

881309



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL LOMAS VERDES

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
No. DE INCORPORACION 8813-09

"LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE LA
CANCELACION POR CADUCIDAD DE LOS
EMBARGOS SOBRE BIENES INMUEBLES ANTE EL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
VIRGINIA MAYEN NARANJO

DIRECTOR DE TESIS: LIC. JUAN FERNANDO MARTINEZ DE LA V.
ASESOR DE LA TESIS: LIC. JUAN ARTURO GALARZA



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.

GRACIAS

A MI MADRE:

Por su amor, sus consejos, temura, apoyo y comprensión que hicieron posible alcanzar uno de mis mas preciados sueños.

A MIS HERMANOS

Por compartir conmigo triunfos y tristezas, por su gran amor y confianza depositada en mí

A la M. en C. María Teresa Rodríguez Alonso

Pocas son las palabras de agradecimiento y cariño que puedo plasmar en un papel. Gracias por la paciencia brindada, por tu apoyo y comprensión, fue fundamental para este logro.

Admiro la dedicación demostrada a tu profesión sirve de ejemplo a todas las personas que estamos cerca de ti. Nos impulsas a ser mejores cada día. Eso demuestra tu calidad humana, dispuesta a compartir conocimientos y experiencias con tus alumnos y amigos. Que Dios siga conservando en tí ese espíritu maravilloso de entrega y amor a tus semejantes.

A TODOS MIS MAESTROS

A LA UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MÉXICO

A MÉXICO!

INTRODUCCIÓN

Cuando en el campo de aplicación del Derecho se observan conflictos derivados de la aplicación de preceptos legales, nace la inquietud de realizar una investigación, encaminada a contribuir, una vez conociendo el contexto que rodea al tema, en busca de lograr encontrar posibles soluciones que redunden en beneficio de los particulares que se encuentran inmersos en situaciones que, si bien es cierto, lo hacen en defensa de su derecho presumiblemente vulnerado, también lo es que no sólo debe ceñirse una interpretación literal al concepto de que se trate.

Este tema de estudio se aboca fundamentalmente al caso concreto de la figura jurídica del embargo como anotación preventiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (RPPyC).

Esta anotación preventiva está prevista en el Código Civil para el Distrito Federal y contempla en varios artículos la posibilidad de cancelarse por caducidad, es decir por el simple transcurso del tiempo sin que medie acción de la parte interesada.

Durante mi desempeño como registradora en la Institución que otorga el servicio público registral, se presenta de manera continua, el problema que es parte total de este trabajo terminal de tesis. No existe al momento un criterio preciso, circular o bien órdenes giradas por el Área competente que determine el alcance jurídico que presupone la extinción de un asiento registral realizado a petición de parte, tal como lo expresa el Código Civil vigente en la Ciudad de México.

El tema sobre la rama del Derecho Registral, es un campo que a medida que se va desarrollando, su objeto de estudio va adquiriendo mayor complejidad, por lo tanto, se requiere una formación teórica más completa con el propósito de obtener un mayor conocimiento para la aplicación de un criterio justo en la interpretación de la ley.

El tema es abordado desde un enfoque jurídico y práctico, producto de las experiencias recogidas. Son aspectos a los que se enfrentan los usuarios del servicio y desde luego involucra al personal del Registro, ocasionando con esta falta de precisión que muchas personas, al ser notificados de la suspensión del servicio solicitado, interpongan su Recurso de Inconformidad que resulta improcedente, y lo único que logran es perder tiempo, esfuerzo y dinero.

En el Capítulo Primero, estudio las generalidades y funciones del RPPyC, he recurrido a las opiniones sobre diversos conceptos propios del Derecho Registral y Procesal para mayor claridad de lo que expongo. Analizo los objetivos de esta Institución que desde luego son aquellos fines que se propone alcanzar realizando sus diversas actividades. Importantes resultan: La Fe Pública Registral, La Oponibilidad frente a Terceros y desde luego en forma relevante la Seguridad Jurídica.

No es posible soslayar los principios que rigen los actos de Registro, por lo tanto, hice una breve referencia a cada uno de ellos. Terminando con la Calificación Registral en sus diferentes connotaciones: inscripción y anotación; y suspensión y denegación del servicio solicitado.

En el **Capítulo Segundo** analizo la figura del embargo como anotación preventiva, en razón de que se trata de un derecho personal, retomo ideas vertidas de autores

sobre este punto que desde el derecho romano fue motivo de exposición. Estudio conceptos como la caducidad y la cancelación.

Así mismo hago un recorrido por el procedimiento registral, desde su inicio hasta el momento en que el interesado se inconforma con la calificación de su documento e interpone el recurso que previene el Reglamento de Registro Público de la Propiedad (RRPP). Lo anterior en contravención a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, que rige lo conducente al Recurso de Inconformidad.

El Capítulo Tercero se refiere a los tipos de responsabilidades en que puede incurrir el servidor público que labora como registrador en el RPPyC, como se sabe pueden ser: Penal, Civil, Administrativa o Fiscal. Todas ellas configuradas por la conducta que se aparta del cauce legal y transgrede la legislación aplicable, sobre todo la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

El Capítulo Cuarto contiene los criterios que ha emitido la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) acerca de la cancelación del embargo por caducidad, apoyando mi tesis en el sentido de que debieran reformarse los artículos 3029, 3030, 3033 Fracción VI y 3035 del Código Civil, de los cuales hago una fiel transcripción con el propósito de evidenciar la reforma que propongo.

La SCJN se ha pronunciado en contra del criterio del legislador, por lo que considero que éste debe derogar estos preceptos para adaptarlos al máximo Tribunal de interpretación que tenemos en nuestro país. El Derecho es un fenómeno cambiante y debe adecuarse a las necesidades de una sociedad dinámica que requiere de nuevas formas que transformen y simplifiquen con claridad la aplicación de la norma jurídica.

IV

En la inadecuada interpretación y aplicación de la cual se desprende la cancelación de los embargos por caducidad a petición de parte, se observa una violación a la garantía consagrada en el artículo 14 constitucional. Se produce, además, en el afectado un menoscabo de tipo económico, haciendo nugatorio el objetivo de la Institución que está obligada a salvaguardar y proteger los derechos y obligaciones que constan de lo cual se desprende la Seguridad Jurídica que debe brindar a todo particular que acude precisamente a realizar su acto jurídico para que le sea otorgada esta protección.

Mi propuesta que contiene este trabajo de tesis, la pongo a consideración de todos aquellos que se interesan por este campo del Derecho. Pretende ser una respuesta a la inquietud recogida durante mi desempeño como registradora en la Institución que tiene como principal objeto proteger el patrimonio de los habitantes de la Ciudad de México.

**LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN
POR CADUCIDAD DE LOS EMBARGOS SOBRE BIENES
INMUEBLES ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL**

Í N D I C E

INTRODUCCIÓN.....	Pág. I
--------------------------	-------------------

**CAPÍTULO PRIMERO
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

1.1. GENERALIDADES.....	1
1.1.1. CONCEPTO DOCTRINAL DE REGISTRO PÚBLICO.....	1
1.1.2. CONCEPTO LEGAL DE REGISTRO PÚBLICO.....	3
1.2. OBJETIVOS	3
1.2.1. FE PÚBLICA REGISTRAL.....	5
1.2.2. LA SEGURIDAD JURÍDICA.....	8
1.2.3. Oponibilidad frente a terceros.....	10
PRINCIPIOS QUE RIGEN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.	13
1.3.1. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.....	16
1.3.2. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	17
1.3.3. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.....	19
1.3.4. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.....	20
1.3.5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	22
1.3.6. PRINCIPIO DE PRELACIÓN.....	25
1.3.7. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.....	26
1.3.8. PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	28
a) INSCRIPCIÓN.....	31
b) ANOTACIÓN PREVENTIVA.....	32

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGOS SOBRE BIENES INMUEBLES.

2.1. EL EMBARGO COMO FIGURA JURÍDICA EN EL DERECHO REGISTRAL.....	35
2.1.1. CONCEPTO DE EMBARGO	35
a) EL EMBARGO PREVENTIVO.....	38
b) EL EMBARGO EJECUTIVO.....	38
2.1.2. DERECHO REALES Y PERSONALES.....	38
a) DERECHOS REALES.....	39
b) DERECHOS PERSONALES.....	39
2.1.3. NATURALEZA JURÍDICA DEL EMBARGO.....	41
2.2. PROCEDIMIENTO DEL EMBARGO JUDICIAL.....	44
2.2.1. SUJETOS QUE PUEDEN SOLICITAR LA ANOTACIÓN.....	46
2.2.2. LA ORDEN JUDICIAL.....	47
2.2.3. PAGO DE DERECHOS.....	48
2.2.4. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO.....	49
2.2.5. DISTRIBUCIÓN DE LOS DOCUMENTOS.....	50
2.2.6. CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	50
2.2.6.1. ANOTACIÓN.....	53
a) CONCEPTO DE ANOTACION.....	53
b) CONCEPTO DE PREVENTIVO.....	53
c) ANOTACIÓN PREVENTIVA.....	53
2.2.6.2. CARACTERÍSTICAS Y EFECTOS DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.....	55
2.2.6.3. SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN.....	60
2.2.6.4. LA CADUCIDAD Y LA CANCELACIÓN.....	62
a) LA CANCELACIÓN.....	62
b) LA CADUCIDAD.....	66
2.3 RECURSO ADMINISTRATIVO DE INCONFORMIDAD.....	74

CAPÍTULO TERCERO. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR CON RELACIÓN A LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO.

3.1. MARCO CONCEPTUAL	79
3.1.1 CONCEPTO DE SERVIDOR PÚBLICO.....	79
3.1.2. CONCEPTO DE RESPONSABILIDAD.....	81

3.2. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR.....	83
3.3. MODALIDADES DE LA RESPONSABILIDAD.....	87
3.3.1. RESPONSABILIDAD CIVIL.....	88
3.3.2. RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA.....	91
3.3.3. RESPONSABILIDAD FISCAL.....	94
3.3.4. RESPONSABILIDAD PENAL.....	95

CAPÍTULO CUARTO.

ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS ARTÍCULOS 3030, 3033 Y 3035 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SU PROPUESTA DE REFORMA.

4.1. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CADUCIDAD Y DE LA CANCELACIÓN...	98
4.2. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 3030 DEL CÓDIGO CIVIL.	99
4.3. ANÁLISIS DE LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 3033 DEL CODIGO CIVIL.....	102
4.4. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 3035 DEL CÓDIGO CIVIL.	102
4.5. JURISPRUDENCIAS Y CRITERIOS SOBRE LA CANCELACIÓN. PROPUESTA.	103
	107
CONCLUSIONES.....	110
BIBLIOGRAFÍA.....	114

CAPÍTULO PRIMERO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.1.GENERALIDADES.

Al iniciar el presente trabajo de investigación, he considerado de suma importancia hablar de generalidades con el propósito de conocer de una manera más detallada qué es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (RPPyC) y cuál es su función con relación a nuestro principal tema de estudio.

Para reafirmar lo señalado en el párrafo precedente. Citaré definiciones y conceptos que al respecto nos ofrecen algunos autores. Así mismo el que ha vertido el propio Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (RRPP).

1.1.1. CONCEPTO DOCTRINAL DE REGISTRO PÚBLICO.

ROCA SASTRE¹ lo define de la siguiente manera:

“Es una institución jurídica destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, y tiene por objeto la registración de constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, así como resoluciones jurídicas relativas a la capacidad de las personas y los contratos de arrendamiento”.

¹ ROCA SASTRE, Ramón. Instituciones de Derecho Hipotecario. ed. Revista de Derecho Privado. Tomo I No. 11. 2ª ed. Barcelona España, 1954. p. 45.

En este mismo sentido CLEMENTE DIEGO² Considera a esta Institución como:

"Una oficina pública a cuyo frente está el registrador para la toma de razón en los libros especiales de cuanto acto deba relacionarse con el derecho de la propiedad inmueble que afecta, dan vida y realidad a todos los asuntos que a la propiedad se refieren"

BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO³ vierte su opinión diciendo que:

"El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial al estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: Asociaciones y Sociedades Civiles"

Si se observa la idea expresada por el fedatario de reconocido prestigio, se evidencia que la definición que fielmente reproducimos abarca al RPPyC en *sentido lato*, es decir, se refiere tanto a la propiedad inmueble como a todo lo que conlleva la materia de comercio.

Una vez analizadas opiniones de connotados juristas y estudiosos del tema, que han enriquecido la doctrina del derecho registral, estamos en posibilidad de exponer nuestra propia idea sobre Institución:

El RPPyC es un ente público encuadrado dentro de la Administración Pública del Distrito Federal como un órgano centralizado con facultades declarativas, encargado de dar publicidad a determinados actos que se registran para otorgar seguridad jurídica, produciendo efectos contra terceros, originando con ello un control y organización adecuado de los bienes, inmuebles, muebles y derechos de los particulares.

² DIEGO CLEMENTE, De. Instituciones de Derecho Civil Español. ed. Revista de Derecho Privado Tomo I, No.4. Barcelona España. 1959. p. 136.

³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Curso Introdutorio de Derecho Registral. ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. Concepto del Derecho Registral. 1ª Edición. México 1991. p. 9.

1.1.2. CONCEPTO LEGAL DE REGISTRO PÚBLICO.

El RRPP, con claridad da a conocer de forma expresa lo que debe entenderse por Registro Público en sus dos primeros artículos, los cuales reproduzco fielmente:

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

Artículo 2o.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución del Gobierno del Distrito Federal, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.

Como puede apreciarse se concluye que las definiciones expuestas desde el punto de vista tanto doctrinal como legal, convergen en su contenido en aspectos principales. El Registro Público, como quedó asentado con antelación es una Institución encargada del registro de diversos actos, una vez que se encuentran anotados o inscritos. Es potestativo, y sólo cuando consten, por medio de la publicidad surtirán efectos contra terceros.

1.2. OBJETIVOS.

El RPPyC, es una Institución de Fe Pública, está destinada a dar a conocer hechos o actos jurídicos relativos, generalmente, a los bienes inmuebles, mediante la inscripción o anotación correspondiente en sus libros o folios.

Por la eficacia que produce la inscripción, el sistema registral se clasifica en constitutivo y declarativo; entendiéndose por el primero el sistema que exige como

requisito indispensable la inscripción del acuerdo de voluntades que se manifiestan fuera del Registro. Con esta forma se perfecciona. El segundo se refiere a los actos que ya constan registrados o anotados, lo cual va a dar seguridad jurídica porque surte efectos contra terceros.

Sus características principales son; que la inscripción se presume exacta, salvo prueba en contrario. Que la transmisión del dominio es ineficaz si no consta en el Registro. Todo lo que afecte a un inmueble, debe ser registrado para su validez, por lo tanto, uno de sus principios fundamentales lo proclama como declarativo, ya que conoce de la preexistencia de los derechos reales, de los que toma nota para su oportuna publicación y otros efectos que señalan las leyes.

Al hablar de características me refiero al resultado y efectos de la anotación o inscripción registral por medio del procedimiento que puede ser principal o accesorio derivado de actos inmediatos y mediatos; entendiéndolo por inmediato, la publicidad del acto jurídico registrado, mientras que el mediato es la seguridad jurídica que la anotación del acto reporta mediante su legitimación, por virtud de la fe pública registral.

El fin accesorio del procedimiento registral se traduce en que los asientos correspondientes constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí sólo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce efectos plenos que le otorga la ley.

El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil; sin embargo, en la actualidad en puridad jurídica forma parte importante del Derecho Administrativo, creado en forma principal, para la protección de los derechos de la propiedad inmobiliaria.

Se presenta como una especie de desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y modos de adquirir y perder la propiedad; estableciendo un conjunto de normas

tendientes a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil. Por ello, el RPPyC tiene la finalidad de proteger los derechos inscritos, o sea, que requieren hacerse públicos para seguridad del derecho adquirido.

El procedimiento registral tiene las siguientes características: Es público porque son disposiciones de ese orden las que lo regulan. Se observa la contradicción que esta normatividad está aún en el Código Civil vigente en el Distrito Federal (CC). Por otra parte al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre éste, la Administración Pública y el particular que solicita el servicio.

El CC en su artículo 3001, indica que los encargados del RPPyC tienen obligación de informar a los particulares que lo deseen, de todo aquello que conste inscrito o anotado en lo folios. Existe la obligación de expedir copias certificadas y constancias, previo el pago de derechos correspondiente.

1.2.1. FE PÚBLICA REGISTRAL

Uno de los elementos estructurales del Derecho Registral Inmobiliario es, sin duda, la fe pública registral. Constituye su base en virtud de que la Institución proporciona la seguridad jurídica, cuestión intrínseca a todos los actos realizados por las autoridades registrales.

Si se recurre al concepto estricto de autoridad, estamos ante un concepto multívoco, en virtud de que existe autoridad religiosa y humana. La primera es aquella proveniente de la autoridad de Dios que ha revelado algo a los hombres, y la humana se origina de afirmaciones hechas por el hombre por medio de documentos privados, firmados por particulares, y que carecerán de Fe Pública, si no son reconocidos legalmente ante una

autoridad o fedatario, que previamente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes como lo contempla el artículo 3005 Fracción III del CC.

De esta autenticidad se desprende el acto de evidencia que puede producirse llanamente, o bien revestido de solemnidad. En el primer caso, el acto no tiene Fe Pública y en el segundo sí, por haber sido producido dentro de un procedimiento formal fijado por la ley.

Esta evidencia surge dentro de la solemnidad, que encierra un conjunto de garantías legales que aseguran la fiel percepción, expresión y conservación de los hechos históricos. El ámbito de la Fe Pública Registral, opera en lo relativo a la existencia, la titularidad y extensión de los derechos reales inscritos, y no cubre, en cambio los derechos de crédito, ni las circunstancias de mero hecho, basándose en los requisitos de aplicación, ya que para que actúe la Fe Pública, deberá contener el derecho en favor del transferente.

En los actos de las personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello y que la adquisición sea consecuencia de un negocio jurídico intervivos, en el que entre en juego la protección del tráfico jurídico; el registro se realiza con el fin de que surta efectos contra terceros, en virtud de que el titular protegido por la Fe Pública Registral es el adquirente del derecho para el efecto de que no se invalide la adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del acto que realiza el adquirente. Por ser un acto válido no necesita expresarse puesto que la Fe Pública sólo actúa en los casos de nulidad, de una ley prohibitiva o de interés público, que provoquen que tales actos hagan nugatorio el derecho del otorgante.

Por eso resulta superfluo decir, que no se aplicará el concepto a los actos o contratos que se ejecuten u otorguen, violando una ley prohibitiva o de interés público porque tales actos, se consideran nulos.

En este orden de ideas, la Fe Pública Registral para el autor español JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ⁴ se traduce en lo siguiente:

“Esta pertenece a la inscripción y consiste en la presunción sin posibilidad de prueba en contrario, de que lo que dice el registro es exacto. Es un tributo o manifestación que a través de la Publicidad se realiza”.

Si bien es cierto que la doctrina y la legislación siguen la idea de este autor, la realidad se presenta contradictoria si tomamos en cuenta que los actos de autoridad se presumen *iuris tantum*, es decir admiten prueba en contrario. Lo anterior es completamente lógico en virtud de que las autoridades son falibles, y corresponde al particular probar lo contrario. RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE⁵, acerca de este principio nos dice:

“El principio de Fe Pública del Registro es adoptado por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que quiera proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico afecten a los terceros adquirentes que se hayan confiados con el contenido de registro”.

De lo anterior, se concluye que el maestro, acoge este principio de Fe Pública con una regulación que está justificada en la necesidad de proteger la seguridad jurídica de los derechos registrados, para mantener firme la adquisición inmobiliaria y de esta manera surta efectos contra terceros.

Desde mi personal punto de vista y en convergencia con el artículo 6º. Fracción I del RRPP, advierto que la Fe Pública Registral corresponde al Gobierno del Distrito Federal por conducto del Director General de la Institución, quien es depositario de ésta, se auxilia de los registradores y demás servidores públicos de la Institución, con

⁴ CHICO ORTIZ, José María. Complemento al Derecho Hipotecario y su Legislación. Madrid. 1974. edit. Montealvo. p. 57.

⁵ ROCA SASTRE, Ramón María. Ob. Cit. p.529.

el fin de proporcionar mayor eficacia a los asientos registrales, derivados de los diversos actos jurídicos, para que produzcan efectos jurídicos contra terceros.

1.2.2. LA SEGURIDAD JURÍDICA.

Dentro de todo ordenamiento jurídico la seguridad jurídica es un aspecto relevante, imposible de soslayar, por lo tanto me veo obligada a ir a la fuente primordial de estos conceptos para fin de clarificar qué debe entenderse por estos términos. El Diccionario Jurídico ESPASA⁶ la define de la siguiente forma:

“Es la confianza que tiene en un Estado de Derecho el ciudadano al ordenamiento jurídico, es decir, al conjunto de leyes que garantizan la seguridad y el orden jurídico”.

La obra realizada en el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México aporta varios criterios o ideas explicando el contenido de la seguridad jurídica⁷

“En la vida social, el hombre necesita, por una parte, tener la seguridad de que los demás respetarán sus bienes, y, por otra, saber cómo ha de comportarse respecto de los bienes de los demás, esta seguridad referente a las relaciones con los semejantes es lo que puede denominarse seguridad jurídica”.

La seguridad jurídica es la garantía dada al individuo de que su persona, “sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse le serán aseguradas por la sociedad, protección y reparación”. Por lo tanto, debe entenderse la presencia de un orden que regule las conductas de los hombres y que ese orden se cumpla y sea eficaz no sólo jurídico sino justo.

⁶ Diccionario E S P A S A Jurídico. Fundación Tomás Moro. Ed. Espasa Calpe, S.A. Madrid 1998. p.906.

⁷ Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Ed. Porrúa, S.A. UNAM. México. 1988. P. 2885.

Como es evidente la seguridad jurídica reviste importancia fundamental. El Derecho Civil hace posible la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos o ciertas situaciones o estatutos cuya naturaleza así lo requiere para ofrecer a los particulares la debida seguridad jurídica.

Para ofrecer esta seguridad jurídica en materia registral, se complementan tanto el CC que enuncia en su contenido lo relacionado a la legislación que rige los actos del Registro así como del Derecho Notarial.

El Derecho Notarial y el Derecho Registral persiguen un mismo propósito: otorgar la seguridad jurídica. Por eso no pueden, ni deben estar separados, ya que existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que tiende un puente entre el Derecho Notarial hacia el Registral que los une indefectiblemente.

Entre nosotros existe el sistema registral derivado del Derecho Subjetivo; nace por el consentimiento de las partes extra registralmente y ante el notario o autoridad competente, en virtud de que una vez nacido y precisado el derecho en forma de testimonio escrito o a través de orden judicial, se precisa su inscripción o anotación para la publicidad del acto.

Por lo tanto el juez o el notario necesitan tomar en consideración las disposiciones legales para que el acto que autentiza u ordena sea perfecto. Su perfección no se logra sino hasta que queda debidamente registrado. Por su parte, el registrador tiene la facultad de calificación, de acuerdo al artículo 3021 del CC que le permite desechar el instrumento notarial o los documentos girados por autoridad competente, cuando éstos no reúnan algún requisito legal indispensable para su inscripción.

Es tal la interdependencia entre estas dos ramas del Derecho, que varios autores han intentado unirlos, ya sea sugiriendo que el contrato o acto se hiciera ante el registrador

o bien, que el notario calificara y registrara el acto también; pero como difieren en su contenido y en sus características. Ni la teoría ni la práctica aceptan que esta vinculación se llegue a lograr.

Parfraseando lo antes dicho, el concepto de seguridad jurídica, es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica sólo podrá modificarse mediante procedimientos establecidos previamente por la ley. Siendo la seguridad jurídica un elemento constitutivo de todo ordenamiento jurídico, requiere la presencia de un orden eficaz y adecuado, con el propósito de lograr que esta seguridad conlleve el orden y equilibrio social.

Al notario corresponde apoyarse en los trámites, informes y certificaciones que tiene como cometido el RPPyC, con el fin de elaborar en forma correcta, conforme a la legalidad, el instrumento público sobre el cual está otorgando su fe. Este documento, con posterioridad será calificado por el registrador garantizando con su actuar esa buscada seguridad jurídica.

Con su función el registrador evita y obstaculiza la entrada de documentos imperfectos y así tiene la facultad de crear concordancia y similitud del mundo real con el mundo registral, que no persigue otra finalidad más que aquélla de otorgar seguridad Jurídica a quien se allega a la Institución a registrar sus actos jurídicos, para que puedan surtir efectos ante terceros. Se presume que todo lo registrado es un hecho válido.

1.2.3. OPONIBILIDAD FRENTE A TERCEROS.

La eficacia de la inscripción en el sistema registral, da origen a la oponibilidad frente a terceros; ya que su registro produce diversos efectos que son, de hecho y probatorio.

Los de hecho, son aquellos que se refieren a todos los registros, pues en todos éstos el asiento existe, al ser de carácter informativo. Pueden ser consultados por cualquier persona y constan sin necesidad de producir determinados efectos.

Los efectos probatorios, son aquellos en los que el registro es un medio privilegiado de prueba, consagrado en el asiento. La Institución es considerada como un presupuesto de eficacia, que existe para el asiento en declaraciones de voluntad y así producir efectos contra terceros considerado como sistema declarativo, y de validez emanada del acto que produce el sistema constitutivo.

De lo anterior, se desprende que la inscripción declarativa cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho ya ha operado fuera del registro. Es un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro. Se llama así por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales de los que toman nota para su oportuna publicación y otros efectos que señalan las leyes.

Por otro lado, en el sistema constitutivo la inscripción se presume exacta. La transmisión del dominio es ineficaz si no consta en el registro y todo lo que afecte a un inmueble, debe ser registrado para su validez, ya que la sanción que existe para aquel acto que no es registrado su derecho, es la no oponibilidad a terceros.

Por ejemplo, en el RPPyC, la revocación y la rescisión de un acto registrado afectan al tercero y a todos sus causahabientes, se observa cierta contradicción con lo que dispone el CC en su artículo 3010, puesto que aun constando el tracto sucesivo el asiento del transferente, no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiar el adquirente. Algunos tratadistas lo han llegado a calificar como un registro negativo, pues puede ocurrir que no exista lo registrado, y no puede tenerse como

absolutamente cierto lo inscrito. LUIS CARRAL Y DE TERESA⁸, define a la inscripción como:

"Todo asiento hecho en el Registro Público. También como el acto mismo de inscribir los derechos nacidos extraregistralmente, ya que al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son embestidos, por la fuerza probatoria que el registro les da"

De esta definición se puede apreciar que la inscripción es el medio de perfeccionamiento sin el cual los actos jurídicos realizados fuera del Registro no producen efectos contra terceros, si no constan anotados o inscritos en el RPPyC.

Otra opinión en ese mismo sentido la ofrece BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO⁹, quien define a la inscripción en los siguientes términos:

"Para que un asiento o anotación produzca efectos debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos contra terceros".

La definición del licenciado PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, está apegada a lo establecido por el artículo 3019 del CC relacionada con el artículo 49 del RRPP, al determinar que para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél, o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, ya que ésta es voluntaria, pues se realiza a solicitud de parte y los efectos de inscripción se hacen necesarios e indispensables para que el derecho del titular surta efectos contra terceros.

⁸ CARRAL Y DE TERESA. Ob. Cit. p. 251.

⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. ed. Porrúa, S.A. México.

1.3. PRINCIPIOS QUE RIGEN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

En el campo del derecho privado, el DC contemporáneo es una disciplina indispensable para regir infinidad de situaciones imperantes. El contenido de tan importante rama del Derecho es de carácter universal. Regula el desenvolvimiento de la vida, derechos y obligaciones de las personas, en cuanto a sus bienes y sus relaciones jurídicas.

Por naturaleza todo ordenamiento jurídico es cambiante; sin embargo, es factible advertir que dentro del ámbito del DC toda reforma detenta diversas y múltiples resistencias, seguramente para evitar con ello que los cambios frecuentes pudiesen alterar radicalmente, todo un sistema y un orden instituido.

Es de explorado Derecho que el DC regula los bienes, la posesión, la propiedad y los medios de adquirirla; las modalidades del derecho a la propiedad; la copropiedad; su transmisión y sus diversas modalidades.

Advertido lo anterior y atendiendo a nuestro ordenamiento jurídico, la regulación mencionada resultaría ineficaz si no existieran normas capaces de patentizar en actos concretos lo que en forma sustantiva ha establecido el legislador.

En formal acatamiento a la Constitución Política vigente es necesario observar un procedimiento para que, a través de él, la norma sustantiva, aterrice en la realidad jurídica, y de esa manera los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

La normatividad prevista en el CC se sujeta a un procedimiento; por lo tanto, se observa que teniendo como basamento éste, los contenidos concretos de un

determinado género de relación jurídica precisan de un orden procedimental para la cabal realización del fin propuesto en términos de la relación misma.

El procedimiento registral es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observación para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

Por lo tanto, los actos, formas y formalidades a que aludimos, tienen sus fuentes inmediatas en el CC y la mediata, en el Reglamento de la materia.

Si se toma en cuenta la naturaleza de los actos civiles debido al constante tráfico inmobiliario y a la infinidad de transacciones que el mundo de nuestros días impone. El CC contiene, todavía, la normatividad relativa al RPPyC.

Para hacer factible lo anterior, es ineludible observar las disposiciones legales a que están sujetos los actos jurídicos regulados por el DC, para así analizar el efecto deseado, todo lo cual implica, a la vez, un ordenamiento sistemático cuya fuente, es la ley reglamentaria correspondiente, misma que de acuerdo con su objetivo y fin es complemento del DC.

El procedimiento registral se creó con el fin de proporcionar Seguridad Jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, por medio de un instrumento público autorizado por el notario o por autoridad competente; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios sustraídos a los efectos de dicha publicación.

El procedimiento registral tiene por objeto conducir todo documento por el cauce legal que debe llevar en su recorrido hasta llegar, por solicitud del interesado, a otorgarle fuerza de oponibilidad. Este procedimiento se encuentra regido por principios reconocidos por la doctrina y la propia legislación aplicable.

Los principios registrales explican el contenido y función del RPPyC están entrelazados unos con otros, de tal manera que no existen en forma independiente. Sirven de explicación teórica y práctica de la función del registrador.

ROCA SASTRE¹⁰ define estos principios registrales como:

“las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.”

Por el fondo que conlleva la interesante idea sobre los principios registrales de CARRAL Y TERESA¹¹ considero citarla textualmente :

“los preceptos del Registro Público son un laberinto, se refieren a una materia sumamente compleja y generalmente están distribuidos con desorden y cierta promiscuidad que producen confusión en el jurista y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos conduce nos la dan los principios”.

Con base a lo anterior, me propongo hacer un breve análisis de estos principios, no sin antes hacer la observación que éstos varían de acuerdo a las corrientes doctrinales. En este caso específico me referiré al de Rogación, Legalidad, Legitimación, Consentimiento, Publicidad, Tracto Sucesivo, Prelación y Especialidad. Estudiando por

¹⁰ ROCA SASTRE. Ob. Cit. p.520.

¹¹ CARRAL Y TERESA. Ob. Cit. p.71 y 72

separado la calificación registral, por considerar que esta actividad, por su importancia debe subsumir a los principios antes enunciados.

1.3.1. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

Este principio indica que el registrador no puede realizar su actividad de oficio, aun en el caso de que conozca el acto o hecho que válidamente haya dado origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo solicite; de acuerdo a lo establecido por el artículo 3018 del CC y 42 del RRPP.

La inscripción y todos los demás asuntos concernientes a la función registral se hacen a petición de parte interesada.¹²

"Esto significa que la función registral de la propiedad sólo puede activarse a solicitud de parte interesada. Una vez que se presenta esta circunstancia se inicia el procedimiento registral, que culmina con la inscripción del documento y la entrega del mismo al interesado".

Con relación al principio que estoy aludiendo, transcribo fielmente la opinión de GARCÍA CONÍ¹³:

"Es aquel por el cual el promovente solicita a la dependencia, se inscriba un bien inmueble, ya que el registrador por el simple hecho de conocer el acto no puede llevar a cabo la inscripción extraoficialmente, siempre debe existir alguien que lo solicite, es necesaria la instancia (...) como es conocido también, significa que la actividad del registrador no puede ser espontánea sino impulsada.

El inicio del procedimiento por medio de la rogación implica necesariamente la existencia del CONSENTIMIENTO, DE CARRAL Y DE TERESA opina.¹⁴

¹² TABARES SOLTERO, Oscar. Curso Introductorio de Derecho Registral. Capítulo Sexto. Procedimientos Registrales. 1ª. ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral. A.C. p.116.

¹³ GARCÍA CONÍ, Raúl. Derecho Registral Aplicado. ed. Librería Jurídica de Plata. Argentina. 1971. p.120

¹⁴ CARRAL Y DE TERESA. Ob. Cit. p. 247

"Para que el registro de un documento se realice, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente, y como sólo puede disponer el que puede consentir sólo puede hacerlo el verdadero titular".

Por la idea expuesta se evidencia que estos principios se encuentran vinculados; por un lado la inscripción se realiza por un acto rogado y por otro será *conditio sine qua non* el consentimiento del titular interesado.

Con objeto de clarificar lo antes dicho, me apoyo en el criterio que vierte TABARES SOLTERO:¹⁵

"Con base a la consensualidad general que las partes tienen para contratar o convenir, este principio presupone la voluntad del titular en una inscripción para que se le pueda afectar o cancelar dicha inscripción".

Este principio se aboca básicamente en el acuerdo de voluntades. El perjudicado y el adquirente juegan un papel muy importante ya que a través del consentimiento del titular registral se podrá cumplir con la obligación principal.

1.3.2. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Este Principio constituye la columna vertebral de la actuación del poder público. Es éste un mecanismo de protección al gobernado en todo momento para actualizar el imperio del Derecho por medio del axioma de que *"la autoridad sólo podrá hacer aquello que le está permitido y el particular lo que no le está prohibido"*.

El postulado que enuncié, señala que no sólo los funcionarios están sujetos al principio de legalidad sino que también lo están los propios particulares en cuanto

¹⁵ TABARES SOLTERO, Oscar. Ob. Cit. p.117.

deben de someterse a la legalidad que deriva del cumplimiento de las obligaciones que asuman en todo acto jurídico que convengan,

La relevancia de este principio que rige todos los actos de las autoridades administrativas, conlleva la exacta aplicación de la normatividad jurídica registral, así como el sometimiento en ésta contemplando la igualdad y la razonabilidad. El registrador en su actuación debe verificar los hechos y revisar acuciosamente los documentos para apreciarlos de manera objetiva al realizar su función. Su calificación debe manifestarla razonada y justificadamente, fundada en preceptos jurídicos, hechos documentos y circunstancias.

Este principio, en un sentido amplio debe entenderse como aquél por el cual todo accionar de la administración y toda decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Es la plena vigencia del ordenamiento jurídico por encima de la voluntad del funcionario que debe sujetarse estrictamente a la ley. LECHUGA GIL,¹⁶ explica este principio diciendo:

"Para el Derecho Registral El principio de Legalidad es aquel por el cual los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro, reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección.

Reuniendo los siguientes requisitos:

- a) *Si el documento es de los que deben inscribirse.*
- b) *Si llena las formalidades establecidas por la Ley*

¹⁶ LECHUGA GIL, Víctor Manuel. Terceros frente Al Registro Público de la Propiedad. ed. Dirección General del Registro Público de la Propiedad. Gobierno del Estado de México. 1977. p. 59.

- c) *Que contenga los datos referentes al inmueble, el valor de los mismos, la naturaleza del acto, el título o documento que se consigne y los documentos personales correspondientes.*¹⁷

El cometido del registrador está regido primordialmente por el Principio de Legalidad. Éste debe revisar cuidadosamente la verdad contenida en el documento que se pretende inscribir, pues su aceptación será plasmada en el folio correspondiente y capturado por el sistema de informática.

Considero este principio como rector del hecho y el acto registral porque debe intervenir con plenitud en la función que realiza el registrador, ya que la legalidad debe imperar, en lo referente al análisis del documento. Es necesario que los asientos registrales concuerden con la realidad externa al registro evitando que ingresen documentos carentes de validez o de autenticidad, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 3005, 3021, 3042 y 3043 del CC; 42, 49 y 62 del RRPP.

1.3.3. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

En términos genéricos, legitimar según el Diccionario de Derecho¹⁸ es:

Certificar que una persona o cosa cumple las condiciones de la ley.

Así mismo el término legitimación lo contempla el Diccionario ESPASA¹⁹

“En un sentido impropio, con el término legitimación se alude a veces a la condición del sujeto que ostenta tanto la capacidad para ser parte como la capacidad procesal, en sentido propio, legitimación es la cualidad de un sujeto jurídico

¹⁷ LECHUGA GIL, Victor Manuel. Ob. Cit. p. 60.

¹⁸ Diccionario Anaya de la Lengua. Ed.Fundación Cultural Televisa. A.C. 1ª edición. México. 1981.p. 416-417.

¹⁹ Diccionario ESPASA. Ob. Cit. p. 566.

consistente, dentro de una situación jurídica determinada, en hallarse en la posición que fundamenta, según el Derecho, el otorgamiento a su favor de una tutela jurídica que ejercita (legitimación activa) o la exigencia de tutela (legitimación pasiva). En otras palabras la legitimación viene a ser la atribución subjetiva, en el proceso, del derecho y la obligación que se traen a discusión al mismo”.

De acuerdo con las definiciones textuales, legitimación es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica.

Mediante este principio el titular registral tiene a su favor la presunción legal de ser el propietario de un inmueble y por ser su legítimo detentor de algún derecho real en el adquirido, porque la inscripción legitima al título de la manera que la posesión de una cosa mueble, da la presunción para quien la tiene de ser propietario.

1.3.4. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Este principio tiene por objeto impedir que los actos jurídicos motivados de la inscripción permanezcan ocultos, evitando así de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin su consentimiento cargas que pudiera tener la propiedad y, además, el que tenga derechos que conforme a la ley puedan inscribirse y en razón de que el registro es potestativo, si no se inscribe por depender tal determinación de la voluntad; es posible se cause perjuicio a terceros que, ignorando la situación jurídica del caso, adquieran una finca gravada.

Los actos de publicidad en el marco del derecho a la información, son de gran relevancia y constituyen una herramienta natural o imprescindible para cumplir con un principio que impera en el RPPyC, toda vez, que por medio de ella, es posible hacer

del conocimiento del público, el estado jurídico actual, desde el punto de vista registral, de bienes, sociedades, derechos y obligaciones.

La información como efecto de la publicidad pueda convertirse también en un instrumento privilegiado para hacer efectivo y eficaz, el servicio registral, ya que logran aspectos positivos en la gestión encaminados a modificar hábitos y prácticas negativas que tanto daño causan al gobernado.

El fin primordial de la publicidad de hechos o actos jurídicos se obtiene con la inscripción o anotación en el folio correspondiente; el fin mediato se engarza con la seguridad jurídica por medio de la actividad de la autoridad registral. De esta manera, la seguridad jurídica se legitima por virtud de la fe pública registral, misma que se encuentra depositada en el Director General de la dependencia.

La publicidad, desde el punto de vista doctrinal puede verse según PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO²⁰ desde dos ámbitos el formal y el material.

“El primero de ellos consiste en la posibilidad de solicitar constancias de folios así como obtener del Registro Público certificaciones de aquellos asientos o anotaciones que consten en libros o en folios”.

Cito en forma textual el precepto del CC que contempla esta situación:

Artículo 3001. El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalan.

²⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Ob. Cit. p. 75 y 76.

Como se observa, no es necesario la acreditación del interés jurídico, es decir, cualquier persona puede consultar los acervos que se encuentran en esta Institución.

Ahora, bien el aspecto material se refiere a los derechos que otorga la inscripción: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Estos derechos están plasmados en los artículos 3007 y 3009 del CC.

1.3.5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Este principio también llamado de continuidad, se caracteriza por la protección, en cuanto a cualquier cambio jurídico, del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular.

Se justifica su eficacia en la pretensión de lograr las coincidencias del mundo real con el mundo registral. Comparten esta idea ROCA SASTRE y CARRAL²¹ señalando que:

"logra que sea interrumpida la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente las historias completas (sin saltar) de las fincas"

Este principio está apoyado en el de consentimiento y es posible traducir su contenido en lo siguiente: para que haya lugar a una anotación o inscripción registral, es preciso que el derecho del que otorga el consentimiento en que tiene su base aquélla, esté previamente inscrito, por lo que también se le conoce como requisito previo de inscripción.

Cumplido dicho requisito, los asientos registrales muestran el encadenamiento de causantes o sucesos en forma eslabonada registrando en serie los actos de transferencia, constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre

inmuebles, entrando en juego en este principio la máxima latina *nemo dat quod non habet*, y cada uno de estos asientos que reflejan el historial de la finca y encierran el contenido real de los títulos presentados, se apoya, como antes señalé, en el consentimiento.

Con claridad se observan dos aspectos en este principio, el sustantivo o civil y adjetivo o formal, conforme derive del titular inscrito, o mire a que los distintos actos consten independientemente en el Registro, en inscripciones separadas y sin amalgamar varias transacciones en un sólo asiento.

Como antes señalé, si es necesario el consentimiento, entonces sólo es aplicable a las adquisiciones contractuales, y algunas de las que tienen su origen en una sentencia judicial y no aplicable a las inscripciones primera de una finca ni a las de información de posesión y de dominio conocidos como inmatriculación. Así también, dos consecuencias se desprenden de este Tracto Sucesivo, una, la posibilidad de inscribir los actos que demanden del titular registral y, la otra, la prohibición de hacerlo con respecto a los actos no originados por aquél.

Como todos los principios que rigen la actividad del RPPyC éste es también de suma importancia, ya que además se entrelaza con otros, por ejemplo es presupuesto indispensable para que entre en juego el de legitimación y con uno de los objetivos de esta Institución que es la fe pública registral; ambos evidentemente de una gran trascendencia jurídica.

Todo sistema registral debe tener entre su fin primordial el lograr la mayor concordancia posible entre el contenido del registro y la realidad jurídica inmobiliaria, deberá por lo tanto, procurar, entre otras cosas, que el historial jurídico de cada finca

²¹ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. *Procedimiento Registral de la Propiedad*. 3ª ed. Porrúa, S.A. México. 1985. p.83.

esté completo, o sea, que los titulares registrales se sucedan los unos a los otros en forma concatenada.

El Tracto Sucesivo o la previa inscripción, no debe considerarse como requisito necesario para ejecutar actos de disposición inmobiliaria, pero sí se requiere para que esos actos accedan al mundo registral, es decir, para hacer posible inscribir los sucesivos actos de disposición inmobiliaria en asientos exclusivos o separados, conforme aquellos actos se van produciendo y se le da el nombre de tracto sucesivo comprimido o abreviado al uso de acumular en un solo asiento, varios actos dispositivos, sin elaborar para cada acto un asiento especial cuando el caso lo requiera, por ejemplo, cuando los actos de que se trate, por una o por otra causa, se presentan al Registro simultáneamente.

La SCJN, se ha pronunciado en este tema. Por su relevancia acudo a su criterio:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.- "La anotación de un título del Registro Público de la Propiedad, atribuye a determinada persona la propiedad del inmueble relativo, que antes estuvo inscrito a nombre de otro, lo que evidentemente produce la incertidumbre respecto del derecho primeramente inscrito; y debe tenerse en cuenta que los fines de la inscripción del registro son esclarecer de la manera más precisa posible, quiénes son los titulares de los bienes inmuebles; por lo cual, para hacer las inscripciones, debe atenderse a la disposición legal que preceptúa que ningún registro puede hacerse, si no consta que el que pretende la inscripción, es actual dueño de los bienes y que tiene derecho a exigirla, o que procede con poder bastante del dueño".

Tercera Sala. Seminario Judicial de la Federación Quinta Época. Tomo XXXVIII p.1301

Esta tesis que emite nuestro máximo Tribunal de interpretación jurídica, no deja lugar a dudas de que todo acto que se pretenda registrar deberá tener una continuidad en la titularidad de quien se presuma dueño del bien inmueble.

Así mismo, se aplica en situación referente a anotaciones y gravámenes, en el caso de

que es indispensable que conste registrado o anotado aquél acto jurídico cuya pretensión se encamine a su cancelación.

1.3.6. PRINCIPIO DE PRELACIÓN.

También llamado de prioridad, está basado en el postulado clásico "*El que es primero en tiempo es primero en Derecho*". Lo cual referido al orden registral y en cuanto a la fecha de presentación del título, se trata de evitar la coexistencia de los títulos contradictorios; por ejemplo la doble venta de una misma cosa o que se alteren el rango de los derechos

Una hipoteca puede coexistir pero, por su propia naturaleza del acto demanda que se jerarquice, de acuerdo al momento de su presentación, es decir, pueden existir dos actos iguales, pero con preferencia distinta, con rango diferente.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción hace acto de presencia *tempore, potior prior iure*. Este principio está contemplado en los artículos 3013 y 3015 del CC.

La temporalidad sujeta a este principio con base al momento, se persigue la prevalencia del derecho. La presentación y aceptación del documento para su registro tendrá preferencia a aquél que se presente con posterioridad.

En este principio se refleja uno de los fines supremos del Estado, que se concretiza por medio del ordenamiento jurídico; por ende, en tratándose del RPPyC se yergue como un valladar de protección que debe otorgarse a todo particular poseedor o propietario, que tendrá la seguridad jurídica de que sus bienes, derechos y obligaciones guardan

una situación jurídica registral protegida por los criterios de nuestro máximo órgano de interpretación jurídica, bajo el argumento de que:

El Registro busca ante todo la seguridad jurídica respecto a la certeza de un derecho real sobre un inmueble, como es el de la propiedad,. motivo principal, de Derecho Registral.

En este mismo orden de ideas y con afán de fortalecer lo que he venido tratando en este apartado, concluyo con un criterio que al respecto ha vertido la Tercera Sala - antes de la reforma de 1994 en materia registral.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, PRELACIÓN DE LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES EN EL.- "Aunque el reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que la prelación del registro depende del pago de los derechos correspondientes y no de la presentación del título, debe observarse la legislación sustantiva civil, que establece una forma distinta de fijar tal prelación pues interpretar lo contrario equivaldría a que ésta no dependería de la diligencia del dueño del documento, sino de error, omisión, malicia o capricho del encargado del registro, quien podría demorar la obtención del comprobante de pago quedando a su arbitrio decidir la preferencia y prelación de los documentos que deben inscribirse".

Precedentes Quinta Época.p.41 A.D.4723/43

1.3.7. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

No ha sido ocioso que trate este principio al terminar el tema de aquéllos que rigen la actividad registral. Esta circunstancia ha sido motivada porque existen divergencias de opiniones teóricas y prácticas acerca de si debe o no considerarse como un principio.

Colin Sánchez ofrece argumentos sólidos y, por lo tanto, válidos en mi opinión porque, por la experiencia adquirida puedo seguir fielmente su idea. La Especialidad debe considerarse un aspecto formal que exige que se cumpla con exactitud todos y cada

uno de los requisitos indispensables para que se lleve a cabo una actividad registral, sea una inscripción o anotación.

Se trata de la inscripción exacta del Derecho y del objeto que pretende inscribirse. Se funda en *la conditio sine qua non* de que aparezcan registrados con una especificación descriptiva y clara, que abarque tanto su contenido jurídico, datos precisos requeridos en cada acto jurídico que tenga la pretensión de quedar anotado o inscrito. Para ello, acudo a los artículos, 3061 del CC relacionado con el artículo 63 del Reglamento de la materia, en inscripciones y 3062 del CC con el artículo 62 del mismo ordenamiento en lo referente a anotaciones preventivas.

Del estudio de los artículos mencionados se desprende que efectivamente la Especialidad se refiere a la exactitud que debe contener tanto la inscripción como la anotación preventiva. El registrador estará atento, después de una revisión profunda y acuciosa de que se cumplan todas y cada una de las formalidades exigidas por la ley, para que se de la congruencia entre los asientos y los documentos que ingresan a la Institución.

Así mismo, se hace la observación de que el registrador por este Principio de Especialidad, debe;

- ◆ Cumplir su tarea apegado a estricto derecho, de acuerdo con todo lo que estatuye el principio de legalidad;
- ◆ Considerar que sea a petición de parte, es decir actualizar el llamado principio de rogación; nunca lo podrá hacer *motu proprio*.
- ◆ Revisar que haya titularidad registral, que se traduce en el tracto sucesivo;
- ◆ Comprobar la legitimación de todo aquel que acuda a solicitar el servicio registral;

En actos inscribibles será necesario el consentimiento.

El registrador está obligado a respetar el derecho de prelación, "...de acuerdo el ingreso de los documentos al Registro Público en cuanto a la prioridad de la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlos.." (artículo 3015 del CC) con número de entrada y trámite.

Una vez realizada la función registral surte efectos contra terceros por el derecho a la información que será por medio del Principio de Publicidad

Como es evidente la Especialidad tiene estrecha relación con la inscripción misma que es la descripción exacta del derecho o derechos que se pretenden inscribir. Está ligada con nexos ineluctables con la calificación registral.

1.3.8. PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.

La calificación registral podría ser definida como aquel poder que el legislador concede al Registrador para que, actuando bajo su exclusiva responsabilidad, pueda examinar la legalidad de las firmas extrínsecas de los documentos de toda clase, que por su naturaleza sean inscribibles o anotables, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos de Registro.

Se trata de un poder basado en el superior principio de legalidad, por el que el Estado pretende asegurarse de que todo aquello que publica el Registro sea válido y pueda surtir efectos contra terceros.

El contenido de ese poder es diferente según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, que son los vehículos adecuados para solicitar la inscripción en la Institución abocada a esa tarea.

El concepto de calificación se identifica, desde el punto de vista material para algunos autores, con una función de naturaleza jurisdiccional y, por lo tanto, tiene la característica de ser obligatoria, independiente, limitada a su propio contenido y con alcances de cosa juzgada.

Esto no quiere decir que los actos del registrador no puedan ser recurridos. Es un principio de legalidad que los actos de autoridad administrativa son *iuris tantum*, es decir, se presumen legales hasta en tanto se demuestre lo contrario. El particular afectado por una calificación podrá impugnarla por los cauces legales establecidos.

Puede determinarse que en el procedimiento registral no existen dos partes antagónicas, ni un tercero que dirime la contienda. Se diferencia de la función jurisdiccional que se realiza por medio de un proceso, mientras que la función registral se desenvuelve en virtud de un procedimiento, o sea, una serie de actos mediante los cuales realiza su actividad un órgano público administrativo.

En el párrafo precedente puede observarse que la función que realiza el registrador es, identificándose con el estudio de las funciones del Estado desde el punto de vista formal y material, una actividad de carácter materialmente jurisdiccional en el ámbito de la administración pública, en razón de que el RPPyC, se halla colocado como una Dirección General de la Consejería Jurídica y de Asuntos Legales, dentro del organigrama de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal.

La función calificadoradora es independiente pues debe reconocerse el carácter autónomo del registrador en el ejercicio de sus funciones. Su calificación debe ser completa e

integral al revisar el documento una vez que se le haya turnado en el plazo fijado por la ley, cuidando de que el documento en estudio reúna todos los requisitos de forma y fondo de acuerdo al CC u otras leyes aplicables al caso concreto.

La autoridad registral determinará suspender o denegar el servicio solicitado, de conformidad a lo establecido por el artículo 3021 del CC y 36 del RRPP, dicha calificación será publicada en el Boletín Registral. Contando el interesado con un término de 10 días hábiles para que éste ocurra ante el registrador que conoce del asunto y así se entere de los motivos que originaron la suspensión del servicio registral, y esté en posibilidad de subsanar la aclaración respectiva.

La función del registrador es obligatoria, o sea, no podrá en ningún caso, *so pretexto* de obscuridad o silencio de la ley no desempeñar su trabajo. El RRPP establece las atribuciones de los registradores:

"Artículo 14 son atribuciones de los registradores:

- I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido, y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes, y de los ordenamientos aplicables;
- II. Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir,
- III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;
- IV. Ordenar bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y
- V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

Será necesario establecer la diferencia que se presenta materialmente en la actividad de la autoridad registral. Me refiero a aquellos actos que pueden ser inscritos como una compraventa, una hipoteca, convenios, sucesiones, adjudicaciones, sociedad conyugal, etc. Mismos que están referidos en el artículo 3042 del CC.

Por otra parte, se observa la situación de actos que corresponden a anotaciones preventivas, como por ejemplo, demandas, embargos, providencias judiciales, como el secuestro, etc., a las que se refiere el artículo 3043 del mismo ordenamiento.

a) INSCRIPCIÓN. El término de inscripción en el sistema español se refiere a:²²

"la constatación registral del contenido de un título, acto, hecho o circunstancia realizada en los libros del registro para surtir los efectos procedentes".

CARRAL Y DE TERESA define la inscripción como:²³

"Todo asiento hecho en el Registro Público. También como el acto mismo de inscribir los derechos nacidos extraregistralmente, ya que al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el Registro les da".

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO²⁴, aporta su opinión diciendo que:

"Para que un asiento o anotación produzca efectos debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos contra terceros."

No es posible soslayar en este sentido lo aportado, por el maestro COLÍN SÁNCHEZ.²⁵

"Es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo".

²² Diccionario ESPASA. Ob.Cit..p.523.

²³ CARRAL Y DE TERESA. Ob.Cit.p.243 y 244.

²⁴ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Ob.Cit.p.95

²⁵ COLÍN SÁNCHEZ. Ob. Cit. p.101,102.

De los conceptos textuales de los diversos estudiosos del Derecho Registral, me inclino a destacar el que vierte Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en virtud de que se trata de un contenido que se acerca a lo estatuido por el CC en sus artículos 3008, 3019, y 3042.

Para mayor comprensión transcribo lo enunciado por el artículo 3019.

Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

Para mayor información cito los artículos del mismo ordenamiento.

Como se observa el CC expresa con claridad qué debe entenderse por inscripción registral, así como cuáles son aquellos actos motivo de inscripción.

Coincido con Colín Sánchez en que se trata sólo de una formalidad señalada en la ley y se utiliza para patentizar el acto cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios. En otras palabras el acto de inscripción se refiere a la fuerza jurídica que adquieren "...aquellos títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles", de conformidad a la fracción I del artículo 3042 del CC.

b) ANOTACIÓN PREVENTIVA

Con el objeto de clarificar el concepto de anotación preventiva, tomaré opiniones, como en los casos anteriores.

DE PINA VARA RAFAEL.²⁶

²⁶ PINA VARA DE, Rafael. Ob.Ci.Lp.154

“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”.

COLÍN SÁNCHEZ²⁷ de manera precisa expresa que:

“es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción”.

Retomando las ideas aportadas por los doctrinarios mencionados puedo concluir que la anotación preventiva es un asiento registral provisional o temporal que constituye una seguridad jurídica, en razón de la intervención de la publicidad registral con el objeto de patentizar, dentro de la historia de un bien inmueble ciertas situaciones jurídicas, como ejemplo un litigio, una garantía, una caución que otorga seguridad al acreedor frente a su facultad de disponer del derecho del bien afecto a la garantía.

Una vez que se analizaron los conceptos, por separado, de inscripción y anotación preventiva. Puedo determinar las características de una y otra.

Si se parte del propio CC y se realiza un parangón entre los artículos 3042 y el 3043, es evidente que existen ciertos actos jurídicos que son inscribibles en contraposición con aquéllos que deben constar en el apartado de Anotaciones Preventivas y, por lo tanto, se trata de “anotaciones”.

La inscripción es un acto principal, en tanto que la anotación generalmente es un acto momentáneo, no obstante, puede convertirse en inscripción definitiva cuando se han cumplido algunos requisitos o condiciones legales que confieren carácter permanente

²⁷ COLÍN SÁNCHEZ. Ob. Cit.p.104.

Y firme a lo prevenido o previsto en las anotaciones.

Una diferencia notable es que la anotación depende de la existencia de una inscripción, no así la inscripción que se trata, como antes señalé de un acto autónomo. La anotación preventiva las mayorías de las veces será resultado de una resolución debidamente ejecutoriada, mientras que la inscripción tiene su basamento en el consentimiento de las partes.

CAPÍTULO SEGUNDO EL EMBARGO COMO ANOTACIÓN PREVENTIVA SOBRE BIENES INMUEBLES

2.1. EL EMBARGO COMO FIGURA JURÍDICA EN EL DERECHO REGISTRAL

Abordaré en este capítulo retomando opiniones acerca del concepto de embargo. Así también haré un breve análisis de los derechos reales y derechos personales para así estar en la situación de aprehender aquellos elementos que nos permitan adentrarnos en esta figura jurídica.

Será interesante conocer las opiniones que se han vertido sobre esta figura, por lo tanto para su mayor comprensión acudo a las definiciones de diversos autores.

2.1.1. CONCEPTO DE EMBARGO.

HUGO ALSINA²⁸ define al embargo en forma concisa:

"Es la afectación de un bien del deudor al pago del crédito en ejecución".

COLIN SÁNCHEZ:²⁹

"Es una intimidación hecha a un deudor por juez o tribunal competente, a efecto de asegurar bienes, de cuya libre disposición se priva al deudor, poniéndolos bajo jurisdicción del juez, para que queden afectos al pago de la deuda."

²⁸ ALSINA, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil Comercial. Vol. III. Ed. Buenos Aires. 1981. p.58

²⁹ SÁNCHEZ COLÍN, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3ª Ed. Porrúa S.A., México D.F. 1985. p. 273.

TRUEBA URBINA³⁰ lo define como:

"...la incautación o apreciación material de los bienes del deudor con objeto de asegurar de antemano el resultado de la ejecución".

CARLOS A. AGARRAGARAY³¹ se pronuncia por manifestar:

"El embargo no es más que un trámite procesal que tiende a la realización práctica de la voluntad de la ley consagrada mediante la declaración del órgano jurisdiccional o sea la sentencia".

BARRERA BAUTISTA³² coadyuva en mi labor con su siguiente definición:

"tiene la naturaleza de un gravamen real, temporal, oponible a terceros, del cual es titular únicamente el órgano jurisdiccional, sujeto a las contingencias del proceso en el cual, tanto el ejecutante como el ejecutado y el mismo depositario, deben cumplir las cargas, obligaciones y derechos respectivos".

De las definiciones recogidas puedo señalar los siguientes elementos.

- * Es un acto registral importante, que sólo tendrá lugar por medio de mandato judicial.
- * Es un trámite procesal que tiende a la realización práctica de la ley.
- * Es una medida de conservación de los derechos subjetivos del acreedor.
- * Conlleva la incautación o apreciación material de los bienes del deudor.

³⁰ TRUEBA URBINA, Alberto. Nuevo Derecho Procesal del Trabajo. 4ª Ed. Porrúa S.A., México D.F. 1978. p. 571.

³¹ AGARRAGARAY Carlos A. Prioridad a Favor del Primer Embargante con Crédito Quirografario en Jurisprudencia. Argentina 1942- III. Sección Doct. P. 67.

³² BARRERA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. 7ª. ed. Porrúa. S.A. México. 1979.p.3

- * Como anotación preventiva es de carácter temporal y oponible a terceros hasta el momento de su anotación en el RPPyC.

Los anteriores elementos proporcionan mi definición: Es una afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada que asegura con esta medida la conservación de los derechos subjetivos de quien ha sufrido el incumplimiento de una obligación. Se requiere la intervención del juzgador quien a través de un mandato aplica la voluntad de la ley, por medio de una sentencia.

En este mismo orden de ideas y tomando un punto de vista procesal el embargo presenta el siguiente contenido:

Es la afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de un particular la cual tiene por objeto asegurar cautelarmente la eventual ejecución de una pretensión.

Son los actos que lleva acabo el actuario previa orden emanada por la autoridad competente; afectando los bienes de un deudor, deriva de una prestación con el ánimo de no evadir su obligación para con el acreedor, siendo el modo de hacer efectivas sus prestaciones, aportando gastos y contingencias del juicio, pues sabe que las normas que regulan la actividad jurídica, encontrarán el modo compulsivo de obligar al deudor al cumplimiento de su obligación.

Derivada de una prestación con el ánimo de no evadir su obligación para con el acreedor. Es la forma de hacer efectivo su derecho, aportando gastos y costas del juicio, pues sabe que en las normas que regulan la actividad jurídica, está el modo compulsivo de obligar al deudor al cumplimiento de su obligación.

Por virtud del incumplimiento de una obligación la parte afectada planteará en juicio la reivindicación de su derecho, reclamando las prestaciones debidas, de tal juez acuerde la expedición de una orden como medida, a la cual se le denominará embargo preventivo, provisional o cautelar o bien para satisfacer directamente una pretensión ejecutiva a través del embargo definitivo, ejecutivo o apremiativo.

Toda vez que se mencionan dos tipos de embargos. Explicaré cada uno de ellos.

a) El embargo preventivo.- Tiene por objeto inmovilizar el bien para que el deudor pueda hacer efectivo su crédito una vez que se ha reconocido en la sentencia. Son los que se decretan interinamente mientras se presenta la oportuna demanda para asegurar las resultas del juicio, cuando hay temor de que el demandado o deudor distraiga u oculte sus bienes o la cosa que ha de ser demandada, con el objeto de burlar los derechos y reclamaciones de su acreedor.

b) El embargo ejecutivo.- Es aquel que se origina y es consecuencia de la ejecución de alguno de los títulos a los que la ley reconoce carácter ejecutivo, convirtiéndose en la medida de garantía que inmoviliza los bienes sobre los cuales en los procedimientos posteriores, se va a ejercer la venta forzada.

2.1.2. DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES.

La doctrina se halla dividida para determinar la naturaleza jurídica del embargo. La polémica está sobre la arena jurídica, algunos se inclinan a presentar la figura del embargo como un derecho personal; otros afirman que al lado del derecho personal de crédito. El embargo hace nacer un derecho real de garantía oponible a terceros.

Esta discusión intelectual obliga a un breve estudio de los derechos reales y personales. Refrescando el contenido de estos conceptos será posible contar con aquello que permita ubicar en el espacio jurídico al embargo.

a) DERECHOS REALES.

Forman parte del grupo de los derechos patrimoniales, esto es, de aquellos que se reflejan sobre el patrimonio, o sea que se refieren a los intereses de naturaleza económica como son: Los valores en dinero, y a los medios que sirven para satisfacerlos.

ARELLANO GARCIA³³ opina:

"El Derecho real, es un poder o facultad, que se tiene directamente sobre una cosa, el típico caso es la propiedad, contempla un poder de goce, uso, disfrute de la cosa, los restantes derechos reales no son en el fondo sino desmembramiento de ellas".

MANUEL BEJARANO SÁNCHEZ³⁴ señala que:

"Es la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa".

b) DERECHOS PERSONALES

Los derechos personales son sin duda piedra angular del derecho procesal, en razón de éstos depende la constitución de las obligaciones procesales, de la voluntad de un

³³ ARRELANO GARCÍA, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar. 9ª. ed. Porrúa. S.A. México. p.338.

³⁴ BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. 3ª. ed. Harla, S.A. de C.V. México. 1984. p. 5

titular del interés mismo. Me remito a recoger la opinión de connotados civilistas como:

CLEMENTE SOTO ALVAREZ³⁵ que opina:

"El Derecho personal o de crédito es la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra llamada deudor un hecho, una abstención o la entrega de una cosa"

MANUEL BEJARANO SÁNCHEZ³⁶, en este tipo de derecho se inclina por definirlo así:

"consiste en la facultad de obtener de otra persona una conducta que puede consistir en hacer algo, en no hacer nada o en dar alguna cosa".

Estoy ahora en posibilidad de analizar estos derechos precisando que:

Los derechos reales son llamados también derechos sobre las cosas para expresar que su objeto inmediato es una cosa. El derecho personal es en cambio la facultad que se tiene, de exigir de otras personas el cumplimiento de una obligación. En otras palabras es una vinculación jurídica que une a dos personas, en virtud de lo cual, el deudor debe satisfacer al acreedor la prestación debida. Tal es el caso de la obligación de pagar por ejemplo; una suma de dinero; de hacer una obra de prestación de un servicio; etc.

El derecho real considerado en sí mismo, es un derecho absoluto en el que no existe relación entre dos personas y sí sólo entre una persona y una cosa sobre la cual se tiene el dominio, *mutatis mutandis*, los derechos reales son absolutos, sin imponer otra obligación que el de respetarlos, en sentido opuesto los derechos personales son porque recaen en una persona determinada.

³⁵ SOTO ÁLVAREZ, Clemente. Introducción al Estudio del Derecho. cd. Porrúa. México. 1984.p.40

³⁶ BEJARANO SÁNCHEZ. Ob. Cit.p.5

La acción del derecho personal se entabla contra los sujetos obligados y no contra toda persona como ocurre en los derechos reales, cuya acción se hace valer contra cualesquiera que perturba el derecho al titular.

El titular de derechos personales no cuenta con el derecho de preferencia como se observa en los derechos reales, el cual permite hacer efectiva la obligación de estos derechos constituidos con posterioridad.

Los derechos subjetivos o derechos reales recaen sobre inmuebles porque se tiene la facultad de tener un derecho directo sobre el objeto y se ejercita por sí mismo sin depender de otra persona, por otra parte el derecho personal compete al deudor en sí mismo, ya que la facultad que tiene sobre el objeto es indirecta, pues le ha sido concedido por una persona que tiene el poder inmediato de aprovecharlo por lo que no se tiene poder sobre dicho objeto, sino sobre la conducta de esa persona.

Puedo concluir que en el derecho real existe una relación directa de una persona con una cosa determinada, mientras que en el derecho personal, se presenta una relación jurídica entre dos o más sujetos.

Los derechos reales son absueltos sin imponer otra obligación que el de respetarlos, en cambio; los derechos personales recaen en una persona determinada.

2.1.3. NATURALEZA JURÍDICA DEL EMBARGO.

Algunos autores consideran que no es erróneo hablar del embargo como un verdadero derecho real, las dos características fundamentales de los derechos reales recaen directamente sobre una cosa ya que puede hacerse valer frente a todos, se dan

indiscutiblemente en el embargo en virtud de que el bien embargado responde de las resultas del proceso de modo directo, cualesquiera que sea su poseedor.

BARRERA BAUTISTA³⁷ se inclina porque:

"El embargo tiene la naturaleza de un gravamen real, temporal, oponible a terceros, del cual es titular únicamente el órgano jurisdiccional, sujeto a las contingencias del proceso en el cual, tanto el ejecutante como el ejecutado y el mismo depositario, deben cumplir las cargas, obligaciones y derechos respectivos"

De esta postura se desprende que el embargo no constituye un derecho real, ya que por su naturaleza la obligación que tiene el deudor de pagar con todos sus bienes que deben quedar afectados del pago. Sabido es que el embargo debe recaer sobre bienes del deudor, ya que la obligación es un derecho personal del deudor, cuya garantía se efectúa por medio del embargo.

En contraposición a esta tesis, en nuestro ordenamiento jurídico, la Jurisprudencia ha venido a determinar que el embargo no constituye un derecho real sino simplemente un derecho personal de carácter procesal y derivado de un derecho de crédito al que, aunado a lo anterior, tratándose de embargo sobre bienes raíces, debe ser inscrito en el RPPyC para que surta efectos contra terceros.

Sobre la naturaleza jurídica de la figura comentada JAIME GUASP³⁸ expresa:

"El embargo en todas sus variedades es un derecho real de carácter procesal, una potestad real que el juez adquiere sobre ciertos bienes, un derecho real del embargante que no puede exceder, no obstante ni hacerse valer fuera del ámbito del proceso en que se obtiene".

³⁷ BARRERA BAUTISTA, José. Ob. Cit. p.79.

³⁸ GUASP, Jaime. Derecho Procesal Civil. Tomo I. Instituto de Estudios Políticos. Madrid. 1968. p.421

Para este autor no es erróneo hablar que el embargo contiene un verdadero derecho real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y puede hacerse valer frente a todos. El bien embargado responde del resultado del proceso de modo directo, cualesquiera que sea su poseedor.

La opinión de este autor español, me parece respetable; sin embargo, debo hacer notar que si bien es un acto eficaz oponible a terceros y que el mismo es efecto del desenlace de un proceso, no estoy de acuerdo con el hecho de que cualesquiera pueda ser poseedor o bien propietario del bien embargado.

Para la aplicación del Derecho Registral en México, en atención al principio de tracto sucesivo que el CC tan atinadamente describe *-mutatis mutandis-* que para registrar o anotar cualquier acto deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho del acreedor o de aquella persona que pudiera resultar afectada por tal anotación, en otras palabras, debe existir la titularidad del demandado sobre el bien motivo del embargo.

CIPRIANO GÓMEZ LARA³⁹ en apoyo a esta posición, determina que:

“el embargo no constituye un derecho real, sino simplemente un derecho personal de carácter procesal y derivado de un derecho de crédito al que debe considerarse como “una institución de carácter procesal y de naturaleza ius géneris, cuyas características se relacionan con el depósito”.

Con el objeto de inclinar la balanza en forma absoluta hacia la posición de considerar al embargo como un derecho personal, refiero la aportación de la SCJN.

*EMBARGO NATURALEZA JURÍDICA DEL.- El secuestro no otorga al ejecutante un derecho real sobre lo embargado.
Jurisprudencia 135 Quinta Época.*

³⁹ GÓMEZ LARA, Cipriano. Derecho Procesal Civil. 2ª. ed. México. 1985.p.167

La SCJN es precisa en su posición, en virtud de que el derecho real se encuentra protegido con una acción real oponible frente a terceros. Los derechos reales están especificados expresamente en la legislación, por esta razón se dice que son de número limitado.

Para mayor apoyo de este criterio, cito lo más importante de la tesis emitida por el Pleno de la SCJN:

EMBARGO, NATURALEZA JURÍDICA DEL. El embargo no constituye un derecho real, ya que por su virtud la obligación que tiene el deudor de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor, y no en bienes que hayan salido de su patrimonio, por más que no estén inscritos aún a favor de nuevo dueño; porque si esta existencia fuera necesario, equivaldría a imponer dicha formalidad para la validez del contrato de tralación de propiedad, que se perfecciona por el sólo efecto del consentimiento, y cuando de acuerdo con nuestra legislación el registro no tiene sustantividad, ya que sus efectos son de mera publicidad, referentes a la propiedad raíz de tal manera que los conflictos de preferencia sólo pueden surgir entre acreedores de igual derecho, es decir, de derecho real; de lo que se concluye que un acreedor quirografario no tiene más que un derecho general de prenda sobre los bienes del deudor del cual se singulariza y hace efectivo mediante el secuestro de tal modo que éste sólo puede ser eficaz en cuanto recaiga sobre bienes que correspondan al demandado, en el momento de efectuarse el secuestro (...)

Precedentes. Quinta Época.

2.2. PROCEDIMIENTO DEL EMBARGO JUDICIAL.

El fin primordial del embargo es conducir al remate; sin embargo, no se producirá esta situación cuando el propio deudor cumpla espontáneamente con la obligación o bien, ofrezca elementos de prueba que la obligación que se le ha exigido y que se pretende

hacer efectiva a través del embargo, no es exigible si ya se había cumplido con anterioridad.

En fiel acatamiento a la Constitución Política vigente es necesario, en cualquier materia, observar un procedimiento, para que a través de él, la norma sustantiva, cobre forma en la realidad jurídica, y de esa manera los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

Desarrollaré lo que la legislación aplicable indica el cauce legal del procedimiento que se lleva a cabo en el RPPyC con relación al embargo judicial. Este camino llevará de la mano al lector en cuanto a los actos que deben ajustarse al marco jurídico y que *de facto* realiza toda labor registral.

COLÍN SÁNCHEZ⁴⁰ ilustra el procedimiento registral como:

“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”.

El procedimiento registral otorga seguridad jurídica a aquellos actos que se pretenden registrar, originados, bien sea por una autoridad judicial o Notario Público, con el fin de que el derecho anotado otorgue el derecho de oponibilidad del titular frente a terceros, actuando el Registro como una institución declarativa de aquel acto que tuvo su origen en forma externa..

El objeto de este procedimiento es precisamente el acto jurídico que ha tenido forma ante una autoridad judicial. Sin esta condición no es posible considerar que tenga existencia el inicio del procedimiento a seguir ante esta Institución.

⁴⁰ COLÍN SÁNCHEZ. Ob. Cit. p.76.

Al manifestarse el supuesto jurídico que da lugar al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio. El artículo 546 del CPC señala los requisitos que deben cumplirse. Con relación al artículo del Código adjetivo, el 3043 fracción II del CC y el 42 del RRPP.

2.2.1. SUJETOS QUE PUEDEN SOLICITAR LA ANOTACIÓN.

El principio de rogación señala que es necesario que exista petición de parte que solicite el servicio registral. El Registro Público no puede *motu proprio* realizar ningún acto de inscripción o anotación, en otras palabras no lleva a cabo su función de oficio sino por iniciativa de los particulares interesados.

De acuerdo al artículo 3018 del CC las anotaciones de los títulos en el RPPyC sólo podrán hacerse por personas que acrediten el interés legítimo en el derecho que se protegerá, perteneciendo éste, en opinión de DELGADILLO GUTIÉRREZ⁴¹ al:

"sujeto activo de la relación jurídica que puede exigir de otro sujeto el cumplimiento de una obligación, pero para que opere tal facultad de exigencia es indispensable la titularidad de un derecho subjetivo a favor del sujeto activo. El derecho subjetivo es pues una parte inseparable de la relación jurídica, ya que a través de él se puede exigir al obligado una determinada conducta, de dar, hacer o de no hacer".

El mencionado artículo continúa señalando que también pueden solicitar la intervención del Registro, fedatarios públicos que intervengan en la escritura relacionada con la solicitud de registro. Siempre y cuando al calce de los documentos conste la certificación del notario o corredor público que verificó la autenticidad de las firmas.

⁴¹ DELGADILLO-LUCERO, Elementos de Derecho Administrativo. Ed.Limusa Noriega editores. México. 1994.p.126.

Con esta última idea, se observa que se enlaza el interés jurídico con el propio consentimiento de las partes que intervienen en los actos que se pretendan registrar.

Así mismo, pueden intervenir en el procedimiento registral aquellas personas que resulten afectadas, como serían los terceros de buena fe a que se refiere el artículo 3009 del CC, por supuesto siempre y cuando acrediten su interés jurídico.

2.2.2. LA ORDEN JUDICIAL.

Es la solicitud que hace el órgano jurisdiccional al encargado del RPPyC para que esta Institución realice la anotación del embargo en el inmueble materia del juicio. Esta orden deberá contener los requisitos establecidos por los artículos 3043, y 3062 del CC; 42 y 49 del RRPP; 546 del CPC.

Por su importancia transcribo el artículo 42 del RRPP.

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

Cuando se trate de bienes inmuebles o raíces, para la anotación del embargo en el RPPyC, es necesario se libre copia certificada por duplicado de la diligencia de embargo, como lo ordena el artículo 546 del CPC.

En este caso se deberán proporcionar antecedentes registrales de inscripción del inmueble en cuestión, de modo que se pueda realizar una exacta correlación entre el contenido del documento con los asientos del registro, ya que una de las fases de la inscripción es la confrontación de antecedentes registrales de acuerdo al artículo 49 del Reglamento de la materia.

El RPPyC no va a crear derechos, ya que este derecho a inscribirse existe independientemente del registro. Es necesario que el interesado presente el antecedente registral puesto que lo inscrito constituye un estatus y el registrador es un funcionario a quien el Estado le encomienda la seguridad jurídica.⁴²

De lo anterior podemos señalar que el registrador se encargará de verificar que los antecedentes coincidan con lo que se encuentra registrado; que no existan actos pendientes de inscribir anteriores a la orden del embargo a anotar, o algún gravamen que cierre el registro como es el caso de la cédula hipotecaria y demás actos señalados por los artículos 3043 y 3044 del CC, así como verificar si el embargo es titular registral del predio en cuestión.

2.2.3. PAGO DE DERECHOS.

La calificación registral abarca el ámbito fiscal; esto es el registrador deberá revisar que el pago de derechos de la inscripción a realizar se haya hecho correctamente

⁴² *REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho. Jurisprudencia 255. Sexta Época.*

Esta contribución se paga tomando en cuenta la naturaleza del acto o actos consignados en el documento a registrar. Se procede a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales vigentes y aplicables al caso concreto. Lo anterior es condición indispensable para que los documentos sean admitidos en Oficialía de Partes. Todas las operaciones deben ser pagadas con anterioridad a su ingreso.

2.2.4. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO.

Como ha quedado expuesto el RPPyC tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos relativos a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales inmuebles, su finalidad es dar publicidad, lo cual va a originar una certeza y una seguridad jurídica en aquellos actos que se registren.

Dentro de los principios que rige la actividad registral está, el de la prioridad o también conocido como principio de prelación, éste es uno de los principios más importantes del procedimiento registral ya que la prelación persigue la prevalencia de la temporalidad en la presentación del documento presentado para su registro, mismo que tendrá preferencia a aquél que con posterioridad ingrese.

Con relación a la presentación del documento es importante hacer hincapié, en el artículo 3015 del CC que *mutantibus mutandis* señala: el derecho de preferencia que entre diversos documentos surge con el ingreso al RPPyC. Esta prelación se determinará de acuerdo a la fecha, hora y número ordinal designado para su ingreso. Con lo anterior se determina el axioma de *primero en tiempo, primero en derecho*.

El derecho de preferencia es considerado a partir de su ingreso sin importar la fecha de la constitución del acto a registrar.

2.2.5. DISTRIBUCIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

El Sistema Registral de la Institución está integrado por: Registro Inmobiliario, Mobiliario y Registro de Personas Morales. Únicamente me abocaré al primero de ellos con relación específicamente a los embargos. Debo explicar que por lo anterior tienen existencia tres tipos de folios: Reales, Mercantiles y Personas Morales.

La Oficialía de Partes es la encargada de recibir los documentos, previamente a su distribución se captura dentro del sistema de computo para enviarlos a las diversas áreas de dicha Institución, proporcionando los números de entrada y trámite al sistema de Informática, remitiendo al mismo tiempo, la petición de acervos registrales con el fin de que la misma proporcione las constancias de folios requeridos para la calificación de dichos documentos.

Una vez recibidos los documentos, el auxiliar administrativo llevará su control en una libreta general, y en conexión con la red de informática revisa la recepción correcta de los documentos turnados. Distribuyéndolos equitativamente entre el número de registradores.

2.2.6. CALIFICACION REGISTRAL.

El registrador es el servidor público auxiliar de la función registral. Tiene como obligación la de realizar una calificación integral del documento a anotar, así como autorizar los asientos.

Esta calificación se lleva a cabo por medio de tres aspectos:

La forma. Deberá cuidar que se cumpla con lo establecido en el artículo 3005 del CC que señala “Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, ...”

Su contenido. Verificar que los documentos formalmente válidos cumplan con los requisitos de que: ...

Se trate de un acto asentable. Para el caso de que sea un registro inmobiliario deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 3042 del CC que expresa:

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

Así como lo señalado por el artículo 3043 del CC, cuando se trate de anotaciones preventivas y demás artículos que se citen en los documentos a registrar.

Por supuesto, debe intervenir también lo siguiente:

- * Que exista capacidad. Es decir, que el notario o autoridad judicial ordenadora ante quien se otorgó el documento haya hecho constar la capacidad de los otorgantes.
- * Que esté individualizado el inmueble y señalado el monto del mismo.
- * Legalidad. Se analiza el contenido del documento revisando que no contenga violaciones a las leyes prohibitivas o de interés público; así como verificar que no se violen otras normas jurídicas, que el documento no carezca de algún otro requisito que deba llenarse de acuerdo al CC u otras leyes aplicables.

Así mismo, deberá revisar si existe compatibilidad entre el texto del documento y los asientos de registro.

En tratándose de documentos originados por autoridad judicial, el registrador únicamente se aboca a constatar que las resoluciones y providencias judiciales contengan los requisitos necesarios para su inscripción; que consten de manera auténtica en documentos oficiales expedidos por autoridad judicial y que estén autorizados por el funcionario y sello del juzgado, pero sobre todo, que la orden se origine de autoridad judicial competente abocándose a lo dispuesto por la ley de la materia.

Pago de Derechos. El registrador deberá comprobar que el pago de derechos se haya realizado correctamente de acuerdo a lo señalado por el Código Financiero vigente para el Distrito Federal. Facultad otorgada al registrador por el artículo 14 fracción II del RRPP.

2.2.6.1. ANOTACIÓN.

Es uno de los resultados de la tarea registral, por lo tanto, considero necesario ampliar estos conceptos, porque ambos están ligados estrechamente al tema principal de mi trabajo, en razón de que el embargo, desde el punto de vista registral, es una anotación preventiva.

- a) **CONCEPTO DE ANOTACIÓN.** Según el Diccionario de la Lengua Española, debe entenderse por este término acción y efecto de anotar a puntuación o nota escrita, comentario o glosa de un libro.
- b) **CONCEPTO DE PREVENTIVO (A)** .En términos generales debe entenderse “que previene o impide”.
- c) **ANOTACION PREVENTIVA.** En Derecho Registral responde en sentido estricto a los conceptos antes enunciados. Según CHICO Y ORTIZ⁴³ se pronuncia por la siguiente definición:

“son asientos... provisionales que pueden tener triple objeto: de asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado, o preparar un asiento definitivo. Las grandes posibilidades que el planteamiento de problemas entraña en el campo judicial, sólo cobran seguridad si las demandas, las peticiones de embargo, secuestro, prohibiciones de enajenar, etc., se reflejan en el Registro a través de este asiento que supone una garantía registral. Las otras situaciones extrajudiciales igualmente encuentran en la anotación la garantía registral de su publicidad para su protección y respeto.”

⁴³ CHICO Y ORTIZ, José María. Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral. Marcial Pons. Libros Jurídicos. Madrid. 1977-1978.p.519.

Otra definición en sentido opuesto, es decir, muy pequeña, pero de la misma manera importante la señala GARCÍA GARCÍA⁴⁴

“Es una serie de situaciones transitorias o cuyos efectos son más débiles o limitados”

Por su parte DIEZ PICAZO ofrece su opinión :⁴⁵

“es el asiento registral de vigencia temporalmente limitada que enerva la eficacia de la fe pública registral a favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles”.

El pensamiento de estos autores sobre lo que debe entenderse por anotación preventiva desde el punto de vista registral, me aportan los elementos para poder emitir mi criterio conformado por cuestiones doctrinales y mi desempeño profesional en el campo de esta materia.

Anotación Preventiva es el asiento provisional de un derecho eventual y transitorio que garantiza en forma temporal la eficacia de un derecho respecto de una finca inscrita. Este asiento puede versar sobre derechos reales o personales o meras expectativas, siendo un asiento transitorio y de eficacia registral limitada.

Se destacan dos notas claras que caracterizan al mismo y que son: la temporalidad pues su objeto primordial es convertirse en un asiento definitivo o que llegue a extinguirse.

⁴⁴ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario, Registral o Hipotecario. Tomo II. ed. Civitas. Madrid. 1988. p.528.

⁴⁵ DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial V. II. ed. Tecnos. Madrid España. 1978 p. 403.

Su contenido puede también significar una "garantía" para asegurar derechos en formación, cuestiones que por su importancia y como resultado de algún proceso o diversas circunstancias no puede llegar a ser definitiva.

Los alcances de la anotación preventiva, como figura jurídica, están perfectamente señalados tanto en el CC como en el CPC.

2.2.6.2. CARACTERÍSTICAS Y EFECTOS DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

ACACIA MARTÍNEZ DE ESCANDÓN⁴⁶ en su estudio sobre el tema, desarrolla las siguientes ideas: "Las principales características y efectos de las anotaciones preventivas son:

- a) "... un complemento de un buen sistema registral... para desvirtuar, recortar o disminuir los efectos de la fe pública registral... enervan la eficacia de la fe pública registral a favor de los titulares de situaciones que no son inscribibles (...) son una llamada de atención.

- b) No podrá alegarse el principio de fe pública frente aquél que reconoce la anotación. No existe un tercero de buena fe, en razón de que el Registro proporciona un medio para que conozcan la verdadera situación; no puede impedirse la adquisición, pero el derecho o la facultad están plasmados ahí y destinados a hacerse efectivos sobre la finca."⁴⁷ (Artículo 3044, primer párrafo del CC).

⁴⁶ ESCANDÓN MARTÍNEZ, Acacia de. Estudio sobre Anotaciones Preventivas y su extinción por Caducidad. México. 1997. p.3

⁴⁷ DÍEZ PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Patrimonial. Tomo III "Las Relaciones Jurídico Reales. El Registro de la Propiedad, la Posesión. 4ª ed. Civitas. Madrid. 1995.p.492

c) Con las anotaciones preventivas no se legitiman los derechos, como sucede con los asientos de inscripción.

“A las anotaciones preventivas no les son aplicables, lo establecido para las inscripciones en lo relativo a que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo (primera parte del primer párrafo del artículo 3010 del CC).

Al contrario esa presunción de dueño no se le da en la anotación preventiva porque el que adquiere un derecho anotado únicamente lo adquiere en el caso de que exista en la realidad jurídica.

d) Con relación al principio de prelación, que rige respecto a las inscripciones, tampoco se da por lo que se refiere a las anotaciones preventivas, ya que la anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla, y en su caso dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación. *Mutantis mutandis* artículo 3044 primer párrafo del CC.

e) Tampoco se presume que, como sucede respecto a las inscripciones, aquél a cuyo favor está la anotación preventiva tenga la posesión del inmueble. (segunda parte del párrafo primero del artículo 3010 del mencionado código).

“En otros términos, el derecho anotado perjudica al tercero y el no anotado no le perjudica; pero no produce efecto positivo, es decir, el derecho se adquiere tal como esté en la realidad y no como conste en la anotación (frente a lo que ocurre en la inscripción, donde lo que aparece inscrito es lo que afecta al tercer adquirente de buena fe).”⁴⁸

⁴⁸ SERRANO ALONSO, Luis. *Conceptos Fundamentales del Derecho Hipotecario*. 2ª ed. Forum. Oviedo. Madrid. 1993.

f) Las anotaciones preventivas no prohíben la enajenación de la finca, pero si se transmitiera, la anotación sigue la suerte del inmueble. El artículo 3045 del CC. dispone:

“Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación”

g) Los asientos provisionales después del tiempo establecido por el legislador caducan y, en consecuencia, se extinguen según lo expresa el artículo 3035 en su primer párrafo del CC.

Por la importancia y trascendencia de las anotaciones preventivas, el tema fue ampliamente discutido en el VII Congreso Internacional del Derecho Registral, celebrado en Río de Janeiro, Brasil, en 1987. Se obtuvieron las siguientes conclusiones:

- 1) Además de los asientos ordinarios de inscripción, o definitivos, se recomienda la admisión de otros asientos de eficacia limitada y esencialmente caducable.
- 2) Este último tipo de asientos que genéricamente se han llamado provisionales deben tender a reflejar en el Registro situaciones jurídicas no susceptibles de inscripción definitiva.
- 3) En materia de los llamados asientos provisionales han de tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones básicas:
 - a) Deben estar tipificadas en la Ley, de tal forma que se regulen expresamente sus distintos supuestos y su respectiva eficacia.

- b) Los títulos en cuya virtud se practiquen deben reunir los requisitos de autenticidad y los demás de carácter formal que en cada caso exiga la legislación.
 - c) deberán ser objeto de calificación por parte del Registrador, con aplicación de todos los principios establecidos en la Carta de Buenos Aires.
- 4) Son situaciones jurídicas que el VII Congreso considera en general susceptibles de ser asientos de eficacia limitada, o provisionales, entre otras, las que respondan a títulos defectuosos, o a la protección de acreedores, a través de la registración de trabas de bienes u otras medidas cautelares de naturaleza civil o administrativa, en las que sea necesario su conocimiento en beneficio de la comunidad.
- 5) Los asientos de eficacia limitada o provisionales deben ser en todo caso caducables en el plazo determinado por la ley, aunque subsista la situación jurídica que los motivara.
- 6) "En los sistemas que se prevea su cancelación expresa, esta podrá practicarse de oficio."⁴⁹

El artículo 3043 del CC señala las modalidades de estas anotaciones:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

⁴⁹ **NOTA:** El Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C. es miembro del Centro Internacional de Derecho Registral, organizador de los Congresos Internacionales de Derecho Registral.

- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las providencias judiciales que ordene 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 decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración delimitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con los bienes inscritos en el Registro Público; y
- IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras Leyes.

Llama mi atención esta última consideración del VII Congreso Internacional de Derecho Registral, porque nuestro ordenamiento jurídico sí contempla la cancelación a petición de parte, pero sobre la tarea del registrador, por jerarquía se impone el criterio de la SCJN que en numerables ocasiones se ha pronunciado en sentido adverso.

Cabe observar que si bien la anotación preventiva no afecta ni modifica el derecho, sí atribuye al propietario una garantía de su posible derecho, que de otra forma no tendría.

Un efecto que puede presentarse con relación a las anotaciones preventivas cuando se traten de providencias judiciales o administrativas que ordena el secuestro de bienes o prohíban su enajenación y las resoluciones judiciales en materia de amparo, es el

producir el *cierre de registro*⁵⁰ en los términos de la resolución correspondiente de acuerdo con la legislación aplicable.

Así mismo concluyo que en general es evidente, el efecto de las anotaciones preventivas recae sobre derechos reales como serían los gravámenes, excluyéndose al embargo. Por tratarse de un derecho personal.

Como corolario de este epigrafe el registrador, del estudio integral del documento podrá determinar la procedencia de su anotación, si presentado reúne todos y cada uno de los requisitos que deben cubrirse desde el punto de vista de la normatividad que rige los actos de la Institución, es decir, si se cumple con la forma, el contenido, carga fiscal vigente y sobre todo con la legalidad en función de los asientos preexistentes; la anotación será llevada a cabo, y el usuario verá plasmado su derecho contenido en el acto jurídico que una vez publicado, por el principio de publicidad, se cumplirá con uno de los principales objetivos. La seguridad jurídica. Poniéndose a disposición de aquél que haya solicitado el servicio registral.

2.2.6.3. SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN.

Puede ocurrir que de dicha calificación se desprendan elementos que impidan la procedencia de la anotación de lo cual resulten dos situaciones: que se deniegue o se suspenda el servicio solicitado.

En este tipo de consecuencia, el artículo 3021 del CC es fundamental, ya que por medio de este precepto se obtiene la pauta para poder mandar a aclaración el

⁵⁰ Artículo 3043 fracciones IV y VIII del CC. "Las providencias judiciales que ordenen del secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales; Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en Registro Público. Estas fracciones, podrán producir el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente..."

documento (suspensión) o bien negar de plano el servicio registral (denegación). El código claramente explica que:

“Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderá o denegará en los casos siguientes:

- I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse.
- II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley.
- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.
- V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y
- VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

La suspensión se actualiza por medio de las fracciones II, III, V, VI y VII, que se refieren a supuestos jurídicos subsanables. El documento se pone a disposición del interesado, previa publicación en la Gaceta de Gobierno del Distrito Federal, sección Boletín Registral, de acuerdo a los artículos 36 y 38 del RRPP, para su aclaración.

La denegación se contempla en las fracciones I y IV, del artículo 3021 del CC, es decir ésta procederá evidentemente en razón de las causales que se expresan.

2.2.6.4. LA CADUCIDAD Y LA CANCELACION.

Son dos figuras jurídicas diferentes, pero estrechamente vinculadas en tratándose de anotaciones preventivas. En forma específica en la figura concreta de estudio de mi trabajo.

a) LA CANCELACION.

Como concepto jurídico en derecho registral El Diccionario Espasa⁵¹ lo define:

"como aquel asiento que sirve para hacer constar en el Registro la extinción de otro asiento anterior."

Es decir, los asientos registrales realmente no se extinguen, sino que sustituyen o pierden vigencia a través de la extensión de uno nuevo, y de ahí que se defina la cancelación diciendo que es:

"aquel asiento u operación registral que tiene por único y exclusivo objeto dejar sin efecto y publicar la pérdida de vigencia de un asiento anterior".

La cancelación según CORNEJO Américo Atilio⁵² es:

"... un asiento que se practica en el Registro y que tiene la virtualidad de extinguir total o parcialmente a otro u otros asientos anteriores. Debe referirse a asientos registrales determinados y, si bien es accesorio y presupone la extinción del derecho inscrito, esto no es necesariamente así, pues puede extinguirse el asiento por cancelación o caducidad y no extinguirse el derecho que publicaba ese asiento".

⁵¹ Diccionario Jurídico Espasa. Ob. Cit. p. 133.

⁵² CORNEJO Américo Atilio. Derecho Registral. ed. Astrea. Buenos Aires. 1994.

Sin embargo, en la doctrina tradicional, se ha insistido mucho en definir la cancelación como forma de hacer constar la extinción en todo o en parte de una inscripción (artículos 3028, 3032 y 3033 del CC), de una anotación preventiva, de una nota marginal o de un asiento de presentación, es decir, toda operación registral en cuya virtud se deja extinguida otra.

ROCA SASTRE⁵³ define la cancelación:

"como un asiento accesorio y definitivo, por el que se extingue el asiento anterior y a consecuencia del cual se presume extinguido el derecho a que se refería el asiento anterior".

De lo anterior se desprende el hecho de que la cancelación no es más que la extinción de un asiento anterior, y de ahí el carácter accesorio de dicho asiento y el efecto que produce a través de la presunción que establece.

De lo expuesto es posible extraer los caracteres de la cancelación:

- * Se trata de un asiento definitivo, porque la cancelación no puede admitir el carácter condicional.
- * Es un asiento principal o accesorio. Todo depende del carácter que le demos al concepto.
- * Deja sin efecto un asiento anterior, sin embargo, el asiento que se deja sin efecto o que se deroga continúa existiendo, como representación escrita de una realidad registral pretérita, respecto de la cual puede servir incluso como medio de prueba de su anterior existencia. Por ello, no se puede hablar de extinción del asiento anterior, sino de pérdida de vigor, de validez o de eficacia.

⁵³ ROCA SASTRE, Ramón. Ob. Cit. p. 589

- * Presupone extinguido el derecho a que se refiere el cancelado. Éste es el efecto derivado del principio de fe pública registral, que conforme a la ley considera que cancelado un asiento.

En materia de extinción de la inscripción se dispone que ésta no opera para terceros, es decir, sólo el que aparezca como titular registral o por mandato judicial se podrá solicitar la cancelación del asiento al respecto el artículo 3030 del Código Civil a la letra dice:

"las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido ha hecho que no requiera la intervención de la voluntad."

Dicha cancelación podrá ser total o parcial entendiendo por cancelación total cuando se ajuste a una o más fracciones de acuerdo al artículo 3033 del CC.

Para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiera que éstas estén legitimadas (principio de legalidad y de consentimiento) tengan facultad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico (principio de rogación). Si para cancelar el registro se pidiese alguna condición se requiere además el cumplimiento de ésta. Cuando se registre la propiedad a favor del adquirente, se cancelará el registro relativo al que enajene y cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará ésta.

COLÍN SÁNCHEZ⁵⁴ dice que la cancelación de los actos registrados o anotados:

⁵⁴ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Ob. Cit. p. 93.

"es una forma por medio de la cual, dejan de tener vigencia y de surtir sus naturales efectos, la cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto (total o parcial) una anotación o una inscripción por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo, o en parte únicamente."

En retroalimentación al concepto anterior, puede aceptarse que son objeto de cancelación las inscripciones y asientos, las anotaciones y aun las propias cancelaciones, ya que una y otras constituyen los medios para que adquiera objetividad la función registral.

Debido al tráfico de bienes, la cancelación adquiere un papel preponderante ya que al transferir el dominio o un derecho real, es una condición para otorgar seguridad jurídica a favor de otra persona, al constar registralmente la transferencia mediante un nuevo asiento.

Puede decirse que la inscripción que ha sido cancelada es el soporte o antecedente de la nueva inscripción que ha de realizarse, con motivo del nuevo derecho adquirido.

Desde el punto de vista registral, en cuanto se deja sin efecto una inscripción o anotación, se supone la extinción del derecho inscrito, sin que forzosamente exista, al mismo tiempo, la adquisición de tal derecho por otro titular, aún cuando puede haber quien se beneficie con dicha cancelación.

Se cancelarán:

1. Las inscripciones relativas a los derechos temporales y vitalicios cuando, el interesado acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular, siempre que, en su caso estén cumplidos los requisitos fiscales.

2. Las inscripciones relativas a los gravámenes cuando sea vendido judicialmente el inmueble gravado y se proceda a la inscripción del testimonio correspondiente.
3. Las inscripciones de cédulas hipotecarias o embargos, siempre y cuando el juez del conocimiento, certifique que han transcurrido dos años sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Las inscripciones o anotaciones y cancelaciones se materializarán por medio de las constancias respectivas con el fin de averiguar las disposiciones jurídicas asentadas en los libros correspondientes.

En el capítulo cuarto haré el estudio específico respecto a la cancelación de los embargos. Coadyuvará en mi labor la Jurisprudencia y tesis dictadas por la SCJN.

b) LA CADUCIDAD.

Las anotaciones preventivas tienen un carácter provisional, como su propio nombre lo indica, su finalidad consiste en caducar o convertir en inscripciones definitivas, así en el transcurso del tiempo las acerca a su fin.

Caduca una anotación preventiva cuando queda sin fuerza o pierde sus naturales efectos por su singular contenido, que señala o marca ya su duración, o por concepto legal que determine o fije el plazo de su duración, no es necesaria la expresión de voluntad de los interesados para tales efectos o la declaración judicial o administrativa de la extinción.

En materia de caducidad se han emitido diversas opiniones, una de ellas es la siguiente:

"A los efectos de la caducidad, la extinción de la anotación se produce de un modo absoluto. La caducidad produce efecto tanto respecto de las partes como de terceros. Al caducar una anotación preventiva, ésta queda extinguida, cesando de realizar sus efectos, ya que debe estimarse como si nunca se hubiere realizado. Es un asiento que ya no tiene vida, por lo que se le considera inexistente frente a todos. Es un derecho que ha sido desregistrado y se encuentra en la misma situación que antes de haberse anotado".⁵⁵

Antes de continuar con el estudio de esta figura jurídica, quiero mencionar el pensamiento de JOSÉ BARRERA BAUTISTA⁵⁶, quien señala que:

"Toda interpretación de una norma de derecho positivo debe de partir del enfrentamiento de los términos empleados por el legislador pues de lo contrario no puede deducirse su contenido y su alcance".

Después de estos conceptos doctrinales debe también averiguarse porqué el legislador da vida a esta figura. Es importante conocer cuáles fueron las razones que lo llevaron a implantar la caducidad: ésta fue creada con el objeto de que no se acumulen los negocios en los tribunales con mengua de la atención que los encargados de administrar justicia deben prestar a los negocios que para ello representan un aspecto de actualidad.

La idea del legislador tiende a evitar que las cuestiones que han sido llevadas por los interesados ante las autoridades judiciales para su resolución queden indefinidamente estancados. Se busca coadyuvar a una situación contraria que en definitiva quede establecido y penetre en la conciencia de los litigantes en que una vez solicitada la intervención del órgano jurisdiccional, esa intervención vaya hasta su fin, y se diriman los conflictos.

⁵⁵ Citado por Acacia Martínez de Escandón. Las Anotaciones Preventivas y su extinción por caducidad. Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo II. Driskill, S.A. Buenos Aires. 1976.

⁵⁶ BARRERA BAUTISTA, José. Ob. Cit.p. 3.

Se evita de esta manera el que los interesados sólo muevan o agiten sus negocios cuando así les convenga y los dejen paralizados para ganar u obtener, como sucede en muchas ocasiones, ventajas indebidas sobre la parte contraria.

La caducidad contemplada en el código que constituye una forma de concluir los litigios cuando el abandono de las partes interesadas en él los dejen paralizados.

En la exposición de motivos correspondiente se argumentó:

"En los últimos años la multiplicación de las causas civiles y mercantiles y su acumulación constante ante los tribunales del ramo civil en el Distrito Federal, se ha convertido en un problema que hace lenta y costosa la administración de justicia ello se debe a dos causas fundamentales: el crecimiento de la población y la intensidad de la vida económica. Por lo que en la práctica es común que los juicios duren años, a consecuencia de que no existe una disposición en el CPC que establezca la figura procesal conocida como CADUCIDAD".

Si se acude al origen etimológico del concepto de caducidad éste se refiere a la necesidad de disponer definitivamente de lo decrépito, de lo que ha dejado de ser, se configura precisamente en la caducidad. En latín *caducus* significa lo poco durable, lo muy anciano, lo pronto a perecer.

El Diccionario Jurídico Mexicano⁵⁷ ilustra el concepto de la siguiente forma:

"La palabra caducidad implica la acción o efecto de caducar, acabar o extinguirse, perder su efecto o vigor, sea por falta de uso, por terminación de plazo u otro motivo, alguna ley, decreto, costumbre, instrumento público, etc."

PARRY⁵⁸, al hablar del concepto lo define:

⁵⁷ Diccionario Jurídico Mexicano. Ob. Cit. p. 371

⁵⁸ PARRY, Adolfo. E. Perención de la Instancia. Bibliográfica Omcha Editores Libreros. Buenos Aires. 1964. p.19.

"La perención de la instancia es un MEDIO DE EXTINCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES, mediante el cual quedan éstos sin efecto alguno."

En nuestro sistema jurídico, se utiliza la palabra caducidad. En donde el término goza del mismo significado que perención, o sea que la diferencia es únicamente en cuanto a su acepción gramatical, no así en lo que respecta a sus alcances, pues tanto uno como otro concepto se refieren al efecto extintivo que se produce.

Perención y caducidad son términos que participan en una clara sinonimia, aunque históricamente más arraigado el primero, consideraremos con mayor frecuencia el de caducidad por armonizar con la terminología jurídica de nuestro país, sin omitir por ello dejar bien asentado que ambas expresiones designan adecuadamente la institución jurídica que nos ocupa. Desde el punto de vista doctrinal se ha abundado sobre el término. Refiero el pensamiento de CHIOVENDA⁵⁹ quien sostiene que:

"la caducidad de la Instancia es un MODO DE EXTINCIÓN DE LA RELACIÓN PROCESAL y que se produce después de un cierto periodo de tiempo, en virtud de la inactividad de los sujetos procesales".

MATTIOLO⁶⁰ afirma que:

"La caducidad es la EXTINCIÓN DE LA INSTANCIA JUDICIAL ocasionada por el abandono en que las partes dejan el juicio absteniéndose de todo acto de procedimiento durante el tiempo establecido por la ley"

JOSÉ BARRERA BAUTISTA⁶¹ reconstruyendo las diversas fracciones que integran el artículo 137-bis del CPC, explica:

⁵⁹ CHIOVENDA, Giuseppe. Curso de Derecho de Proceso Civil. Clásicos del Derecho. Vol.6 Traducción y Compilación Enrique Figueroa Alfonso y ed. Pedagógica Iberoamericana, S.A. de C.V. Distribuidor. Harla S.A. de C.V. México. 1997. p. 492.

⁶⁰ MATTIOLO, Luis. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Tomo II ed. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1954. p.333

⁶¹ BARRERA BAUTISTA, José. Op. Cit. p.385.

"La caducidad de la instancia es una INSTITUCIÓN EXTINTIVA DEL PROCESO, que deja vivos los derechos sustantivos hechos valer, para poder reiniciar un nuevo juicio, limitado en primera instancia, a juicios civiles en que no se haya dictado sentencia, pero con exclusión de procesos expresamente determinados que se originan por inactividad de las partes en los supuestos y condiciones que para casos concretos determina la ley".

ALSINA⁶² señala:

"El proceso se extingue, entonces, POR EL SÓLO TRANSCURSO DEL TIEMPO cuando los litigantes no instan su prosecución dentro de los plazos establecidos por la ley".

Las partes, al acudir al órgano público en defensa de intereses controvertidos, se encuentran con que las distintas etapas del procedimiento se hayan íntima y necesariamente correlacionadas por una ágil y debida secuencia; hasta culminar normalmente en un acto definitivo de pronunciamiento jurisdiccional.

La tramitación oportuna de actuaciones en las distintas fases del juicio aseguran la pronta y cabal terminación de la instancia; por otra parte puede ocurrir que, una vez puesto en movimiento el aparato judicial los interesados se abstengan, por pérdida de interés o simple abandono de causa por así convenirles o por llana negligencia, de ejercitar precisamente aquellos actos cuya naturaleza es de definido impulso procesal, interrumpiendo en consecuencia el ritmo de la actividad jurisdiccional, ocasionando su más completa paralización.

De lo anterior se deduce que la caducidad de la instancia es una institución jurídico-procesal, reglamentada por los litigios evitando así la aglomeración en los tribunales de expedientes sin importancia para nadie, o procesos tapizados por el polvo, el olvido o la indiferencia.

Se desprende por las ideas vertidas con antelación que la naturaleza jurídica de dicha institución es precisamente la de dar un medio anormal o extraordinario de concluir los procesos judiciales cuyo efecto, producto o resultado es trascendental y de gran importancia para las partes por la nueva situación creada y consecuencias legales congruentes.

Desde el punto de vista doctrinal debe entenderse como una sanción por la falta de ejercicio oportuno de un derecho. El legislador subordina la adquisición de un derecho a una manifestación de voluntad en cierto plazo o bien permite una opción. Si esa manifestación no se produce durante el tiempo otorgado, ese derecho o esa opción se pierde.

La caducidad, por lo tanto, es una figura procedimental que consiste en la pérdida o extinción de un derecho por el simple transcurso del tiempo. Mediante esta figura se pretende poner fin a largos e interminables procedimientos administrativos que afectan la seguridad jurídica de los particulares.

La caducidad en forma simple ha sido entendida como la sanción que se aplica a las partes por no realizar determinados actos, para hacer nacer o mantener vivo un derecho sustantivo o procesal.

Esta figura jurídica en el mundo del derecho es una de las que presenta mayor confusión. No ha sido tratada con el debido rigor técnico-jurídico, para ubicarla en su campo según sea el tipo que ésta presente, ya que la caducidad no es al parecer una institución exclusivamente procesal, puesto que encontramos caducidades de tipo

⁶² ALSINA, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. ed. Sociedad Anónima de Editores. Tomo IV. 2ª ed. Buenos Aires. 1961. p. 424.

sustantivo en el derecho civil o mercantil; delimitaré el campo de estudio de esta figura jurídica en el avance de mi trabajo. Sobre el particular el maestro BURGOA⁶³, dice:

"La caducidad de la instancia entraña la extinción o desaparición del estudio o grado procesal en que acaece la causa determinante del citado fenómeno".

La caducidad de la instancia es una manera anormal de concluir, acaecer, terminar o finiquitar un juicio por inactividad procesal y transcurso del tiempo y su fundamento. Es la presunción por parte del Estado de haber desaparecido el interés que impulsó a las partes para solicitar la tutela jurisdiccional de la autoridad o autoridades correspondientes.

Es necesario precisar que la caducidad no tiene esa finalidad en el juicio ejecutivo mercantil, se trata de algo muy diferente cuando se está inmersa en los derechos y obligaciones civiles derivados de este juicio, a algo que sólo existe y se comprende su naturaleza cuando se está en el campo del Derecho Procesal, desde el momento en que la instancia no tiene ninguna analogía con los derechos y obligaciones civiles, así también hay que afirmar que otro tanto sucede con la caducidad y la prescripción.

Otras de las notas esenciales de la caducidad que conviene tener presente, es que la caducidad puede ser convencional, se hace valer de oficio, procede contra incapaces, opera tanto en el derecho civil como en el procesal, en la caducidad procesal no se extingue la acción sino que se extingue la instancia.

Esta observación tiene valor propio porque sucede que caduca la segunda instancia; pero queda viva y eficaz la primera, como sucede en nuestro Derecho cuando el apelante no presenta su escrito de agravios en tiempo oportuno.

⁶³ BURGOA ORIHUELA, Ignacio. El Juicio de Amparo. 7ª ed. Porrúa. México. 1970, p.502

No cabe duda que las ideas antes vertidas vienen a confirmar que la caducidad es una figura netamente procesal, consistente en una sanción impuesta por el Derecho a la inactividad de las partes en un procedimiento.

La caducidad está debidamente legislada en el CPC en su artículo 137 bis. En este ordenamiento sólo se encuentra antecedente de la caducidad.

Desde el punto de vista registral el tratadista ROCA SASTRE⁶⁴ asevera que:

“La cancelación es el asiento del registro cuya función es extinguir formalmente otro asiento registral determinado, con expresión o no de la causa originadora de la cancelación y, en su caso, de constar registralmente haber quedado anteriormente extinguido el mismo por caducidad, resultando por ello como desregistrado el respectivo contenido de asiento cancelado a los efectos de los artículos 3030, 3033 y 3035 del Código Civil”.

De este concepto resultan como características de los asientos de cancelación, tener un cometido negativo y por consecuencia incondicionado y a la vez ser accesorio de otro asiento o asientos preexistentes. Esta importancia de la cancelación, hace que ella asuma trascendencia para registrar, lo que le impone prestar gran atención, extremándola a lo sumo, al verificarla en el registro, debido a las graves consecuencias jurídicas que una cancelación por CADUCIDAD INDEBIDA pudiera acarrear.

El artículo 3035 del CC establece en relación a la cancelación por caducidad que 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, por el simple hecho de que las anotaciones preventivas caducarán a los tres años de su fecha.

⁶⁴ ROCA SASTRE, Ramón. Ob. Cit. p. 591.

Para efectos del derecho registral, esta situación la considero inaplicable, en virtud de que existe Jurisprudencia al respecto en el sentido de que no basta el simple transcurso de tres años para que se cancele una anotación por caducidad en virtud de que debe oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro, toda vez que de no hacerlo se estaría violando el derecho de audiencia que tiene el acreedor.

En el desarrollo de mi trabajo, específicamente, en el capítulo cuarto se estudiará más a fondo la jurisprudencia que existe al respecto.

2.3. RECURSO ADMINISTRATIVO DE INCONFORMIDAD.

Es imperativo que la Administración Pública se sujete a un medio eficaz que controle sus actos. El RPPyC al ser un órgano administrativo, dependiente de la Consejería Jurídica y de Asuntos Legales del Gobierno del Distrito federal se halla en este supuesto. Por lo tanto en su procedimiento registral se considera el Recurso Administrativo de Inconformidad (RAI) para que, a través de éste, le permita recorrer nuevamente el procedimiento que los generó con el fin de verificar y asegurar el principio de legalidad que rige todo acto de autoridad.

Este medio de autotutela jurídica está al alcance del particular para evidenciar a la Administración las posibles fallas, errores o deficiencias legales de su actuación y, de esta manera buscar aquella resolución apegada al derecho.

Con la idea de abundar en aquello que se debe entender por RAI recorro a lo expuesto por dos eminentes administrativistas. ESCOLA JORGE⁶⁵ afirma que:

⁶⁵ ESCOLA, Jorge. Tratado Teórico Práctico de los Recursos Administrativos. 2ª. ed. Porrúa. S.A. México. 1992. p. 54.

"El recurso Administrativo tiene como finalidad fundamental, corregir los actos de la autoridad administrativa que el particular considera contrarios a derecho; consecuentemente, la impugnación se dirige a obtener una ulterior revisión, con el objeto de que el mismo órgano emisor u otro de superior jerarquía los anule o los reforme, si se encuentra comprobada la ilegalidad o la inoportunidad de los mismos"

GABINO FRAGA⁶⁶ considera que:

"El Recurso Administrativo constituye un medio legal de que dispone el particular, afectado en sus derechos o intereses por un acto administrativo determinado, para obtener en los términos legales, de la autoridad administrativa, una revisión del propio acto, a fin de que dicha autoridad lo revoque, anule, o lo reforme en caso de encontrar comprobada la ilegalidad o inoportunidad del mismo.

De acuerdo con los autores citados es posible afirmar que el RAI contiene la pretensión de un particular en contra de un acto administrativo que lesiona su derecho utilizando el procedimiento establecido en la ley.

Los artículos 3022 del CC y 114 al 118 del RRPP, contemplan lo relativo al RAI que prevé el procedimiento registral. Es el medio de defensa establecido por la ley por medio del cual el particular que ve afectada su esfera de derechos recurra el acto o resolución ante el superior jerárquico.

El recurso se interpone ante el Director General de la Institución quien realizando un estudio y examinando de nueva cuenta los antecedentes registrales, deberá emitir una nueva resolución que puede modificar, confirmar o revocar aquella realizada por el registrador del área competente. El maestro CARRAL Y DE TERESA⁶⁷, manifiesta que:

"En todo procedimiento del tipo que sea es hasta cierto punto explicable que la autoridad que lo lleva a cabo incurra en error ya sea por la inexacta aplicación de la ley, o por falta de aplicación de ésta, o bien, que se actúe de mala fe, con lo cual

⁶⁶ FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo ed. Porrúa 23 edición. Mexico, D.F. 1984. p. 435.

⁶⁷ CARRAL Y DE TERESA. Ob. Cit. p. 580

resultan gravemente lesionados, en una u otra situación, los intereses legalmente protegidos."

Es importante señalar que el objeto de la interposición del recurso por el acto o determinación del registrador que lesiona el derecho o intereses del solicitante, se refiere al hecho de que el particular tiene a su disposición el mecanismo jurídico que le permite reivindicar su presumible derecho afectado dentro de la propia esfera administrativa.

Los particulares que tienen capacidad para interponer el RAI en contra de las resoluciones registrales son: la persona a cuyo favor se hubiere de practicar la anotación, inscripción; la tercera interesada en los aspectos mencionados; el Ministerio Público, cuando de acuerdo a sus facultades se lesionen los intereses de la sociedad con algún acto emanado del registro y por último; el notario, cuando este solicita el registro o cualquiera de los actos a que se ha hecho referencia.

Por otra parte el RRPP establece, que si el interesado no está de acuerdo con la denegación o suspensión del acto solicitado, emitido por el registrador éste podrá acudir por escrito dentro de los cinco días hábiles siguientes contados a partir de su publicación, al Director del RPPyC para que revise dicho acto y resuelva en definitiva el problema del asunto.

Por otra parte la Ley de Procedimiento Administrativo del D.F., (LPADF) expedida por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal el 22 de noviembre de 1995, en su artículo 108 indica:

Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta ley o intentar el juicio de nulidad ante el tribunal. El recurso de inconformidad tendrá por objeto que el superior jerárquico de la autoridad emisora, confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

Esta ley prevé un término de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución (artículo 109).

La ley en comento entre las materias exceptuadas no señala la registral, por lo tanto según el artículo 4° de la misma, es supletoria; sin embargo, en tratándose de recurso de inconformidad "se aplicará a pesar de lo que en contrario dispongan los diversos ordenamientos jurídicos".

Como es evidente la LPADF regula todo lo que se refiere a recursos de inconformidad. Se observa que esto no acontece en materia registral, existe una ignorancia total de la aplicación de este ordenamiento, que por su jerarquía debe colocarse en primer término de aplicación sobre el RRPP.

Una vez analizado el RAI, es necesario abordar una figura jurídica que generalmente como primera instancia tiene a su alcance el particular cuando se ve afectado por anomalías que pueden traducirse en retardo, errores, o bien el servidor público no se conduzca de acuerdo a lo ordenado en el artículo 47 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos (LFRSP).

Con fundamento en los artículos 47 fracción XIX, 49, 50 Y 91 de la LFRSP; 34 fracción XXVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública; 103 fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública, se encuentra instalado el Módulo de Contraloría en la Dirección General del RPPyC.

Este Módulo esta encargado de esta primer instancia denominada queja. El particular afectado por alguna situación relacionada con el trámite registral que solicita puede acudir y en forma verbal a hacer del conocimiento de este órgano la anomalía o anomalías que están interviniendo en el retraso del asunto de su interés.

Contraloría interviene en forma directa citando al servidor público con el objeto de que aclare, el motivo por el cual no se ha realizado con oportunidad lo solicitado.

CAPÍTULO TERCERO

RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR CON RELACIÓN A LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO.

3.1. MARCO CONCEPTUAL

Considero indispensable precisar los conceptos que determinan la responsabilidad de toda aquella persona que labore, desempeñando cualquier cargo, dentro de la Función Pública. La terminología es relativamente nueva refiriéndose al Servidor Público (SP) no así el de responsabilidad. Haré un somero análisis de éstos para mayor claridad del tema del cual me ocuparé en el presente capítulo.

3.1.1. CONCEPTO DE SERVIDOR PÚBLICO.

Sin la pretensión de profundizar en este tema, es necesario abordar este vocablo, en razón de que el registrador es en *stricto sensu* un SP.

Citaré en forma textual algunos conceptos de SP únicamente con el fin de comprender y analizar desde un punto de vista subjetivo, quiénes son en estricto derecho las personas que apartándose de la labor que tienen encomendada cometen errores; por negligencia, ignorancia, dolo o mala fe, contraviniendo con su conducta la LFRSP.

El concepto de SP, no ha sido desarrollado totalmente por la doctrina, toda vez que es un término relativamente contemporáneo, motivo por el cual será preciso remitirnos a nuestro máximo ordenamiento jurídico, a efecto de tener una idea precisa.

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

El artículo 108 Constitucional en su primer párrafo, nos indica que: para los efectos de las responsabilidades a que alude este título:

“...se reputarán como servidores públicos a los representantes de elección popular, a los miembros de los Poderes Judicial Federal y Judicial del Distrito Federal, a los funcionarios y empleados, y, en general a toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública Federal o en el Distrito Federal (...) quienes serán responsables por los actos u omisiones en que incurran en el desempeño de sus respectivas funciones”.

El término de “Servidor Público” tiene su origen en 1982, con la reforma constitucional que incluye el Título IV. Antes de esa fecha se hablaba de responsabilidades de los funcionarios públicos. Se introduce como “novedad” nueva terminología “responsabilidad de los servidores públicos”, referidos a la naturaleza del servicio, a la sociedad que comporta su empleo, cargo o comisión.

En *lato sensu* SP será toda aquella persona que desempeñe un empleo cargo o comisión dentro de la función pública. De acuerdo a esta idea el maestro RAFAEL DE PINA VARA⁶⁸, define al empleado público como:

“El órgano personal de la actividad administrativa, afecto a un servicio público determinado, en cuya realización participa, con carácter permanente y profesional, mediante una retribución (sueldo).”

Por otra parte, considero que los funcionarios públicos, son aquellos titulares de mandos medios. Estos disponen de un poder jerárquico con relación a los funcionarios y empleados inferiores. Dicho poder trae consigo la capacidad de mando, de decisión y disciplina.

Existen, además, los altos funcionarios, definiendo a éstos como las personas que desempeñan algún empleo en el ámbito federal o estadual de la Administración

⁶⁸ PINA VARA, Rafael dc. Ob. Cit. p.247

Pública, ya sea por disposición inmediata de la ley, por elección popular o por nombramiento, siendo éstos, los mencionados por el artículo 108 Constitucional. Quedando incluidos además aquellos servidores públicos a quienes en razón de su cargo, es posible exigirles responsabilidad por razón de un nombramiento específico, por ejemplo los encargados de la función registral en el RPPyC.

Conforme a lo expuesto con antelación, el SP debe pagar o responder por sus actos indebidos o ilícitos según lo establezcan las leyes, es decir, debe reparar un daño o perjuicio causado a una persona determinada. Deberá entenderse que se trata de un SP que incumplió una de las obligaciones en el servicio público y cuyo incumplimiento se constituye en el hecho condicionante de una consecuencia jurídica, que en este caso es la aplicación de una sanción.

Es importante manifestar que todo SP tiene la obligación de resarcir el daño o perjuicio causado a una o varias personas, si lo antes se deriva del empleo, cargo o comisión que desempeñe dentro de la Administración Pública, puesto que su deber será el cumplir su tarea con diligencia, eficacia y eficiencia.

3.1.2. CONCEPTO DE RESPONSABILIDAD.

Hablar de la responsabilidad de los servidores públicos, implica conocer en términos genéricos el concepto de responsabilidad, el cual significa:⁶⁹

“una deuda, obligación de satisfacer y reparar, por sí o por otro a consecuencia de una culpa u otra causa legal”.

Desde el punto de vista técnico, la responsabilidad se encuentra definida como:⁷⁰

⁶⁹ Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española. ed. Espasa-Calpe.S.A.Madrid, 1970. P. 1140

⁷⁰ Diccionario de la Real Academia de la Lengua. Ob. Cit. p. 69.

"La consecuencia del incumplimiento de las obligaciones funcionariales"

Esta voz proviene de la palabra *"respondere*, que significa *inter alia*:⁷¹

"prometer, merecer, pagar. Así, responsalis, significa: el que responde (fiador). En el sentido más restringido responsum (responsable), significa: el obligado a responder de algo o de alguien. Respondere, se encuentra estrechamente la cual alguien asumía una obligación, así como sponsio, palabra que designa la forma más antigua de la obligación"

Para la mejor claridad de este tema es preciso señalar que la palabra responsabilidad es empleada en los diversos lenguajes existentes, como lo son el moral, religioso, jurídico y el ordinario, motivo por el cual su significado se determinará por el tipo de contexto en donde se utilice.

Uno de los conceptos que la ciencia jurídica ha adoptado sobre esta palabra es la que nos señala que:⁷²

"La responsabilidad presupone un deber (del cual debe responder el individuo); sin embargo, no debe confundirse con él. El deber o la obligación es la conducta que, de acuerdo con un orden jurídico, se debe hacer u omitir, quien la debe hacer u omitir es el sujeto obligado".

La definición precedente demuestra que la responsabilidad siempre presupone una obligación, señalando la primera quién o quiénes, deberán responder del cumplimiento de alguna obligación. La responsabilidad es una obligación, pero en segundo grado, ya que se presenta cuando la obligación no se cumple, esto significa, que se ha cometido un hecho considerado ilícito.

Así mismo, el maestro JOSÉ DÁVALOS⁷³, al respecto nos menciona que:

⁷¹ Diccionario Jurídico Mexicano. Ob. Cit. p.2824-25.

⁷² idem p. 2825.

⁷³ DÁVALOS, José. Derecho del Trabajo. 4ª. ed. Porrúa, S.A. México 1992. p.697

“El presupuesto básico de la responsabilidad, consiste en la existencia de un daño o un perjuicio que afecte a una determinada persona. Dichos daños o perjuicios se pueden originar en la realización de un acto o hecho jurídico, o ambos, que perjudiquen a una persona; esas conductas dan origen al hecho que tiene esa persona, y excepcionalmente otra distinta, para exigir la reparación del daño o perjuicio sufrido. La responsabilidad se configura una vez realizado el hecho o acto jurídico nocivo e incluso por caso fortuito; la responsabilidad tiene su origen en dichos presupuestos jurídicos; es una consecuencia de los mismos. Es una relación de causa a efecto”.

Ahora bien, queda claro que la responsabilidad es la obligación de pagar las consecuencias de un acto; responder por la conducta propia.

Es importante manifestar, que todo SP tiene la obligación de resarcir el daño o perjuicio causado a una o varias personas, derivado del empleo, cargo o comisión que desempeñe dentro de la Administración Pública, puesto que su deber será el cumplir su tarea con eficacia y eficiencia.

Enseguida, me aboco al conocimiento de aquello que significa el término de SP, con la idea de comprender su alcance y analizar la vinculación de éste con el significado de responsabilidad registral.

3.2. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR.

La responsabilidad del registrador se produce en ejercicio de sus atribuciones, cuando se actúa en forma distinta, es decir, cuando esta autoridad registral en ejercicio de su cargo concretiza su actuación u omisión en el incumplimiento de su facultad; lo que implica el tipo de responsabilidad en que puede incurrir en el desempeño de la función por él desempeñada.

El tema de la responsabilidad del registrador, implica sin más reconocer mi preocupación en atención a la existencia potencial de un perjuicio que se origine en el ejercicio de las funciones ejercidas por la actividad que el registrador desempeña. El registrador y la responsabilidad se hayan vinculadas estrechamente de acuerdo con el artículo 9º del Reglamento de la materia que a la letra dice:

“El 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”.

De la lectura del artículo que se cita textualmente, es indudable que no es posible soslayar, al menos hipotéticamente la existencia de riesgo a cargo del registrador ya que en una acción u omisión a él imputable, podría originar un daño a terceros y dicho daño causar a su vez la necesidad imperiosa y tal vez coactiva de resarcirlo. En otras palabras el encadenamiento causal de conducta-daño-reparación, es la consecuente aplicación del *neminem laedere*, abstenerse de causar daño bajo el apercebimiento de reparación.

Si la actividad del registrador, puede potencialmente ocasionar un daño a terceros, el análisis de tal responsabilidad, merece un estudio desde la esfera integral del Estado, partiendo del interés del particular afectado en su derecho.

El registrador es un agente o funcionario público, circunstancia que extraemos del concepto legal obviamente el estudio de su responsabilidad, será un tópico abordable por el Derecho Administrativo, y dentro de él, como responsabilidad del empleado o funcionario público,

Si el registrador fuera sólo un profesional que ejerce sus actividades dotado de funciones públicas, el estudio de la responsabilidad profesional se desligaría de la propia responsabilidad del Estado.

Esta situación comentada, desde luego obedece a una simple hipótesis personal, en razón de que como mecanismo de trabajo partimos de la situación jurídica del registrador como funcionario o agente de la Administración Pública, por los intereses jurídicos que intervienen, surge el nacimiento de distintas clases de responsabilidad: civil, penal, fiscal y administrativa.

El ámbito jurídico en donde se desenvuelve la función registral está en el CC, el RRPP de igual manera forma parte de su legislación aplicable.

Esta situación es discutible desde el punto de vista de la puridad del Derecho; se observa una función de derecho público con normatividad civilista. No es el momento de introducimos en ampliar esta opinión, pero sí quiero hacer notar que lo más correcto sería la separación de este Derecho Registral del Código Civil y tuviera su propia legislación, derogándose lo conducente; a manera de ejemplo como se ha procedido con la cuestión Notarial y, Patentes y marcas.

Retomo el tema fundamental que nos ocupa, si bien es cierto en otros países la responsabilidad está condicionada a una autorización preventiva. En nuestro país la responsabilidad de la autoridad registral en general es plena, según el artículo 3003 del CC que fielmente transcribo:

“Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que le sean aplicables por los delitos en que pudieran incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

- I. Rehusen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016.
- II. Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado;
- III. Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que de lugar el documento inscribible;

- IV. Cometan errores inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los conflictos que expidan; y
- V. No expidan los certificados en el término reglamentario.

El artículo 3004 del CC es claro al enunciar:

“Las sentencias firmes que resulten en aplicación al artículo anterior, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios que en su caso corresponda”

Para mayor abundamiento de preceptos legales acerca de la responsabilidad que conlleva la actividad registral, el CC señala en el artículo 3021 lo siguiente:

“Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación..”

Por lo antes expuesto, el registrador es una autoridad pública, inmerso en la función pública y por ende es susceptible de actualizar supuestos jurídicos de diversa índole: civil, administrativa, penal y fiscal, mismas que abordaré por separado.

Es importante puntualizar los requisitos que la legislación exige para ser registrador:

- I. Ser licenciado en derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- II. Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión de licenciado en derecho;
- III. Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el Notariado, por lo menos un año, y
- IV. Haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

Haré una breve referencia de cada una de las fracciones señaladas. En principio el espíritu de la ley es bueno, idea que corresponde a Carlos de Secondat, barón de la Brède, mejor conocido como Montesquieu que da a conocer en su obra *El Espíritu de las Leyes*. Nuestro ordenamiento jurídico es sin duda alguna, uno de los mejores, pero en el aterrizaje de la normatividad ocurre la confrontación del “ser” con “el deber ser”. El caso que nos ocupa no es la excepción.

En principio un alto porcentaje del personal que labora desempeñando el cargo de registrador, actividad importante porque se trata nada menos que de la autoridad registral, carece del título exigido por este precepto.

Así mismo, no se acreditan los tres años de actividades relacionadas con la función registral, ni involucramiento alguno con las notariales.

Con relación a los exámenes de oposición, se observa que durante la administración del señor Licenciado Raúl Castellano Martínez-Báez, éstos se llevaron a cabo, integrando el sínodo personal con amplia experiencia y conocimiento del derecho registral. En forma reciente se dio a la publicidad la convocatoria para que se lleven a cabo estos exámenes que evidentemente sólo admiten la participación de registradores con título de licenciado en derecho.

3.3. MODALIDADES DE LA RESPONSABILIDAD REGISTRAL.

Las modalidades de la responsabilidad en que pueden incurrir los servidores públicos son de naturaleza diversa, esto se debe, al principio de autonomía procesal consagrada en la propia Constitución. En consecuencia la configuración de una responsabilidad no extingue la misma. Podría suceder que una sola conducta pueda originar uno o varios tipos de responsabilidad.

El registrador es una autoridad pública inmerso en la función pública y, por ende, es susceptible de actualizar supuestos jurídicos de diversa índole: civil, administrativa, penal y fiscal. Estos tipos de responsabilidad los abordaré por separado.

3.3.1. RESPONSABILIDAD CIVIL.

El artículo 1112 del CC contemplaba *“Los hechos y omisiones de los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, por no cumplir sino de una manera irregular las obligaciones reales que les están impuestas...”*

Desde 1982 se cambio el sistema de responsabilidades de los servidores públicos. La Constitución en su Título IV, que abarca los artículos 108 al 114, contempla los tipos de responsabilidad en que puede incurrir todo aquel que desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública Federal.

La ley reglamentaria de este Título denominada Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos (LFRSP) amplía a detalle los preceptos constitucionales antes mencionados, por lo tanto, se observa que nuestro máximo ordenamiento expresa con claridad aquellas responsabilidades en las que pueden incurrir dichos funcionarios. Con independencia de las diversas leyes, emanadas de la Constitución, que contemplen anomalías o negligencia. Para que exista responsabilidad del registrador es necesario:

- ◆ Que el acto perjudicial se realice en ejercicio de su función.

- ◆ Que el daño se ocasione por el cumplimiento irregular de las obligaciones legales inherentes al cargo.

Es el ámbito de mayor preocupación en razón de que la responsabilidad del registrador se adhiere a los efectos de la misma, en orden a los resultados de su conducta, que provoca daño se exigiría consecuentemente la reparación patrimonial.

Algo importante es señalar que la responsabilidad del registrador puede proclamarse siempre que dicho SP detente atribuciones que lo hagan actuar en su calidad de tal; es decir la función no resultará relevante si este no actuó en ocasión del servicio a su cargo.

La responsabilidad civil, como fuente de las obligaciones, se define como:

"La necesidad de reparar los daños y perjuicios causados a otro, por un hecho ilícito por la creación de un riesgo".⁷⁴

El maestro DE PINA, menciona con relación a este tema que:

"se trata de la obligación que corresponde a una persona determinada, de reparar el daño o perjuicio causado a otra, bien por ella misma, por el hecho de las cosas o por actos de personas por las que debe responder"⁷⁵

En términos generales, puedo decir que la responsabilidad civil es aquella obligación que tiene toda persona de reparar el daño o perjuicio que ha causado a otra, por algún hecho ilícito, provocado ya sea por ella misma, por el hecho de las cosas o por aquellas personas por las que debe responder.

Por otra parte, el daño es considerado como la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de alguna obligación artículo 2108 del CC, y al perjuicio como la privación de cualquier ganancia lícita que debió obtenerse con el cumplimiento de una obligación artículo 2109 del CC.

⁷⁴ BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. 3º. ed. Harla, S.A. México. 1984.p.262

⁷⁵ DE PINA VARA RAFAEL. Ob. Cit.p.447

El artículo 1928 del CC, señala que "El que paga los daños y perjuicios causados por sus sirvientes, empleados, funcionarios y operarios, puede repetir de ellos lo que hubiere pagado".

Por la reforma de 1994, el Estado asume de manera directa y solidaria la responsabilidad derivada de daños, tanto materiales como morales, causados dolosamente por sus agentes; tal responsabilidad comprende el pago de daños y perjuicios: así lo establece el artículo 1927 del CC:

"El Estado tiene obligación de responder del pago de los daños y perjuicios causados por sus servidores públicos con motivo del ejercicio de las atribuciones que les están encomendadas. Esta responsabilidad será solidaria tratándose de actos ilícitos dolosos y subsidiaria en los demás casos en los que sólo podrá hacerse efectiva en contra del Estado cuando el servidor público directamente responsable no tenga bienes o los que tengan no sean suficientes para responder de los daños y perjuicios causados por sus servidores públicos."

La reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del 10 de enero de 1994, establece la obligación de asignar una partida presupuestal para encarar tal responsabilidad.

LUIS HUMBERTO DELGADILLO,⁷⁶ considera importante partir del principio jurídico: de que nadie tiene derecho de dañar a otro, además apunta que la responsabilidad civil, encuentra su base constitucional en los artículos 1º, 12, 13 y 27, en donde la igualdad entre la ley y la inviolabilidad de la propiedad, al disponer que todos los individuos tendrán prerrogativas o ventajas especiales, a fin de garantizar la propiedad privada, limitando ésta en los casos previstos en la ley.

Conforme al citado artículo del CC, la responsabilidad subsidiaria del Estado por actos de sus funcionarios, según la SCJN se requiere:

⁷⁶ Cfr. DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto. *Compendio de Derecho Administrativo*. ed. Porrúa, S.A. México. 1994. p.193.

- a) *Que un funcionario cause daño;*
- b) *Que este daño se origine en el ejercicio de las funciones que le están encomendadas;*
- c) *El carácter subsidiario de esta responsabilidad sólo podrá hacerse efectivo, cuando el funcionario directamente responsable no tenga bienes o los que tenga no sean suficientes para responder del daño causado, lo que quiere decir que este tercer requisito que señala el precepto que se comenta, solamente se cumple cuando el que resulte lesionado en sus intereses, ejercita la acción principal frente al causante de los daños, y que, no habiendo tenido satisfacción o habiéndola logrado sólo en parte por insuficiencia de los bienes del responsable, principalmente, por este hecho la mejor demostración de insolvencia del funcionario responsable, y por la tanto, la prueba jurídica y eficaz para demandar subsidiariamente al Estado;...”*
Tomo XCIX, página 1679, del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época.

Este avance en materia de responsabilidad objetiva del Estado, es sin duda la configuración del Estado de Derecho. El particular dispone de los medios sencillos para que su derecho vulnerado sea convenientemente reivindicado.

En tratándose de responsabilidad registral el artículo 3003 del CC, refiere aquellos casos en que el servidor público puede incurrir en este tipo de responsabilidad. Así mismo el artículo 3004, el mismo ordenamiento, señala las sanciones que pueden ser aplicadas.

3.3.2. RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

El artículo 113 de la Constitución Mexicana, refiriéndose a la responsabilidad administrativa contempla:

“Las leyes sobre responsabilidades administrativas de los servidores públicos, determinarán sus obligaciones a fin de salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia en el desempeño de sus funciones, empleos, cargos y comisiones; las sanciones aplicables por los actos u omisiones en que incurran, así como los procedimientos y las autoridades para aplicarlas. Dichas sanciones

además de las que señalen las leyes, consistirán en suspensión, destitución e inhabilitación, así como en sanciones económicas y deberán establecerse de acuerdo con los beneficios económicos obtenidos por el responsable y con los daños y perjuicios patrimoniales causados...”

El régimen de responsabilidad administrativa refleja, sin duda, el loable propósito de encontrar nuevos canales para sancionar al servidor público deshonesto o incompetente a fin de moralizar y hacer más eficiente la administración pública; al respecto, debe tenerse especial cuidado en que las disposiciones que la reglamente sean lo más precisas e idóneas para que no permitan impunidades y, simultáneamente no impidan la adecuada gestión administrativa. También deben estar siempre presente el respeto a los derechos laborales de estos servidores públicos.

La responsabilidad de carácter administrativo, no estaba contemplada por la Constitución; ahora podemos leer en el artículo 109 fracción III, “aquellos actos u omisiones que afecten la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deban observar en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones. Debe aclararse que estas faltas no se refiere sino hacia la propia Institución en donde se esté prestando el servicio, en ningún momento debe entenderse que será hacia determinado funcionario, grupo o partido político.

La expedición de la ley de responsabilidades, constituye un código de conducta para los servidores públicos, con lo que se conforma el derecho disciplinario, es decir el conjunto de normas que regulan el comportamiento de los servidores públicos y cuya facultad se funda en la organización y funcionamiento de la Administración Pública.

Para la aplicación de normas disciplinarias a servidores públicos presumiblemente responsables por el incumplimiento a sus obligaciones se han creado órganos de control, atendiendo al propósito de vigilar y supervisar la actuación de este personal.

Como antes señalé, en el RPPyC está instalado un módulo de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo (SECODAM) que se encarga de la tarea de vigilancia y protección a todo usuario del servicio prestado por esta Institución. En el momento preciso en que se observe que un SP no responde al Código Ético que contiene la LFRSP, se da una primera instancia que se refiere precisamente a la Queja, en donde se le insta al responsable a que rinde en breve tiempo un informe del porqué de la anomalía presentada.

De esta forma las responsabilidades que los funcionarios del Estado pueden contraer frente a la Administración Pública, se encuentran reguladas por la LFRSP. En ésta se establecen las sanciones de carácter administrativo que incluyen la reparación de los daños y perjuicios que la conducta ilícita del funcionario pueda causar a cualquier persona.

Por lo que se refiere a la responsabilidad administrativa, el registrador puede ser sancionado independientemente de las demás responsabilidades en que incurra como SP, ya que dentro de la organización administrativa, existe un poder jerárquico de los superiores hacia los inferiores que entre otros, trae implícito el poder de vigilancia y disciplinario.

La LFRSP con la reforma de 1994, señaló en su artículo 77bis que cuando en el procedimiento disciplinario se haya determinado la responsabilidad del SP, y con la conducta se generen daños y perjuicios a los particulares, éstos podrán acudir a la SECODAM, con el fin de que esta Dependencia reconozca la responsabilidad y directamente se aboque al pago de la indemnización correspondiente.

“Las sanciones administrativas que pueden recaer sobre los registradores, oscilan de la amonestación hasta la destitución del cargo.” (artículo 53 de la LFRSP).

3.3.3. RESPONSABILIDAD FISCAL

Dentro de este tipo de responsabilidad fiscal. El Código Fiscal de la Federación a la letra dice:

“Los funcionarios y empleados públicos que en ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales, lo comunicarán a la autoridad fiscal competente para no incurrir en responsabilidad, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones.”

La autoridad registral de acuerdo al artículo 14 fracción II del RRPP tiene como facultad la determinación del pago de los derechos que la parte interesada deberá realizar por la inscripción o anotación de todo tipo de actos jurídicos que deban ser registrados, previa solicitud, respetando el Principio de Rogación.

El artículo 213 fracción II del Código Financiero del Distrito Federal, señala las tarifas que deben cubrirse de acuerdo a los montos del acto jurídico del cual se realiza la solicitud del servicio registral. Deberá determinar en cantidad líquida, con estricto apego a estas disposiciones aplicables, el pago de los derechos a cubrir.

Cuando el registrador observe que estos derechos no fueron cubiertos conforme a la ley aplicable, deberá informar a la autoridad competente que para proceder a lo solicitado, es necesario que la parte interesada, cuando se le requiera, realice el pago complementario correspondiente.

En la práctica ocurre un hecho lamentable. Cuando la autoridad ordenadora, no obstante tener conocimiento por medio del informe rendido por la autoridad registral, respecto de la omisión del pago obligatorio de los derechos, o bien cuando éstos no fueron cubiertos totalmente, de nueva cuenta acuerda ordenar su registro. Si el juez insiste en que se realice la anotación correspondiente, y a pesar de que la ley de la

materia no le otorga esta facultad, si existe un precepto en el RRPP (38) por el cual el registrador debe obedecer ante un segundo oficio del juzgador.

"El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se de cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente..."

De la lectura del precepto transcrito se desprende que existe para el registrador señalamiento expreso, por medio del cual, si se recibe otra orden de la autoridad jurisdiccional competente, se obliga al registro de la anotación solicitada.

3.3.4. RESPONSABILIDAD PENAL.

La fracción II del artículo 109 se refiere a la responsabilidad penal de los servidores públicos por la comisión de delitos, la cual debe perseguirse y sancionarse en los términos de la legislación penal común. El penúltimo párrafo del artículo en comento establece que las leyes determinarán los casos y circunstancias en los que se deban sancionar penalmente a los servidores públicos.

El registrador incurre en esta responsabilidad cuando con su conducta se coloca en el supuesto jurídico tipificado por la legislación penal. Por ende, cuando la tipología penal enmarque determinada conducta de la autoridad registral, por negligencia o dolo; se configurará esta responsabilidad con las consecuencias respectivas.

El Capítulo X del Código Penal Federal, que comprende los artículos del 212 al 224, se establecen once figuras delictivas en las que el sujeto activo necesariamente deberá tener la calidad de SP.

Existe una división de los delitos que puede cometer el registrador en el ejercicio de sus función: delitos del orden común y delitos fiscales. Los primeros se encuentran contemplados por el código que regula esta materia:

Los delitos de referencia son:

1. Ejercicio indebido de servicio público.
2. Abuso de autoridad.
3. Coalición de servidores públicos.
4. Uso indebido de funciones.
5. Concusión.
6. Intimidación.
7. Ejercicio abusivo de funciones,
8. Tráfico de influencia,
9. Cohecho,
10. Peculado,
11. Enriquecimiento ilícito.

Para estos delitos se asignan penas de privación de libertad, sanción económica, destitución e inhabilitación para desempeñar empleos, cargos y comisiones públicas.

Los delitos fiscales se encuentran contemplados en las leyes fiscales. Este tipo de delito en que puede incurrir el registrador a diferencia de los que estatuye el Código Penal, son dolosos y nunca culposos. No existe delito fiscal cuando la conducta sea imprudencial la pena de los delitos fiscales, por la propia naturaleza de estos no excluye la reparación del daño.

Al respecto MANUEL RIVERA SILVA⁷⁷ nos explica:

⁷⁷ RIVERA SILVA, Manuel. Los Delitos Fiscales Comentados. cd. Porrúa S.A. México. 1964 p. 11.

"como la reparación del daño en los delitos fiscales no tiene compromiso de ninguna especie con el procedimiento penal, rigen para ella todos los supuestos institutos de responsabilidad previstos para los créditos fiscales, (responsabilidad de los herederos, responsabilidad objetiva, responsabilidad solidaria), sin que ello quebrante los principios que reglamentan las penas públicas."

Puedo concluir que en los delitos fiscales la pena coexiste independientemente de la sanción administrativa. Cabe distinguir entre la responsabilidad criminal propia del derecho de las sanciones y las penas, de la responsabilidad disciplinaria o administrativa que sujeta toda la actuación de la función pública, es decir, a la relación jurídico laboral que se conforma entre el Estado y sus trabajadores. Se refiere por supuesto, a la rama del derecho conocida como disciplinario.

El derecho disciplinario es aplicable únicamente a los servidores públicos y se efectiviza mediante el *ius* o potestad disciplinaria de la Administración Pública. Algunos autores hablan de las sanciones penales a las que se hace acreedor el registrador que no actúe conforme al derecho. Así mismo manifiestan que las sanciones penales son independientes de aquéllas que administrativamente proceden. Por ejemplo; en el caso en que proceda la destitución del cargo del registrador, será independiente de la sanción si con su conducta se coloca en un supuesto tipificado penalmente.

El Derecho Punitivo, impondrá penas económicas y corporales establecidas en el Código Penal para el Distrito Federal, en virtud de su cargo, el registrador no goza de ningún privilegio ni tratamiento distinto al común de los servidores públicos.

CAPÍTULO CUARTO

ANÁLISIS JURÍDICO Y JURISPRUDENCIAL DE LOS ARTÍCULOS 3030, 3033, Y 3035 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SU PROPUESTA DE REFORMA.

4.1 ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CADUCIDAD Y DE LA CANCELACIÓN.

Antes de proceder al análisis de los artículos mencionados, considero indispensable, citar la exposición de motivos que impulsaron al legislador a implantar en el código de la materia la figura de la caducidad, de ello, se podrá obtener indicios firmes para utilizarlo en la institución en estudio. Los razones que se establecen en la ley son, en términos generales, los siguientes:

- a) El que no se acumulen los litigios. y
- b) Que no se estanquen o prolonguen los litigios en los tribunales.

Por lo que respecta a ambas causas se debe señalar en primer lugar, que la palabra acumulación en materia procesal tiene un significado contrario al que se le pretende dar en las exposiciones de motivos, por lo que es más propio hablar de que no se estanquen los litigios sin causa legal.

Otro término a analizar es el concepto de cancelación, el cual significa anular, hacer ineficaz un instrumento público, una inscripción en el registro público, ya que como hemos visto anteriormente para algunos tratadistas la cancelación de los actos registrados o anotados, es una forma por medio de la cual dejan de tener vigencia y de surtir sus naturales efectos. Desde el punto de vista registral en el momento en que se deja sin efecto una inscripción o anotación se supone la extinción del derecho inscrito.

La anotación de un embargo debe ser previamente ordenada a través de un oficio, por autoridad competente que conozca del asunto, como lo ordenan los artículos 3043 del CC, 546 CPC en relación con el 42 del RRPP.

Del análisis hecho con antelación, se observa que la figura de cancelación, es meramente procedimental, en virtud de que el acto solicitado proviene del resultado de un juicio ventilado ante autoridad jurisdiccional que puede ser por convenio, (arreglo entre las partes) o sentencia del juzgador.

4.2 ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 3030 DEL CÓDIGO CIVIL.

Para mayor comprensión transcribo fielmente el contenido del artículo 3030 que a la letra dice:

"Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad."

Del precepto se desprende que para efectos de cancelar una anotación o inscripción, es necesario que cumplan con los siguientes requisitos :

- a) Que exista el consentimiento de la persona a cuyo favor esten hechas, es decir, que el acreedor de su consentimiento para que solicite la cancelación del embargo en virtud de que éste es quien goza de una garantía, para el cumplimiento de la obligación principal.

- b) Por Orden Judicial. La autoridad competente que ordenó la anotación del embargo es la que debe girar el oficio correspondiente que ordene la cancelación. Se presume, que ya existió arreglo entre las partes.
- c) A petición de parte, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley, en relación con el artículo 3031 del CC.

Por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación. Debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

La anotación del embargo en el RPPyC, es un acto procesal que perfecciona el embargo de bienes raíces, ya que a partir del momento de éste, los bienes embargados sufren un cambio jurídico que implica la limitación de la libre disposición de los mismos, sin privar al deudor de la propiedad que posee sobre ellos. Así mismo, el acreedor adquiere el derecho de preferencia, puesto que aquellos créditos constituidos en primer lugar gozan de este privilegio.

La SCJN ha establecido Jurisprudencia firme sobre los efectos que produce la anotación del embargo ante el RPPyC, por su importancia, la reproduzco fielmente.

EMBARGO, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL.- *Por virtud de la anotación o inscripción de un embargo, el embargante adquiere derechos de los cuales no puede privarse por medio de una inscripción posterior a la propiedad del terreno en que fue construida la casa objeto del embargo, toda vez que al verificarse el secuestro en la casa que era su objeto, en el terreno en que ésta se construyó, no constaban registrados derechos respecto de éste, a favor de persona alguna, en el Registro Público de la Propiedad y en esas condiciones no existía ninguna circunstancia o causa legal, que lo invalidara; aparte de que los efectos de la inscripción relativa a la propiedad del terreno, por más que debe amparar, no sólo a la propiedad de éste sino también todo lo que a título de accesión corresponde al propio inmueble no pueden retrotraerse en perjuicio de aquellos derechos del embargante que han sido legalmente adquiridos, pues lo contrario llevaría al absurdo de que bastará una enajenación cualquiera de determinado inmueble e inscribir éste en el Registro Público de la Propiedad, aun cuando fuera con posterioridad a la inscripción del embargo para eludir o nulificar un secuestro*

LLevado a cabo y anotado en forma legal, siendo que lo único, que la ley quiere es permitir el procedimiento por el cual ha de levantarse un embargo, cuando el bien secuestrado se halle inscrito en el Registro Público de la Propiedad, a favor de tercera persona extraña a esa diligencia, con anterioridad a la fecha de la misma actuación; de tal manera que no puede por ello pretenderse que aun cuando el inmueble no esté inscrito a nombre de otra persona, el embargante está en la obligación de presentar constancia que acredite que no existe registro alguno respecto de la misma casa, secuestrada"

Precedentes: Quinta Epoca Tomo LXI, Pág. 751. Rodríguez Anastacio

En este mismo tenor la SCJN se ha pronunciado de la siguiente forma en tratándose de que el embargo procederá únicamente sobre bienes del deudor:

EMBARGO DEBE RECAER SOBRE BIENES DEL DEUDOR. (REGISTRO PUBLICO). *"Sin necesidad de que un embargo registrado confiera derechos reales en favor del ejecutante, es indispensable considerar que tal cosa sucede cuando dicho embargo recae sobre bienes del ejecutado, caso en que la carga impuesta sobre el bien secuestrado sigue a éste y prevalece a pesar de una transmisión posterior de la propiedad, en forma de que el adquirente queda obligado a responder de las consecuencias de la deuda, pero nada de esto sucede si, al practicar el embargo, el bien ha salido ya del patrimonio del ejecutante, pues entonces no solamente no prevalecen los derechos del embargante sobre los del adquirente, sino que carece de validez el embargo. En efecto, todo mandamiento de ejecución descansa sobre el supuesto de que debe realizarse en bienes del deudor y no en bienes ajenos. Si existe prueba de que el deudor ha transferido el bien a un tercero, éste está capacitado para ejercer la acción de dominio para recuperar lo que es suyo. No es eficaz para destruir su acción, una excepción de preferencia de derecho del embargante, en primer lugar, porque lo que se discute no es una cuestión de preferencia, sino de dominio, en segundo lugar, porque la excepción se apoya en un acto carente de validez jurídica, en cuanto que al embargarse en la especie, se ha desobedecido el mandamiento de ejecución que en manera alguna puede afectar derechos y bienes que no le pertenecen, y no es pertinente afirmar, como lo hace la responsable que la compraventa no puede producir perjuicios al embargante porque su registro se hizo con posterioridad al secuestro, pues la preferencia que la ley establece respecto de las inscripciones en el Registro Público, se refiere sólo a acreedores con iguales derechos, esto es, con derechos reales, y si bien el embargo limita el derecho de propiedad, tal limitación no puede oponerse a quien invoca el dominio, adquirido de manera indudable, con anterioridad al secuestro; y no se establece para el simple acreedor quirografario como lo es el ejecutante en este caso, esa preferencia"*

Precedentes Época Tomo CXVI. p. 895. Pérez Monforte José E. Unanimidad de 4 votos.

4.3. ANÁLISIS DE LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 3033 DEL CÓDIGO CIVIL.

El precepto motivo de estudio textualmente reza:

“Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total:

- VI. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.”

Si se realiza una interpretación lógica acerca de aquello que el legislador quiso decir, concluyo que cualquiera de las partes podrá solicitar la cancelación del embargo una vez transcurrido el término de dos años desde la fecha del asiento; sin embargo, en sentido estricto al deudor será a quien convenga el transcurso del tiempo para que opere la figura de la caducidad, no así es conveniente para el acreedor, por lo tanto, éste deberá tener siempre activo el mecanismo jurisdiccional.

4.4. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 3035 DEL CÓDIGO CIVIL.

El artículo 3035 del CC establece que:

“Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que los decretaron, podrán prorrogarse, una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga 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.

Del artículo en comento, se desprende la incorrecta interpretación que los litigantes pretenden hacer valer para su beneficio, basándose en que el párrafo segundo del artículo en cuestión abre la pauta para que éstos, a petición de cualquier interesado, soliciten ante el RPP, la cancelación por caducidad apoyándose en que el asiento respectivo caduca a los tres años de su fecha, es decir, por el simple transcurso del tiempo.

Si esto fuera así, se deja al acreedor en completo estado de indefensión en virtud de que éste no fue llamado a juicio, violando con ello, la garantía constitucional de audiencia. Se estaría así también en el supuesto de que RPPyC se erigiese en una autoridad juzgadora, sin tener facultad otorgada para ello.

Para mayor refuerzo de esta idea, el RPPyC es una Institución meramente declarativa, y no constitutiva de derecho alguno. Ha sido creada con el fin de proteger la seguridad jurídica de los asientos ahí consagrados para surtir efectos contra terceros.

4.5. JURISPRUDENCIAS Y CRITERIOS SOBRE CANCELACIÓN.

La SCJN ha emitida basta Jurisprudencia sobre el tema que nos ocupa sólo citaré algunas para apoyar mi propuesta.

"REGISTRO PUBLICO, CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES EN EL.- Para que pueda cancelarse una inscripción en el Registro Público, debe oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro porque las prevenciones del artículo 14 Constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal".
Precedentes.- Quinta Época. Jurisprudencia 253.

La tesis jurisprudencial que se analiza, obedece al principio fundamental que la Constitución Política de nuestro país contempla en el artículo 14 conocido como garantía de audiencia. Este precepto protege a cualquier gobernado brindándole la

oportunidad de defenderse jurídicamente, circunstancia que no se presenta en el caso concreto tratándose de la cancelación de una anotación de embargo en el RRPP.

La verdad legal ha intervenido correctamente señalando que el derecho de audiencia, en cuanto a la defensa procesal, se impone tanto al legislador como a las autoridades administrativas. En el primer supuesto, en cuanto los órganos legislativos deben establecer en las leyes que se expidan, los procedimientos que permitan la defensa de los particulares, por lo que, cuando el ordenamiento respectivo no proporcione esa oportunidad de audiencia, debe considerarse inconstitucional.

REGISTRO PÚBLICO, CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES.- *"No basta el transcurso del término de tres años, que establece el artículo 321 del Código Civil expedido en 1884, para que la parte a quien perjudica una inscripción, en el Registro tenga el derecho a pedir que se tildе, 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 si se hubiera sido diligente en el ejercicio de sus derechos, y en la prosecución de la contienda en que los mismo van a ser definidos y que si no ha obtenido la decisión judicial, 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 autor que obtuvo la inscripción. Además en las diligencias a que de lugar la promoción relativa a que se tildе la inscripción, tiene que ser oído el que la obtuvo".*
Precedentes. Quinta Época. Tomo LXI. Pág.555

Conforme al criterio de esta tesis, la caducidad no opera como medio para realizar la cancelación de una inscripción. En efecto, sostiene la resolución, que no basta el simple transcurso del tiempo (tres años) exigido por el código de 1884 para que el afectado con una inscripción registral pueda solicitar la cancelación, sino requiere un consenso entre las partes para tildar la referida inscripción.

Creemos que los argumentos que para tal efecto establece la tesis analizada son correctos, puesto que la cancelación basada por el simple transcurso del tiempo,

dejaría al acreedor en completo estado de indefensión en virtud de que se le estaría violando así su garantía de audiencia.

REGISTRO PÚBLICO, CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES DE EMBARGOS EN EL.- *No basta el sólo transcurso del término 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, transacción o algún otro arreglo entre las partes, que deban privar de fuerza al embargo".*
Precedentes Quinta Época. Jurisprudencia 252.

Este criterio jurisprudencial coincide con el aplicable a la caducidad procesal, ya que, requiere la resulta absoluta de promoción que presuma un arreglo entre las partes para que se pueda ordenar la cancelación de la inscripción y no solamente el transcurso de los tres años. Reitero nuevamente mi posición acorde con esta Jurisprudencia. Sino se considera se vulnera una garantía constitucional.

REGISTRO PÚBLICO. CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES DE EMBARGO EN EL.- *"La disposición contenida en el artículo 3065, fracción VI del Código Civil del Estado de Puebla establece que podrá pedirse y deberá ordenarse judicialmente, en su caso, la cancelación total de una inscripción, cuando tratándose de embargo, "Hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción, y que en este caso el juez dictará la resolución que proceda, después de oír al acreedor o a quien legalmente, lo represente". Esta disposición interpretada jurídicamente, no sólo por su letra impone entender atentos motivos que la informaron, que se explica porque tuvo por objeto impedir que los pleitos se prolonguen por largo tiempo, estimulando al ejecutante a proseguir su acción y se justifica porque facilita la comprobación, por el transcurso del término de tres años, que el amparo carece ya de objeto por presumirse que ha habido transacción, novación o algún otro arreglo, salvo naturalmente, prueba en contrario, que deberá aportar el ejecutante que obtuvo el embargo y a quien como acreedor el juez debe oír antes de dictar la resolución que proceda, según lo previene expresamente, en su parte última, la fracción VI del artículo arriba citado, lógicamente se desprende que la disposición semejante, de los Códigos de otros Estados de la República y del que rige en el Distrito y territorios Federales, en asuntos del orden común y en toda la República, en asuntos del orden federal y que ha dado ocasión, a que esta Suprema Corte de Justicia definiera la tesis 888 del último apéndice"*
Precedentes. Sexta Época. Cuarte parte: Vol. XXVIII, p.271 A.D.308/59.

Esta tesis relacionada con la anterior Jurisprudencia, reitera los criterios ya comentados y es plenamente congruente con las anteriores.

REGISTRO PÚBLICO, CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES DE EMBARGOS EN EL.- *"En las ejecutorias que formaron la tesis jurisprudencial número 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 término 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, derivada del simple transcurso del término a que literalmente alude, se destruye objetivamente, en virtud de cualquier promoción de la parte interesada, desaparece, dicha presunción y deja de aplicarse la prevención legal en cuestión"*
Precedentes. A.D.3954/69. Tesis 298.

Esta tesis relacionada con la Jurisprudencia 252 del último apéndice jurisprudencial, precisa los alcances de la misma y permite la interrupción de la caducidad con el hecho de la promoción procesal de la parte correspondiente que demuestra su interés en la prosecución del juicio e imposibilita la conformación del segundo requisito exigido por el criterio reiterado de la tercera sala para conformar la caducidad, es decir la inactividad procesal circunstancia que considero adecuada por las razones ya señaladas que constituyen el tema principal de investigación del presente trabajo terminal de tesis.

PROPUESTA

El artículo 3029 del CC constituye la base de las siguientes propuestas de reforma:

"Las anotaciones preventivas se extinguen, por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción".

Este precepto enuncia dos conceptos punto de partida del tema que he venido manejando y que concluyo con las siguientes ideas para colaborar por medio de éstas en la búsqueda de la solución a este problema que se observa en el campo de aplicación del derecho.

Toda vez que se ha realizado la exposición del tema ubicando el contexto en el procedimiento registral, es dable por la situación que se observa en la praxis, emitir las siguientes propuestas:

En principio el artículo 3030 del CC señala:

"las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad."

La propuesta de reforma al artículo en comento es la siguiente:

"las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial."

Debe suprimirse el resto del contenido del presente precepto para que se armonice con el artículo 3031 del mismo ordenamiento:

“Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública.”

El artículo 3035 del CC en su párrafo 1º señala que la cancelación por caducidad podrá realizarse ya sea por orden de autoridad judicial o a petición de parte. El precepto deberá modificarse con el propósito de evitar los conflictos que se presentan cuando los particulares pretendan hacer valer este derecho plasmado, realizando una interpretación literal de éste. Por lo antes dicho el precepto citado deberá reformarse de la siguiente manera:

“Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, por mandato de las autoridades que la decretaron podrán prorrogarse una o más veces, por más de dos años, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; la autoridad competente podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento”.

Como se evidencia la reforma que se pretende consiste en suprimir del primer párrafo “a petición de parte”; del segundo “cualquier interesado”.

Las reformas que se proponen son con el fin de que no exista contradicción con lo señalado por el artículo 3033 en su fracción VI, del Código de la materia.

“Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total.

VI. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Este precepto interpretado con lógica jurídica señala en forma clara que para que proceda la cancelación será requisito indispensable que se declare en juicio que

durante dos años a quien pudiera afectar la anotación deberá probar que el interesado no ha hecho funcionar el mecanismo jurisdiccional.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (RPPyC) ha adquirido una importancia relevante dentro del campo jurídico, en razón a dos situaciones vinculadas e importantes: otorga la seguridad jurídica a las transacciones que se multiplican por el crecimiento y desarrollo económico de la ciudad de México. El RPPyC es una Institución de fe pública, cuyos objetivos principales son: dar a conocer hechos o actos jurídicos relativos, generalmente, a los bienes inmuebles.

SEGUNDA.- La inscripción o anotación en el sistema registral da origen a otro de sus objetivos: la oponibilidad frente a terceros. El RPPyC es únicamente declarativo no tiene facultad para constituir derecho alguno.

TERCERA.- El sistema registral en México rige sus actos por ciertos principios que en todo momento debe tener presente la autoridad registral: de Rogación, de Legalidad, de Legitimación, de Publicidad, de Tracto Sucesivo, de Prelación y de Especialidad. Estos principios se desprenden de la Constitución y Legislación aplicable a toda la actuación registral, por lo tanto deben ser obedecidos en forma conjunta es decir se trata de principios constitutivos.

CUARTA.- La figura jurídica del embargo esta considerada como anotación preventiva. Se trata de un asiento provisional que se hace en el RPPyC para asegurar el cumplimiento de los fallos judiciales o la eficacia de cualquier derecho real que aun no puede ser inscrito. Por lo tanto me adhiero a la opinión doctrinaria de que el embargo no constituye un derecho real sino personal.

QUINTA.- La caducidad y la cancelación son conceptos que revisten gran importancia vinculándose con la figura del embargo. La cancelación se refiere a la extinción de un asiento registral anterior. La caducidad, parte toral de este trabajo, es una forma de

concluir los litigios cuando el abandono de las partes interesadas en él los deje paralizados. La caducidad se aborda en tratándose de derecho registral; no se refiere a la caducidad de la instancia durante el desarrollo de un proceso.

SEXTA.- Los actos de autoridad registral deben ceñirse al principio de legalidad, por ende son *iuris tantum*, es decir admiten prueba en contrario. En el sistema registral esta contemplado el recurso de inconformidad como medio de defensa de los gobernados ante una calificación registral que se considere se presume que daña su esfera de derechos.

SÉPTIMA.- La responsabilidad de la autoridad registral puede presentarse por apartar su conducta del Código Ético que marca la ley de la materia; si falta a la obligación de salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad imparcialidad y eficiencia que debe observar en el desempeño de su actividad. Esta responsabilidad puede ser de naturaleza Civil, Administrativa, Penal y Fiscal.

OCTAVA.- Del análisis jurídico de los artículos 3029, 3030, 3033 y 3035 del Código Civil vigente en el Distrito Federal; de los criterios y jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación así como por la experiencia recogida en el campo de la aplicación del derecho registral, me permito proponer reformas a los artículos mencionados.

NOVENA.- Considero que la cancelación del embargo por caducidad solicitada a petición de un particular ante el RPPyC es improcedente en virtud de que tanto la figura de cancelación como de caducidad son meramente procedimentales, por lo tanto el juez que conoce del asunto es el único que tiene la facultad para ordenarla.

DÉCIMA.- La Suprema corte Corte de Justicia en su tesis 255 declara que: *Las inscripciones hechas en el Registro Público de la propiedad tiene efectos declarativo y*

no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

DÉCIMA PRIMERA. - Tratándose de la figura jurídica del embargo eminentemente de carácter registral, derivado de un derecho de crédito, -coadyuvando la jurisprudencia citada- corresponde, desde mi punto de vista, a la autoridad jurisdiccional, previo procedimiento del interesado, girar la orden respectiva a la Institución, para que se proceda a la cancelación por caducidad de esta anotación preventiva.

DÉCIMA SEGUNDA.- En la inadecuada interpretación de aplicación de la cual se desprende la cancelación de los embargos por caducidad a petición de parte se observa una violación a la garantía consagrada en el artículo 14 constitucional. Se produce, además, en el afectado un menoscabo de tipo económico, haciendo nugatorio el objetivo de la Institución que está abligada a salvaguardar y proteger los derechos y obligaciones que constan registrados, de lo cual se desprende la seguridad jurídica que debe brindar a todo particular que acude precisamente a registrar su acto jurídico para que le sea otorgada esta protección.

DÉCIMA TERCERA.- Se han realizado diversos foros para la elaboración de un nuevo Código Civil, se recomienda considerar esta aportación, nacida como inquietud en la praxis. La reforma propuesta en materia registral, se requiere para obtener un mejor servicio de publicidad y sobre todo para otorgar la Seguridad Jurídica, objetivo fundamental del RPPyC.

DÉCIMA CUARTA. - Si prosperara mi tesis, que es el punto total de este trabajo de investigación, se solucionarían los conflictos derivados de texto de estos artículos, a cuya letra se adhieren los particulares. Sin embargo la Suprema Corte de Justicia de la Nación es muy clara al señalar que ***“para que pueda cancelarse una inscripción el***

Registro Público debe oír a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro porque las prevenciones del artículo 14 Constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal.”

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS.

ACOSTA ROMERO MIGUEL, *Teoría General del Derecho Administrativo*. 12a. Ed. Porrúa, S.A. México, 1995.

ALSINA HUGO. *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil Comercial*. Ed. Buenos Aires, Volumen 111, Argentina 1981.

ARMIENTA HERNÁNDEZ GONZÁLO. *Tratado Teórico Práctico de los Recursos Administrativos*. 2ª Ed. Porrúa S.A. México. 1984.

AGARRAGARAY C.A. *Prioriad en Favor del Primer--Embargante con Crédito Quirografario en Jurisprudencia*. Argentina 1942.

ARROYO HERRERA JUAN FRANCISCO. *Régimen Jurídico del Servicio Público*. Ed. Porrúa, S.A. México, 1995.

ARELLANO GARCÍA CARLOS. *Práctica Forense Civil* 9a. ed. Porrúa, S.A., México, 1995.

BARRERA BAUTISTA JOSÉ. *El Proceso Civil en México*. 7ª ed. Porrúa, S.A., México, 1979.

BEJARANO SÁNCHEZ MANUEL. *Obligaciones Civiles*, 3ª ed. Harla, México, 1984.

BURGOA ORIGUELA IGNACIO. *El Juicio de Amparo* 7ª ed. Porrúa, S.A., México, 1988.

CANTÓN M. MIGUEL. *Derecho del Trabajo* 2a. ed. PAC. S.A. DE C.V. México, 1991.

CARRAL Y DE TERESA. LUIS. *Derecho Notarial y Registral*, ed. Porrúa, S.A., México, 1965.

CECILIA FROST ELSA, C. MEYER MICHAEL, ZORAIDA VAZQUEZ JOSEFINA Y DIAZ LILIA. *El trabajo y los trabajadores en la Historia de México*. ed. Fuentes Impresores, S.A. México, 1979.

COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO. *Procedimiento Registral de La Propiedad*, 3a. ed. Porrúa, S.A., México, 1985.

COSSÍO Y CORRAL ALFONSO DE. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. 2ª ed. BOSCH. Casa Editorial-Barcelona. 1956

CHICO ORTIZ JOSÉ MARÍA. *Complemento al Derecho Hipotecario y su Legislación*. Ed. Montealto. Madrid. 1974.

CHIOVENDA GIUSUPPE. *Curso de Derecho Procesal Civil*. Clásicos del Derecho. Tomo VI, Traducción y compilación Enrique Alfonzo y Editorial Pedagógica Iberoamericana, S.A. de C.V. Distribuidor Haria, S.A. de C.V. ed. Mexicana, México 1997.

DÁVALOS JOSÉ. *Derecho del Trabajo I*. 4a ed. Porrúa, S.A., México., 1992.

DIEZ PICAZO Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial V. II* ed. Tecnos. Madrid. España 1978.

DE PINA VARA RAFAEL. *Diccionario de Derecho*. 17ª ed. Porrúa, S.A., México.1994.

DELGADILLO GUTIÉRREZ LUIS HUMBERTO. *El Derecho Disciplinario de la Función-Pública*. ed. Instituto Nacional de la Administración Pública, México, 1992.

DELGADILLO GUTIÉRREZ LUIS HUMBERTO. MANUEL LUCERO ESPINOSA. *Compendio de Derecho Administrativo*. 2ª. Ed. Porrúa. 1996

DE LA CUEVA MARIO. *Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo Tomo I* 6ª. Ed.Porrúa. S.A. México, 1982.

DE DIEGO CLEMENTE. *Instituciones de Derecho Civil Español*. ed. Revista de Derecho Privado, tomo I, No. 4. Barcelona España, 1959.

FERNÁNDEZ RUIZ JORGE Panorama del Derecho Mexicano. Derecho Administrativo. ed. MCGRAW HILL. Serie Jurídica. Instituto de Investigaciones Jurídicas.UNAM.México. 1997.

FRAGA GABINO. *Derecho Administrativo*. 25ª. ed. Porrúa, S.A. México, 1986.

GARCÍA DE ENTERRÍA EDUARDO, *Legislación Administrativa*. Boletín Oficial del Estado. Madrid. 1980.

GARCIA CONÍ RAUL. *Derecho Registral Aplicado*. ed. Librería Jurídica de la Plata. Argentina. 1971.

GARCÍA OVIEDO CARLOS Y MARTÍNEZ USEROS ENRIQUE. *Derecho Administrativo*. 9ª ed. E.I. S.A. Madrid España, 1968.

GÓMEZ LARA CIPRIANO. *Derecho Procesal Civil*. 2ª ed.México. 1992

GUASP JAIME. *Derecho Procesal Civil*. 7ª ed.Porrúa. S.A.México. 1979.

HEREDIA HORACIO Y KROTOSCHIN ERNESTO. *Derecho Administrativo Alemán*. ed. Arayu, Buenos Aires, Argentina, 1984.

HERRAN SALVATTI MARIANO. *Legislación Burocrática Federal*. ed. Porrúa, S.A. México, 1986.

JIMÉNEZ ARNAU ENRIQUE. *Derecho Notarial*. 2ª. ed. Universidad de Navarra, S.A. España, Edición, 1976.

LARRAUD RUFINO. *Curso de Derecho Notarial*. ed. De Palma Buenos Aires. Argentina, 1966.

LECHUGA GIL VÍCTOR MANUEL. *Terceros Frente- al Registro Público de la Propiedad*. ed. Gobierno del Estado de México. 1977.

M. ALLENDE IGNACIO. *La Institución Notarial y el Derecho*. ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires Argentina, 1857-1967.

MOTO SALAZAR EFRAÍN. *Elementos de Derecho*. 22ª. ed. Porrúa, S.A. México, 1977.

M. RUIZ Y GÓMEZ JULIAN. *Principios Generales de, Derecho Administrativo*. ed. I Cultural. México, 1986.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO FERNANDO. *Derecho Registral 7ª ed*. Porrúa, S.A. México, 1997.

NORIEGA EDITORES. *Prontuario de Derecho del Trabajo*. ed. Limusa, S.A. de C.V., 1991.

PARRY ADOLFO. *Perención de la Instancia Bibliográfica*, Omeba. editores librerías, Buenos Aires. 1964.

RIVERA SILVA MANUEL. *Los Datos Fiscales-Comentados*. ed. Porrúa, S.A., México. 1964.

ROCA SASTRE RAMÓN. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. 2ª ed. Revista de Derecho Privado, Tomo 1, No. II, Barcelona España. 1954.

Derecho Hipotecario, Editorial Bosch, Madrid, 1979.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. *Compendio de Derecho Civil*. 24ª ed. Porrúa, S.A. México. 1993.

SERRA ROJAS ANDRÉS. *Derecho Administrativo*, 19ª ed. Porrúa, S.A. México, Edición, Tomo 1, 1998.

SOTO ÁLVAREZ CLEMENTE. *Introducción al Estudio del Derecho*. ed. Porrúa. México. 1988

TABARES SOLTERO , Oscar. *Curso Introductorio de Derecho Registral*. ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral. A.C. México.

TREJO GABINO G. *Los Derechos Reales en Roma*. ed. SISTA S.A.de C.V.México. 1993.

TRUEBA URBINA ALBERTO. *Nuevo Derecho Administrativo del Trabajo* 2a. ed. Porrúa, S.A. México, 1979.

_____. *Legislación Federal del Trabajo Burocrático*. 21ª. ed. Porrúa, S.A. México, 1986.

_____. *Nuevo Derecho Procesal del Trabajo* . 4ª ed. Porrúa, S.A., México.1978.

VIERA L.A. *Las Medidas de Garantía y el Embargo Preventivo*, 1949.

B) OTRAS FUENTES

CURSO INTRODUCTORIO DE DERECHO REGISTRAL. ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral. A.C. Secretaría General de la Coordinación Metropolitana. México. 1991.

DICCIONARIO ANAYA DE LA LENGUA. ed. Fundación Cultural Televisa, AC. México. 1981

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. UNAM. Instituto de Investigaciones Jurídicas. ed. Porrúa. México. 1992

DICCIONARIO JURÍDICO E S P A S A. Fundación Tomás Moro. ed. Espasa Calpe. S.A. Madrid. España. 1991.,

DICCIONARIO GENERAL ILUSTRADO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA, ed. Bibliográfica, S.A., Barcelona España, 1964.

TEMAS REGISTRALES. Ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral. A.C. México. 1989-1990-

TEMAS REGISTRALES. Ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral. A.C. México. 1990-1991.

C) FUENTES NORMATIVAS.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS COMENTADA. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. 7ª. ed. Porrúa, S.,A.-UNAM. Tomo II. México. 1995.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 129ª ed. Porrúa. S.A. México. 2000.

LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES DE SERVIDORES PÚBLICOS. Leyes, Reglamentos y Disposiciones reativas a la Administración Pública Federal.

LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL. ed. Porrúa. México. 2000

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 7ª ed. Ediciones Fiscales ISEF S.A. México. 2000.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. 7ª ed. Ediciones Fiscales ISEF S.A. México. 2000.

CÓDIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS. 67ª ed. Porrúa. S.A. México. 1999.

CÓDIGO FINANCIERO PARA EL DISTRITO FEDERAL. 5ª ed. Ediciones Fiscales ISEF S.A. México. 2000.

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 59ª ed. Porrúa. S.A. México. 2000.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. 7ª ed. Ediciones Fiscales ISEF S.A. México. 2000.

Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil. 1917-1989. Sergio Sandoval Hernández-Armando Soto Flores. ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral. A.C. Ciudad de México. DDF. Coordinación General Jurídica. 2ª. ed. México. 1990.

75 Años de Jurisprudencia Registral e Inmobiliaria 1917-1995. ed. Orlando Cárdenas Editor, S.A.de C.V. Irapuato, Gto. 1996.