarda aun mas el procedimiento registral.

Algunos autores manejan la idea de que ciertos registradores se exceden en su calificación nombrando a esto “calificación desmedida”, se piensa que muy frecuentemente algunos registradores se sienten jueces y se introducen al estudio de los documentos en aspectos sin importancia y que le conciernen solo al juez, como por ejemplo pedir el acta de matrimonio del representante de una sociedad civil.

Considero personalmente que el ejemplo anterior es un tanto exagerado, ya que es cierto que algunos registradores se introducen al conocimiento de la litis, cuestión que no les corresponde, solo por seguridad de ellos mismos ya que si se realiza una mala anotación, inscripción, o registro el registrador es el directamente responsable de lo pueda parecer en el folio con posterioridad, resultado del documento que el califico.

Los registradores están contemplados o mejor dicho sus facultades, en el artículo 14 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad que a la letra dice:

“Son atribuciones de los registradores:

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

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

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

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

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que le transmitan el director General".⁵⁴

La definición de registrador se encuentra en el artículo 9 de la misma disposición que establece:

"Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para ser registrador se requiere:

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

II.- Haber ejercido por un mínimo de tres años la profesión de Licenciado en Derecho;

⁵⁴ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Edit. Porrúa. México 1997.

III.- Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Publico o el Notario, por lo menos un año, y

IV.- Haber aprobado el examen de oposición correspondiente”

Considero que los requisitos antes mencionados no son cubiertos en su totalidad, ya que la mayoría de los registradores, y me atrevo a decir que uno que otro jefe de área, no se encuentran titulados, ingresan al Registro sin presentar el examen mencionado, y generalmente esto no tiene la experiencia requerida.

Volviendo a la calificación del registrador se puede decir que este tiene que calificar la “legitimación” del actor, es decir, es la presunción de validez que otorga el Registro Publico a los actos registrados o inscritos.

“La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción “juris tantum” de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afectan el interés de un ajeno, la presunción se vuelve “jure et de jure”, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral”⁵⁵

Los registradores tienen la obligación de calificar minuciosamente los documentos presentados en el Registro Publico de la Propiedad ya que solo es responsabilidad de ellos el realizar un registro incorrecto.

⁵⁵ Perez Fernandez del Castillo, Bernardo. Op cit. p. 79.

Ya calificado el documento realizado en su totalidad, si el registrador considera que no hay ningún motivo para denegar o suspender este pasa a su debido registro.

5. INSCRIPCIÓN.

La inscripción también constituye un principio registral del que Colín Sánchez considera :”El denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo produzca efectos jurídicos.

En realidad, en buena técnica jurídica, tampoco es un principio registral, por que corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando este ha reunido los requisitos legales necesarios”.⁵⁶

La inscripción tiene mucho que ver con el principio registral de “tracto sucesivo”, ya que este es determinante para que se de una nueva inscripción.

“El principio de tracto sucesivo y continuo, según se afirma , se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden ordenar no solo el registro, sino también la anotación, cancelación y otros actos mas”.

⁵⁶ Colín Sánchez, Guillermo. Op cit. p. 82

“Su eficacia se pretende justificar atribuyéndole que: logra las coincidencias del mundo real con el mundo registral, en virtud de que según Roca Sastre y Carral; logran que no sea interrumpida la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente las historias completas (sin saltar) de las fincas”.⁵⁷

Sobre la misma línea Pérez Fernández del Castillo, opina: “En el registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia y de una transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo “nemo dat quod nom habet”, o sea, dentro del registro solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Este principio tiene dos excepciones:

1. Cuando el Registro Público se creo en el año de 1870 , quedo abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamo “primera dela finca”. A partir de ese momento empieza a aplicarse el principio detracto sucesivo.

2. Cuando seda con la inmatriculacion o sea la incorporación por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público delaPropiedad” .⁵⁸

Inscripción propiamente hablando es el hecho de que una persona quede como titular de un bien inmueble, es decir, que se obtiene el registro a nombre del

⁵⁷ Ibidem. p. 83.

⁵⁸ Perez Fernandezdel Castillo, Bernardo. Op cit. p. 111

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

propietario de la finca . Considero que hay tres formas por medio de las cuales resulta una inscripción:

- a) Por escritura publica;
- b) Por inmatriculación judicial
- c) Por inmatriculación administrativa.

La inscripción por escritura publica, considero que no tiene el mayor problema ya que el registrador solo realiza las anotaciones correspondientes contenidas dentro de la misma, es decir, solo realiza una síntesis del contenido de dicha escritura, ya que el notario es el que se encarga de revisarla autenticidad del acto. Es decir solo los actos que deben de elevarse a escritura publica trátense del acto que se trate como compraventas, donaciones, sucesiones, etc.

En cuanto a la inmatriculación el Código Civil para el Distrito Federal establece:

ART. 3046.” La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a los que se refieren los artículos siguientes en requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no esta inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

1. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene;

a) Mediante información de dominio, y

b) Mediante información posesoria.

2. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público o local de un inmueble:

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore el dominio publico un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto.

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de este Código.

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de ese Código”.⁵⁹

La inmatriculación es una de las formas con las que se puede obtener el registro de un inmueble, el artículo anterior contempla esta posibilidad estableciendo dos modalidades, o sea, se encuentra la inmatriculación judicial que es el procedimiento que se lleva ante un juzgado cubriendo ciertos requisitos, pero que es el juez el que decide si en un momento determinado la persona interesada o mejor dicho, el inmueble en cuestión es objeto de otorgar la inmatriculación.

La inmatriculación administrativa se lleva de otra forma totalmente diferente, es decir, esta se realiza ante el Director del Registro Público de la propiedad sin que intervenga una autoridad judicial, también cubriendo ciertos requisitos que podría decirse que son parecidos y que lo que varía es la autoridad ante quien se solicita dicha inscripción.

A manera de resumen sobre este punto, podemos decir que algunos autores manejan la idea de que la “inscripción” es cualquier anotación o registro que queda plasmada en los folios, generalizando el concepto para todos los actos registrales, personalmente considero que el término solo debe utilizarse para los registros de propiedad ya que por ejemplo el registro de un embargo no es una inscripción solo debe utilizarse este término para la propiedad.

⁵⁹ Código Civil para el Distrito Federal. Edit. Porrúa. México 1997.

6. DENEGACION Y SUSPENSIÓN DEL ACTO SOLICITADO.

“De la calificación pueden dárseles resultados : que se inscriba el documento y por lo tanto se ponga a disposición del solicitante, o que se suspenda o denegúe la inscripción. Por lo que se refiere a la segunda, el artículo 3021 expresa los casos de suspensión y decantación de la inscripción”.⁶⁰

El artículo mencionado es fundamental, en el momento de la calificación, ya que es mediante el cual se obtiene la pauta para poder mandar aclaración o denegaron de plano un documento, dicho artículo establece: “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que se suspenderá o denegará en los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no sea des los que deben inscribirse o anotarse;

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

III.- Cuando los funcionarios ante quien se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de de estos;

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

⁶⁰ Perez Fernandez del Castillo, Bernardo Op cit. p. 127.

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

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

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

Este artículo y sus fracciones es la base fundamental para que un documento se mande aclaración o denegaron pero tiene que ser complemento con las disposiciones en las que se menciona el caso específico del porque de la suspensión o denegación, el artículo 37 establece el tiempo que se tiene para poder subsanar una aclaración la misma que es de diez días hábiles es decir, el interesado cuenta con este termino a partir de que la suspensiones publique en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para que se realice lo correspondiente, aclarando la situación solicitada, todo debe de realizarse mediante el juzgado ya que las aclaraciones no se aceptan mediante escritos realizados por los interesados, sino por oficios aclaratorios otorgados por un juez.

En cuanto ala denegacion considero personalmente que un poco difícil determinar esta situación, ya que generalmente esta se da en el caso de que no exista titularidad registral por parte del demandado en el caso de las anotaciones preventivas, pero considero que también en estos casos es documento debe de

enviarse aclaración, ya que puede existir un título de propiedad no registrado, es decir, puede existir un contrato de compraventa privado en el que el adquirente es efectivamente el demandado.

Cuando un documento no es aclarado en el termino establecido, entonces este, sale del registro sin ningún tipo de anotación o de inscripción lo mismo que si se deniega el documento solo queda que el interesado pase por el a la oficialía de partes, pero sin ningún tipo de registro.

No siempre las calificaciones hechas por los registradores son del todo aceptadas sobre todo cuando suspenden o deniegan un documento , pero para esto existe un recurso que se puede interponer en el termino de cinco días a partir dela publicación del resultado de la calificación, en la Gaceta.

6.1 RECURSO

“Los recursos son los medios de impugnacion que otorga la ley a las partes y a los terceros para que obtengan mediante ellos, la revocacion o modificacion de una resolucion judicial sea esta auto o decreto. Excepcionalmente el recurso tiene por objeto nulificar la resolucion o la instancia misma.

La palabra recurso tiene dos sentidos uno amplio y otro restringido y propio. En sentido amplio sugnifica, como ya se dijo, el medio que otorga la ley para que la persona agraviada por una reseolucion judicial obtenga su revocacion, modificacion o nulidad. En sentido mas restringido el recurso presupone que la revocacion, rescisión o nulidad de la resolución estén encomendados a tribunales de una instancia superior. Nuestra ley fiel, a una tradicion clásica, emplea la palabra recurso en el

primer sentido, y de estamnera establece la revocación, yen algunos casos la queja, pero no faltan autores modearnos como Prieto Castro que sostienen la conveniencia de emplear únicamaente la palabra redcurso en elsegundo sentido”.⁶¹

“Para Couture, el recursi es el medio técnico de impuganación y subsanación de los errores de que eventualmente pueda adolecer una resolucjon judicial, dirigido a provocar la revisión de la misma, ya sea por el juez que la dictó o por otro de superior jerarquia”.

6.1.1. RECURSO DE REVOCACIÓN

La revocación es lo que establece el Director del Registro Público de la Propiedad cuando se interpone un recurso para la calificación de un documento, es decir si el director al momento de revisar un documento en el que se interpuso un recurso establece que la calificación del registrador estuvo mal hecha entonces se revoca la misma y se procede a realizar lo conducente.

El recuso de revocación sólo procede contra los decretos y los autos no apelables, y su objeto es que se rescinda la resolución contenida en el auto o decreto, sea para sustituirla por otra que el recurrente considera legal o para que aquélla quede sin efecto. Está sujeto a las siguientes normas:

a) Las sentencias no pueden ser revocadas por el juez que las paronunció.

b) El recurso de revocación se distingue del de apelación en que este último se tramita y resuelve por el Tribunal de Alzada, mientras que la revocacion la tramita

⁶¹ Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho procesal Civil, Editorial Porrúa, 19ª edición México 1990, pag.685.

y decide el mismo juez que pronunció la resolución recurrida, o el que lo substituya en caso de recusación o excusa;

c) La “revocación” debe pedirse por escrito dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del decreto o autos recurridos y se substancia con un escrito por cada parte y la resolución del juez que debe de pronunciarse dentro del tercero día”. La resolución es irrecurrible porque sólo da lugar al juicio de responsabilidad;

d) En los juicios tanto ordinarios como sumarios que se ventilan oralmente, la revocación se decide de plano:

e) El recurso de revocación se denomina de reposición cuando se interpone ante el tribunal superior.

Las normas anteriores estan tomadas de los articulos 683 del Código vigente.

6.1.2. RECURSO DE INCONFORMIDAD

Este recurso es precisamente el que interpone un interesado ante una deficiente calificación a un documento, o que por lo menos el lo considera así, este como ya mencione es revisada por el Director del Registro Público, y si considera que procede le enviara el documento al registrador para que proceda a subsanar el error, en el supuesto de que no proceda el recurso, entonces el documento se pone a

disposición del interesado en la oficialía de partes y el debe de recogerlo sin el registro solicitado, ya que la calificación realizada por el registrador queda firme saliendo denegado el documento de Registro, es decir, sale prácticamente como entro sin ninguna anotación.

Este recurso se encuentra contemplado en el artículo 114 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que a la letra dice:

“Procede el Recurso de inconformidad contra resoluciones del Registro Publico que suspende o deniega el servicio registral”⁶²

La misma disposición especifica y establece que será el Director General quien conocerá de dicho recurso y que este puede ser interpuesto en forma escrita o verbal, y que solo tiene un plazo de cinco días para interponer dicho recurso, lo anterior se encuentra contemplado en el artículo 116 de la misma disposición.

⁶² Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal.

CAPITULO CUARTO

1. ACCIÓN DE LOS PARTICULARES ANTE JUEZ Y NOTARIO PARA SOLICITAR UNA CANCELACIÓN.

En este capítulo analizaremos el procedimiento que hay que seguir desde el momento en el que se considera procede dicha cancelación y empezaremos por el procedimiento que debe de solicitarse ante el juez para que este a su vez determine que la cancelación solicitada procede y así ordenar el Registro Público.

El Código de la materia establece el procedimiento que se debe de seguir para que una persona puede ser oída en juicio, civilmente hablando, el artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal determina lo siguiente:

Todos los recursos de las partes y actuaciones judiciales deberán escribirse en español y estar firmados por quienes intervienen en ello...

La ley es muy clara en cuanto a la petición que deben de hacer las partes interesadas en un proceso, ya que menciona que deberá hacerse por escrito, así tenemos que para que una cancelación de una anotación preventiva que procede por caducidad debe de solicitarse primeramente al juez, esto en el supuesto de que el expediente se encuentre en el juzgado, ya que si el mismo, por la falta de interés jurídico ya se mando al archivo judicial, entonces la persona interesada debe de

realizar una pequeña investigación para posteriormente proporcionarle los datos al juez y este poder pedir dicho expediente al archivo judicial, lo anterior por escrito.

Una vez que es pedido dicho expediente hay que esperar cierto tiempo (en ocasiones meses) para que el mismo se encuentre en el juzgado. Una vez que se encuentra en el juzgado entonces si podemos solicitar se envíe el oficio en el que se ordena la cancelación, si el juez considera que la solicitud hecha procede entonces envía el oficio para que se realice dicha cancelación.

Una vez que se encuentra el oficio en el Registro Público entonces, este documento sigue el procedimiento normal que todo el documento debe de seguir dentro del registro, procedimiento que ya se analizó en el capítulo anterior. Lo anterior a grandes rasgos es lo que una persona debe de realizar para poder solicitar una cancelación de un Aviso Preventivo ante una autoridad judicial.

Como puede observarse en este procedimiento existe un largo tiempo para que puedan verse los resultados, que de otro modo podría realizarse en menos de la mitad del tiempo que se va a intervenir desde el momento de la solicitud ante el juzgado hasta el momento en el que se va a recoger el documento con lo solicitado en Registro Público de la Propiedad.

A lo largo del presente trabajo no nos hemos ocupado del Notario Público, ni de sus funciones como tales solo se ha mencionado en cuanto a la legislación lo hace, en el presente capítulo, y solo para que se comprenda mejor el mismo, trataré de realizar un muy breve resumen del notario público y sus funciones, así como del procedimiento que se lleva ante el para solicitar la cancelación de una anotación preventiva.

Empezaremos por proporcionar la definición de notario.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo opina: “el notario latino es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados ha ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de estos y expedir copias que den fe a su contenido.”⁶³

Froylan Bañuelos Sánchez comenta: “ notario es la persona, varón o mujer, investida de FE PUBLICA para hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deben o quieren dar autenticidad conforme a las leyes, y autoriza para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos revistiéndolos de solemnidad y formas legales. Por último, es un profesional de derecho a la vez que un FUNCIONARIO PUBLICO.(Definición contenida en los artículos 2,3, y 11 de la ley de Notariado para el Distrito Federal.)”⁶⁴

Aquí considero que existe una confusión, aunque no es el tema de estudio, personalmente considero que el notario público no es un funcionario público ya que su remuneración no proviene del gobierno federal si no de los particulares que solicitan su servicio ya que el notario cobra sus honorarios de acuerdo con el arancel respectivo, por lo que no se trata de un servidor público.

“En el sistema jurídico mexicano, el notariado, sin formar parte de la organización del Poder Ejecutivo, es vigilado y disciplinado por el. Por disposición de ley recibe la fe pública del Estado por medio del titular del mencionado poder ejecutivo.”⁶⁵

⁶³ Pere Fernandez del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. México, Editorial Porrúa, p.163.

⁶⁴ Bañuelos Sanchez, Froylan. Deracho Notarial. México, Cárdenas Editores y Distribuidores p. 14.

⁶⁵ Perez Fernandez del Castillo, Bernardo. Ibidem. p. 176

Por lo anterior el notario actúa por su parte pero cuenta con fe publica aunque no depende del poder ejecutivo si no que solo es vigilado por el ya que como se menciono anteriormente existe un arancel a través del cual cobran sus honorarios sin tener intervención alguna el poder federal.

La actividad del notario consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes : preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir el instrumento.

Escuchar, consiste en que el notario trata de conocer todas las circunstancias que le puedan dar oportunidad de entender la inquietud de las partes y sus alcances. Interpretar significa que el notario busca los motivos y causas que han tenido para llevar a cabo una operación interpretando su voluntad. Aconsejar por parte del notario quiere decir que este en su repertorio jurídico se encuentra en la posibilidad de dar un consejo eficaz; la capacidad, preparación jurídica, conocimientos y experiencia del notario, son fundamentales para dar una solución y aconsejar lo mas adecuado ante los hechos presentados por sus clientes. Prepara, significa que para la preparación y redacción de una escritura publica, se necesita complementar requisitos previos a la firma. Redactar es desarrollar su labor de perito en derecho. En la certificación el notario da fe adecuando la función notarial al caso particular, aqui opera la fe publica de la que se encuentra investido el notario: fe de existencia de los documentos, fe de capacidad de los otorgantes y fe de otorgamiento de la voluntad. La autorización es el acto de autorización del notario que convierte al documento en autentico. Y finalmente la reproducción responde a los principios de conservación y reproducción del documento.

Como ya se menciono en lo anterior el notario publico investido de la fe publica tiene facultades que le otorga el Estado, y ante el puede concurrir las

personas que deseen que se eleve a escritura publica algún tipo de operación jurídica.

De esta manera podemos decir que para solicitar una cancelación de una anotación preventiva ante un notario publico deben de comparecer las dos partes. Generalmente esta cancelación a través de notario publico se da en la anotación preventiva de embargo, cuando ya se ha solucionado el problema del adeudo y desean realizar alguna transacción entre ellos mismos con el bien embargado.

Ya que las partes comparecen ante el notario y el comprueba la veracidad y autenticidad de lo presentado y solicitado entonces autoriza la escritura publica la cual solicita la cancelación de la anotación preventiva que posteriormente se ingresa al Registro Publico y seguir todo el procedimiento que siguen todos los documentos que se ingresan en dicha Institución, con una excepción que es que la escritura no lleva copia para el legajo que se debe de quedar en el Registro, sino que se califica dicha escritura y se regresa la misma ala persona interesada.

2. PROPUESTA DE REFORMA AL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL EN SU ARTICULO 3035 A EFECTO DE QUE LAS CANCELACIONES DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS SE SOLICITEN DIRECTAMENTE POR LA PARTE INTERESADA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Para poder realizar una propuesta de reforma primeramente debemos de analizar el propio articulo, ya que el mismo establece lo siguiente;:

ART. 3035. "Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducaran a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad mas breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o mas veces, por dos años cada vez, siempre que la prorroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

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

Lo que a mi particularmente me llama la atención del primer párrafo es acerca de la prorroga, ya que el mismo establece que la prorroga se hará por dos años cada prorroga solicitada pero que la misma se debe de anotar antes de que caduque la anterior, aquí es en donde entra la duda ya que no se establece en el momento en el que el documento ingrese al Registro Publico, sino que en el instante en el que queda anotado y estos no son sinónimos, así por ejemplo, si un documento en el que se solicito la prorroga ingresa al Registro Publico un mes antes de la caducidad del de la anotación preventiva que se esta solicitando prorrogar pero transcurrido ese mes todavía no se encuentra anotada la prorroga, aquí encontramos una disyuntiva la del hecho de saber a ciencia cierta si debe de quedar prorrogado por el simple hecho de que el documento ingreso a dicho institución antes de la caducidad, pero también se puede invocar el primer párrafo en el que se menciona que solo cuando quede anotado.

Lo anterior solo es un ejemplo de las deficiencias que considero que tiene el Código Civil para el Distrito Federal en materia de Registro pero actualmente solo veremos lo referente ala cancelación después de la caducidad.

En el párrafo segundo se establece que el interesado podrá solicitar la cancelación de dicha anotación después de que la misma haya caducado, pero quiero hacer notar que dicho artículo no establece que el interesado deberá presentarse ante el Registro Público, directamente y a petición propia sin intervención de ninguna autoridad, se solicite la cancelación de dicha anotación que ya caduco.

Considero que el artículo es clarísimo en este aspecto, ya que si la persona que solicitó la inscripción de la anotación se considera perjudicada en su derecho por el hecho de que transcurso los tres años se pueda solicitar la cancelación de la misma, y todavía no se resuelve la controversia judicial, entonces el podrá solicitar la prórroga de la anotación, las veces que lo considere necesario, en el supuesto de que todavía exista controversia materia por la cual se realizó dicha inscripción.

Para reforzar lo anterior y mi propio punto de vista se invoca lo que en materia de registro y de cancelación la siguiente tesis jurisprudencial:

REGISTRO PÚBLICO, CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES.

“No basta el transcurso del término de tres años que establece el artículo 321 del Código Civil del Distrito, expedido en 1884, para que la parte a quien perjudica una inscripción en el Registro, tenga el derecho a pedir que se tilde sino que es preciso que exista base para establecer la presunción de que ha habido entre el embargante y el reo, transacción, novación o algún otro arreglo que deba privar de fuerza al secuestro, y que, por lo mismo, se pueda suponer que hay falta de actividad

por parte de aquel a quien beneficia la inscripción. Si se aceptara como base bastante para la cancelación, el simple transcurso de tres años, sucedería que frecuentemente podría imponerse una sanción a quien ha sido diligente en el ejercicio de sus derechos, y en la prosecución de la contienda en que los mismos van a ser definidos y que si no ha obtenido la decisión judicial correspondiente, es debido a las defensas o aún a las argucias de su contraparte, para entorpecer el juicio, quizás, con la deliberada mira de hacerse embargar por un tercero y dejar sin garantía al actor que obtuvo la inscripción. Además en las diligencias a que de lugar la promoción relativa a que se tilde la inscripción, tiene que ser oído en el que la obtuvo.”⁶⁶

Para ejemplificar mejor esta situación, la siguiente jurisprudencia establece mas claramente la situación de la cancelación por caducidad aunque solo se trate del embargo pero como ya se vio en el capitulo segundo, el embargo forma parte de las anotaciones preventivas.

JURISPRUDENCIA 252. REGISTRO PUBLICO, CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES DE EMBARGO EN EL. No basta el solo transcurso del termino de tres años, a partir de la fecha de la inscripción de un embargo, para que se pueda ordenar su cancelación, sino que es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor, que haga racionalmente presumir, para explicar tal inactividad, la existencia de novación

⁶⁶ QUINTA EPOCA:
TOMO LXII, pag. 555.

transacción o algún otro arreglo entre las partes, que deban privar de fuerza al embargo.”⁶⁷

La corte lo que quiere establecer es la protección de aquel a quien beneficie dicha inscripción pero para este problema tenemos el propio artículo 3035 que establece en su párrafo primero:

“Las anotaciones preventivas cualquiera que sea su origen caducaran a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad mas breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron podrá prorrogarse una o mas veces, existencia de novación, transacción o algún otro arreglo entre las partes que deban privar de fuerza al embargo”.

REGISTRO PUBLICO, CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE EMBARGO EN EL. En las ejecutorias que formaron la tesis jurisprudencial numero 298, esta Tercera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación reiteradamente sostuvo el criterio de que no basta el solo transcurso del termino de tres años a partir de la fecha de la inscripción de un embargo para que su cancelación se ordene, sino es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor que haga racionalmente presumir para explicar tal inactividad, la existencia de novación, transacción, o algún otro arreglo y es natural que cuando la presunción en que radica la existencia del precepto legal, se destruye

⁶⁷ QUINTA EPOCA: TOMO XL, pag. 1133 TOMO III, pag. 1558. TOMO LVIII, pag. 1121. TOMO LXXIII, pag. 1020. TOMO LXXV, pag. 3036.

objetivamente, en virtud de cualquier promoción de la parte interesada, desaparece dicha presunción y deja de aplicarse la prevención legal en cuestión.»⁶⁸

Considero que la Corte es muy clara al establecer que no es necesario el simple transcurso del tiempo para que se pueda cancelar una anotación preventiva ya que también dice que se debe de explicar la inactividad procesal mediante una transacción jurídica pero no creo que sea necesario lo segundo ya que cuando se deja de promover en un litigio no es necesario haber realizado alguna operación para que la cancelación por caducidad proceda.

Podría creerse que el único desprotegido en esta situación puede ser el acreedor ya que sin realizar ningún tipo de transacción u operación el deudor después del tiempo requerido para la caducidad, puede solicitar la cancelación sin haber problema alguno, pero personalmente considero que tanto el acreedor como su abogado deben y tienen la obligación de estar pendientes de sus asuntos, en el supuesto que después de tres años no se haya promovido nada en el juzgado considero que proceda la caducidad a petición de parte directamente en el Registro Público, por la parte interesada.

Por otro lado tampoco creo que el acreedor se quede desprotegido con la disposición ya que el mismo artículo establece la prórroga por dos años, las veces que sean necesario sin poner un límite de las mismas, y ahí se obliga al acreedor o al interesado a estar pendiente de su asunto.

⁶⁸ AD. 395/69.

Apéndice de jurisprudencia de 1917-1965., Cuarta parte, Semanario Judicial de la Federación, tesis núm. 298.

Concluyendo este punto y como síntesis de lo planteado, concluyo que el artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal en un tercer párrafo debe de quedar así: “Transcurrido el tiempo para que una Anotación Preventiva caduque y no se haya realizado la solicitud de prórroga, cualquiera de las partes podrá presentar un escrito de solicitud de cancelación ante el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio”.

Creo que lo propuesto puede ayudar para evitarse un largo procedimiento primero ante las autoridades respectivas y después ante el Registro Público, lo que yo propongo solo para ahorrar tiempo a los particulares a las autoridades ya al Registro, para evitar tener tanto riesgo en el Registro Público de la Propiedad, pero este tema se tratara mas ampliamente en el siguiente punto.

3. VENTAJAS PARA EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y PARA LOS PARTICULARES.

Ya que el Registro Público de la Propiedad es una Institución a la que los particulares recurren para realizar ciertas operaciones relacionadas con los bienes inmuebles, así como también solicitar que se le informe las condiciones jurídicas que guarda determinado inmueble ya que podría ser materia de una compraventa o de alguna otra operación este se encuentra con gran saturación de solicitudes para informes o registros, y considerando que el registro debe de dar contestación a todos los documentos ingresados, aun que la solicitud hecha no proceda, considero que

cuando un particular solicita, le sea cancelada la anotación preventiva realizada en su propiedad, el registrador y en general todo el Registro pierde tiempo, pudiendo ocupar el mismo en documentos que sí procedan.

No estoy afirmando que los documentos que no proceden no deben de calificarse, ya que existen muchas deficiencias en los presentados por los órganos jurisdiccionales y las dependencias administrativas, lo que yo creo es que en lugar de dar una negativa a todas las solicitudes de cancelación, cuando son escritos

presentados por particulares, y enviados por cualquier autoridad, deben detener el mismo procedimiento que los documentos ya mencionados.

Es decir, el Registro Público pierde tiempo y dinero en revisar documentos de este tipo, ya que después de revisar el documento e informar al interesado las razones del porque no se puede realizar lo solicitado, el documento sigue su procedimiento normal es decir, regresa a la oficialía de partes para que el interesado lo retire pagando, por supuesto, la salida sin registro pero como tal interesado no le conviene retirar su propio escrito y pagar una cantidad por ello, entonces dejan ese documento dentro del Registro provocando así un empapelamiento enorme a la propia dependencia, y hace más difícil el manejo de todos los documentos.

Dentro de los propios folios el hecho de tener tantos registros o anotaciones vuelve más difícil su manejo, no contando que por lo mismo en ocasiones estos se traslapen y no aparecen los propios folios motivo por lo cual en algunas ocasiones se retrasan los trámites solicitados, ya que si el departamento de folios no proporciona los mismos a las diferentes áreas entonces estos no pueden realizar la

calificación respectiva, ya que gran parte de esta calificación se realiza sobre el folio respectivo.

En cuanto a los particulares, el hecho de que tenga la oportunidad de solicitar la cancelación directamente en el Registro Publico y evitarse la molestia de solicitarlo en el juzgado para que este lo acuerde favorable y después de enviar el oficio, esto en el supuesto de que el expediente todavía se encuentre en el juzgado, porque si no es así entonces este tendrá que esperar mas tiempo y realizar mas tramites antes de que ese oficio llegue al Registro Publico.

En general las ventajas para los particulares como para el Registro Publico es el tiempo que se ahorrarían y los tramites que dejarían de realizar así como las idas al Registro, ya que tanto para los particulares como para los Registradores es desgastante el hecho de esperarse a realizar varios pasos y esperar demasiado tiempo, para los particulares el hecho de que no se tengan que presentar en varias ocasiones al registro es una gran ventaja.

CONCLUSIONES

1.- El Registro Publico de la Propiedad como es conocido en México es el resultado de todas las instituciones jurídicas conocidas desde que el hombre como individuo sintió la necesidad de establecer la propiedad privada por lo tanto aunque considero que al Registro Publico de la Propiedad le falta agilidad en sus trámites, también creo que es la mejor forma de llevar la publicidad de los actos que se realizan sobre los bienes inmuebles.

2.- La institución ahora conocida como el Registro Publico de la Propiedad ha demostrado a través de la historia ser la forma mas eficaz para poder otorgar seguridad jurídica a los actos ahí registrados ya que se trata de una Institución Gubernamental dedicada a ello.

3.- Considero que debería de realizarse la inscripción de todos los inmuebles localizados en el Distrito Federal ya que mas de la mitad de estos no se encuentran inscritos dentro del Registro Publico de la Propiedad, situación que dificulta la tramitación de alguna anotación referente a un bien inmueble que no se encuentre inscripción del mismo en el Registro.

4.- Para lograrlo anterior es indispensable realizar una desconcentración del Registro Publico de la Propiedad, divididas en por lo menos cuatro zonas, para que se pueda llevar un mejor control de los inmuebles localizados en el Distrito Federal, y así poder llevar a cabo las anotaciones, registros, inscripciones y cancelaciones con mayor rapidez.

5.- Las anotaciones realizadas en el Registro Publico de la Propiedad cuentan con la seguridad jurídica, protegiendo así a la persona que se considere que es suyo el derecho mientras se resuelve la controversia que dio origen a dicha anotación.

6.- La cancelación en el Registro publico de la Propiedad a petición de parte por causa de caducidad en las anotaciones preventivas no se realiza directamente esa institución por dos razones:

a) Por que no se encuentra contemplado dentro del Código Civil para el Distrito Federal el Procedimiento para realizar dicha cancelación, ni siquiera, el artículo 3035 que es el que menciona la caducidad y cancelación, lo establece claramente ya que el mencionado artículo no hace referencia ante que autoridad debe hacerse la solicitud de cancelación en el supuesto de que la anotación preventiva haya caducado.

b) Por protección de los registradores ya que la responsabilidad sobre cualquier anotación, inscripción, registro o cancelación que se realice dentro de un folio real referente a cualquier inmueble es solo responsabilidad de el mismo y no del Registro Publico como Institución.

7.- Propongo se reforme el artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal, estableciendo ante que autoridad debe de solicitarse la cancelación de una anotación preventiva, cuando esta ya haya caducado, pudiéndose solicitar ante el Director del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio, así mismo debe de establecerse un procedimiento par seguir.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- A. BORDA. GUILLERMO. TRATADO DE DERECHO , OBLIGACIONES II, 7a EDICIÓN, EDITORIAL PERROT BUENOS AIRES, ARGENTINA 1987.
- 2.-BAÑUELOS, FROYLAN. DERECHO NOTARIAL. MÉXICO EDITORES Y DISTRIBUIDOR
- 3.- BEJARANO SÁNCHEZ, MANUEL. OBLIGACIONES CIVILES. 3a. EDICIÓN, EDITORIAL HARLA 1990.
- 4.- CARRAL Y DE TERESA, LUIS. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. EDITORIAL PORRUA 11a EDICIÓN MÉXICO 1989.
- 5.- COLÍN SÁNCHEZ, GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. EDITORIAL PORRUA. MÉXICO 1989.
- 6.- DÍAZ GONZÁLEZ VERGARA, RODOLFO. CURSO DE DERECHO REGISTRAL FACULTAD DE JURISPRUDENCIA U.A.É.M. TOLUCA MÉXICO 1980.
- 7.- GARCÍA GARCÍA ,JOSÉ MANUEL. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HUIPOTECARIO. EDITORIAL CIVITAS S.A MADRID 1988.
- 8.- GARCÍA CONI, RAÚL R. EL CONTENCIOSO REGISTRAL. EDICIONES DEPALMA. BUENOS AIRES 1978.
- 9.- GARCÍA MAYNEZ, EDUARDO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO. EDITORIAL PORRUA MÉXICO 1997.
- 10.- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. 7a EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA, MÉXICO 1990.
- 11.- NUTA ANA, RAQUEL. MEDIDAS CAUTELARES Y BLOQUEO REGISTRAL. EDICIONES LA ROCCA, BUENOS AIRES ARGENTINA. 1997.
- 12.- PÉREZ FERNÁNDEZ DES CANTILLO, BERNARDO. DERECHO REGISTRAL EDITORIAL PORRUA, MÉXICO 1990.
- 13.- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C., MÉXICO 1980.

14.- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO DERECHO NOTARIAL, MÉXICO EDITORIAL PORRUA , MÉXICO 1988.

15.- ROCA SASTRE, RAMÓN MARÍA. INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO. BARCELONA, BOSCH CASA EDITORIAL 1947.

16.- SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN DE LOS CONTRATOS CIVILES TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO, TEORIA GENERAL DE LOS CONTRATOS, CONTRATO EN ESPECIAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EDITORIAL PORRUA 11a EDICIÓN, MÉXICO 1991.

17.- SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. EL NUEVO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EDITORIAL PORRUA S.A., MÉXICO, 1989.

LEGISLACION

1.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 116 EDICIÓN. EDITORIAL PORRUA S.A. MÉXICO, 1997.

2.- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL 65ª EDICIÓN. EDITORIAL PORRUA S.A. MÉXICO 1997.

3.- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EDITORIAL PORRUA S.A. MÉXICO 1997.

4.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL. EDITORIAL PORRUA S.A. MÉXICO 1997.

5.- JURISPRUDENCIA 1997-1989, APÉNDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN. SEGUNDA PARTE. SALAS Y TESIS COMUNES. MÉXICO, 1989, SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.