

859



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

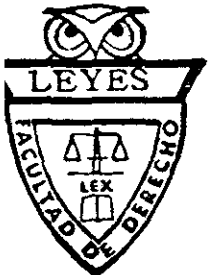
FACULTAD DE DERECHO

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES COMO PARTE MEDULAR
DEL PROCESO REGISTRAL INMOBILIARIO, EN EL
DISTRITO FEDERAL

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ROBERTO SANCHEZ MENDOZA

289819

ASESOR DE TESIS: LIC. SONIA VENEGAS ALVAREZ



MEXICO, D. F.

200/



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



ERIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO ADMINISTRATIVO

Ciudad Universitaria, D F , a 19 de julio del 2000

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION ESCOLAR
P R E S E N T E

El pasante de esta Facultad, SANCHEZ MENDOZA ROBERTO , con número de cuenta 9023429-3, ha elaborado la tesis denominada "LOS PRINCIPIOS REGISTRALES COMO PARTE MEDULAR DEL PROCESO REGISTRAL INMOBILIARIO, EN EL DISTRITO FEDERAL", bajo la asesoría de la Lic Sonia Venegas Alvarez la cual a juicio del suscrito cumple con los requisitos reglamentarios del caso

Ruego a usted ordenar lo conducente para que se continúen los trámites inherentes para que dicho pasante presente el examen profesional correspondiente, en caso de no existir inconveniente para ello

Transcribo acuerdo del Consejo de Directores de Seminarios, según circular SG/003/98, de la Secretaría General:

"El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad"

Reitero a usted las seguridades de mi consideración y respeto

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU"

El Director del Seminario

PEDRO NÓGUERON CONSUEGRA
LICENCIADO EN DERECHO



c c p - Lic Fernando Serrano Migallón - Director de la Facultad de Derecho - presente

.....

unam

30 de junio de 2000

Lic. Pedro Nogueron Consuegra
Director del Seminario de Derecho Administrativo
De la Facultad de Derecho de la UNAM

Someto a su consideración la aprobación final del trabajo de tesis elaborado por el pasante C. Roberto Sánchez Mendoza , y cuya dirección estuvo a mi cargo.

Por mi parte considero que reúne los requisitos que para este tipo de trabajos exige la legislación universitaria.

Sin mas por el momento le envió un afectuoso saludo y le reitero mi admiración intelectual.

.

Atentamente,



Lic. Sonia Venegas Alvarez

.....

DEDICO EL PRESENTE TRABAJO

A DIOS:
POR HEBERME PERMITIDO
LLEGAR A ESTE MOMENTO.

A MIS PADRES:
POR HABERME DADO UNA EDUCACIÓN
Y ALENTADO A SALIR ADELANTE.

A MIS HERMANOS:
SIGUIENDO EL EJEMPLO DE UNA,
Y ANIMANDO A LOS OTROS DOS
A SEGUIRNOS.

A VERO:
CUYO ÁNIMO E INSISTENCIA
SIRVIERON PARA NO DETENERME
EN LA BÚSQUEDA DEL CONOCIMIENTO.

A ESE PEQUEÑO SER:
DÁNDOLE UN EJEMPLO DE LUCHA,
PARA CONSEGUIR LO QUE UNO QUIERE.

A MARIO ULISES:
COMO RECUERDO Y
HOMENAJEA SU PERSONA.

LA EDUCACIÓN ES NUESTRO
PASAPORTE PARA EL FUTURO,
PUES EL MAÑANA PERTENECE A
LA GENTE QUE SE PREPARA PARA
RECIBIRLO.

MALCOM X

I N D I C E

INTRODUCCION.....	I
-------------------	---

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL.....	1
---	---

1. En Grecia.....	2
2. En Egipto.....	3
3. En Roma.....	4
A. Período Clásico.....	5
B. Período Justiniano.....	7
4. En Alemania.....	8
A. Las Formas Judiciales.....	9
B. Las Formas Extrajudiciales.....	9
5. En España.....	11
A. Período de Publicidad Primitiva.....	12
B. Período de Influencia Romana.....	13
C. Período de Registración.....	14
6. En México.....	16
A. Epoca Precolonial.....	16
B. Epoca Colonial.....	19
C. México Independiente.....	20

CAPÍTULO SEGUNDO

PRINCIPIOS REGISTRALES.....	28
-----------------------------	----

1. Principio de Publicidad.....	29
2. Principio de Inscripción.....	32

3. Principio de Especialidad o Determinación.....	34
4. Principio de Fe Pública Registral.....	37
5. Principio de Tercero Registral.....	38
6. Principio de Consentimiento.....	40
7. Principio de Tracto Sucesivo.....	42
8. Principio de Rogación o Instancia.....	44
9. Principio de Prelación o Prioridad.....	46
10.Principio de Legalidad o Calificación.....	49
11.Principio Potestativo.....	56
12.Principio de Legitimación y Apariencia Jurídica.....	57
13.Principio de Buena Fe.....	59

CAPITULO TERCERO

PROCESO REGISTRAL INMOBILIARIO VIGENTE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.....61

1. Definición de Proceso Registral Inmobiliario.....	61
2. De la presentación de los documentos.....	62
3. De la Calificación Registral.....	64
A. Concepto de Calificación.....	64
B. Diversos Criterios.....	66
C. La función calificadora en la legislación vigente en el Distrito Federal.....	67
4. De la Calificación Fiscal.....	69
5. De la procedencia y ejecución del acto solicitado.....	71

6. De la devolución del documento al interesado.....	71
7. De los impedimentos para la inscripción.....	72
8. De la rectificación, reposición y cancelación de los asientos.....	74
9. Efectos de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad.....	76
10. Reseña del Procedimiento Registral.....	77

CAPITULO CUARTO

RELACIÓN ENTRE EL DERECHO REGISTRAL Y EL DERECHO NOTARIAL.....80

1. Definición de Derecho Registral y Derecho Notarial.....	80
2. Características de ambas disciplinas.....	83
A. Aspecto Formal.....	83
B. Aspecto Material.....	85
3. Los Principios Registrales como punto de conexión entre ambas disciplinas.....	88

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

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

Al iniciar las investigaciones para la elaboración del presente trabajo de tesis, nos vimos en una gran problemática, ya que la elaboración de un tema de tesis y su desarrollo no es una decisión que se tome de un día para otro, por lo menos no en nuestro caso, para ello nos pusimos a pensar en muchos aspectos y en consultar opiniones de grandes juristas acerca de la elaboración de un trabajo de tesis, como son los Doctores Eduardo García Maynez y Jorge Witker, donde el primero de ellos recomienda reducir lo más posible el tema y comenta que es mejor hablar del abandono como causal de divorcio, y no, de las causales de divorcio en la legislación mexicana, consejo al que le hicimos mucho caso, ya que al principio, dada nuestra corta experiencia en el ámbito del Derecho Registral y Notarial y al gusto por dichas disciplinas, decidimos hablar del “Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y su importancia como Institución jurídico-administrativa”, pero al elaborar el capitulado respectivo, el cual se conformó de ocho capítulos, nos dimos cuenta que era un trabajo muy extenso y queriendo resaltar una cualidad, a la que consideramos como la más importante de dicha institución, teníamos que referirnos a uno y mil aspectos que se relacionan con la misma, así que, optamos por individualizar más el tema a desarrollar, y de la lectura de aquél capitulado nos dimos cuenta de la importancia que tienen los Principios Jurídicos en materia Registral para llevar a cabo el Proceso Registral Inmobiliario en el Registro Público de la Propiedad del D.F.; Es así como llegamos a la decisión de hablar de “Los Principios Registrales como parte medular del Proceso Registral Inmobiliario en el Registro Público de la Propiedad del D.F.”.

Pero ¿Qué debemos entender por Principios Jurídicos y más aún, en materia de Derecho Registral?

Gramaticalmente hablando, principio es la base o fundamento sobre la cual se apoya una cosa, es decir, los lineamientos o ideas sobre los cuales nos podemos apoyar para la interpretación de un asunto y su mayor comprensión y solución, como lo son Los Principios de la Filosofía y siendo más específicos a nuestro fin, los Principios Generales del Derecho, en relación a estos últimos dice el Doctor García Maynez, que casi todos los Códigos modernos disponen que, en aquellos casos en que no es posible resolver un problema de índole jurídica de acuerdo con la analogía, debe recurrirse a los Principios Generales del Derecho. En la legislación mexicana tanto el artículo catorce Constitucional como el diecinueve del Código Civil, mencionan que tales principios sean el último recurso de los cuales deba valerse el juzgador, para resolver las cuestiones sometidas a su jurisdicción, es decir, dichas normas mencionan que en los juicios de orden civil, la Sentencia Definitiva debe ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, o sea la analogía y a falta de las dos anteriores, se fundará en los Principios Generales del Derecho, situación contemplada para la rama civil, al respecto, la mayoría de los autores señalan que el Derecho Registral Inmobiliario está dentro de la rama civil del derecho mexicano, por contemplar dentro de su estudio la gran mayoría de los contratos civiles regulados en el Código Civil, pero algunos otros dicen que no, que debe contemplarse dentro del Derecho Administrativo a razón de las características de la institución que presta dicho servicio, el Registro Público de la Propiedad; Pero ese no es motivo de discusión dentro del presente trabajo; A diferencia del criterio anterior consideramos que los

Principios Registrales son la columna vertebral del Proceso Registral Inmobiliario vigente en el D.F., ya que para obtener el fin deseado, que es la inscripción de determinado acto jurídico en el asiento registral correspondiente, se deben satisfacer una serie de requisitos y circunstancias contempladas en dichos Principios Registrales; En suma, podemos asegurar sin temor a equivocarnos que esencialmente compete dicha tarea, de conocer y aplicar tales principios a dos personas: el Notario Público y el C. Registrador de la Propiedad Inmobiliaria.

Al consultar a los autores que hablan del tema, encontramos que en su conjunto se habla de trece principios en materia registral inmobiliaria, pero sin estar de acuerdo con todos y cada uno de ellos, decidimos estudiarlos, y al final del presente trabajo daremos nuestra opinión acerca de con cuáles estamos de acuerdo y con cuáles no, por no tener relevancia o porque los contiene algún otro principio ya estudiado.

El presente trabajo se compone por cuatro capítulos, el primero de Antecedentes del Derecho Registral, ya que consideramos indispensable que antes de comenzar a hablar de determinado tema debemos saber cuál fue su origen y los cambios que ha sufrido con el transcurso del tiempo, y más si hablamos de la materia de derecho, porque como ciencia dinámica sufre frecuentemente de cambios, los cuales deben ser conocidos por las personas que nos dedicamos a esta profesión, he ahí la importancia de este capítulo, en el segundo capítulo nos dedicamos por completo al estudio de los Principios Registrales, cuáles son, cuántos son los estudiados por los distintos autores y qué características tiene cada uno de ellos, capítulo que va íntimamente

relacionado con el tercero ya que en los Principios Registrales se basa el Proceso Registral Inmobiliario vigente en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, aquí mencionamos el orden en que cada uno de estos principios se va aplicando dentro del Proceso Registral Inmobiliario, en el cuarto y último capítulo mencionamos cuál es la relación entre el Derecho Registral y el Derecho Notarial, relación que consideramos importantísima pues el primero no podría subsistir sin el segundo y viceversa.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL.

Durante el transcurso de la historia de la humanidad se ha hecho latente la importancia de dar publicidad a ciertos actos del diario acontecer, en cuanto a tráfico de bienes se refiere, debido a esta importancia de fácil apreciación, el Derecho Registral se ha constituido como una de las ramas jurídicas de mayor importancia, a pesar de lo anterior existe poca bibliografía en México en cuanto a ésta rama se refiere.

Desde tiempos antiguos, lo que hoy se conoce como Derecho Registral se ve materializado en la figura de la publicidad, conocida y utilizada como medio idóneo para dar seguridad a las adquisiciones, tal y como se menciona en el capítulo XXIII del libro de Génesis, en donde se lee que Abraham, al comprar un terreno para sepultar a su esposa Sara, hizo entrega del precio pactado a Efrón, en presencia de los hijos de Het y de todos los que entraban por la puerta de la ciudad.

Otros ejemplos de esa publicidad que se buscaba, la constituyen los mojones que eran depositados en los campos o en las edificaciones gravadas con hipotecas, esto es, pilastras donde se hacían constar los créditos impuestos a las fincas en que se colocaban, o las *tábulas* (tablas), mencionadas en el *Corpus Juris Civilis* (El Cuerpo del Derecho Civil), Obra de suma importancia en la que los romanos incluían las acciones jurídicas

existentes en aquéllos tiempos, de las cuales muchas de ellas operan hoy en día, y que atestiguaban en Roma la libertad o gravamen de los predios.

En atención a lo expuesto consideramos de suma importancia acudir a las fuentes elementales del Derecho Registral y por consiguiente del Derecho mismo en todas sus ramas.

1. En Grecia.

Una cualidad generalizada de las transmisiones en la antigua Grecia lo era la publicidad, ya que se acostumbraba celebrar los actos y ventas en mercados públicos, no teniéndose plena seguridad de la existencia de uniformidad en las formas de publicidad inmobiliaria, ya que variaban según la región en la cual se celebraba el acto de transmisión; a decir de algunos autores, se llegaba a exigir la presencia de tres vecinos a fin de que testimoniaran acerca de la autenticidad del acto, se anunciaba la transmisión por medio de pregoneros públicos o mediante la colocación de carteles fijados en sitios públicos; Posteriormente se da más seguridad a las transmisiones con la intervención del Magistrado, quien en un inicio aparece como testigo y luego como autorizante del acto, lo cual constituye quizá, el antecedente primario del otorgamiento de un contrato de esa naturaleza ante una persona investida de fe pública.

Para conocimiento de terceros, en el Ática se utilizaban piedras o postes de madera denominados “*horoi*”, donde se hacía constar la hipoteca en base a los siguientes datos: identificación del objeto hipotecado, naturaleza de la

garantía y el crédito, el importe de éste, el nombre del acreedor y la fecha de la constitución de la hipoteca.

Es de especial importancia apuntar que en algunos lugares de Grecia existieron Registros Públicos en los cuales se inscribían los actos y contratos relativos a bienes inmuebles; Por ejemplo, en Rhodas, un elemento de validez de la venta era la inscripción en el Registro Público. En Efeso las enajenaciones se publicaban por cartel colocado en el templo de Diana, remitiéndose copia al encargado del Registro Público, con el fin de que las operaciones pudieran ser conocidas por los terceros interesados. En otros sitios el adquirente no estaba obligado a entregar el precio pactado al vendedor, si este no le mostraba un certificado expedido por el encargado, archivero o conservador de los títulos en el cual apareciera que la finca o predio estaba libre de gravamen o carga alguna.

2. En Egipto.

Respecto a este milenarrio pueblo señala Sanz Fernández que: “Es el único en que puede verse un cierto precedente de la publicidad al menos en su organización donde el régimen se desarrollo principalmente ante las necesidades probatorias producidas por las frecuentes inundaciones del Nilo”.⁽¹⁾

De una rigidez formalista sin igual para su época, el proceso

(1) SANZ FERNÁNDEZ, Ángel.- Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo II, Instituto Editorial Reus, Madrid. España, 1953, pág. 43.

de inscripción de las enajenaciones y gravámenes se realizaba a instancia del interesado, esta instancia (prosangelia), se dirigía al conservador del archivo, determinando claramente en ella la finca y su inscripción a favor del dueño, el acto que se pretendiera anotar con sus circunstancias principales, el nombre del adquirente y la determinación del precio, en el supuesto de venta, o del importe del crédito si se tratara de una hipoteca, y por último la petición al funcionario de que se ordenara la autenticación e inscripción del acto. El Conservador del archivo (*argoranomo*) previa calificación de los datos de hecho y de derecho contenidos y alegados en la instancia, así como la comprobación de la previa inscripción a nombre del solicitante y una vez comprobada la legitimación del mismo concedía su autorización para practicar la nueva inscripción a favor del adquirente.

Discutida por algunos autores, la finalidad de estos archivos ha sido atribuida a razones meramente fiscales, sin embargo, debemos reconocer los efectos probatorios, respecto a terceros, proporcionados por este sistema documental, que indudablemente dió mayor seguridad al tráfico inmobiliario.

3. En Roma.

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, sufre de la falta de un Registro que protegiera a los terceros adquirentes de buena fe. ⁽²⁾

(2) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Derecho Registral, 6ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1997, pág. 4.

Con el transcurso del tiempo las formas de transmitir la propiedad fueron siendo cada vez más eficaces hasta llegar a tres formas primordiales, que veremos más adelante.

Menciona el Doctor Floris Margadant que, “tratándose de una época en donde predomina un régimen económico rudimentario de labranza, el tráfico de las cosas tenía su origen, aparentemente por medios distintos a los negocios contractuales que constituían su fundamento”.⁽³⁾

A. Período Clásico.

En este período había tres formas de transmitir la propiedad que fueron: la “*mancipatio*”, la “*in jure cessio*” y la “*traditio*”, de las cuales la dos primeras eran una forma solemne de transmitir la propiedad de un bien, a esta solemnidad se le conocía como *modus acquirendi* (modo de adquirir).

La “*mancipatio*” consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos y tenía aplicación respecto de la *res Mancipi* (que son las tierras de labranza de los romanos con todo lo necesario para su cultivo, los fundos itálicos, las servidumbres rústicas, los esclavos, los animales de carga y de tiro), en la que el adquirente “*mancipio accipiens*” y el transferente “*mancipio dans*”, comparecían ante una especie de agente público “*libripens*” y ante cinco testigos “*tesis classicis*” para que el primero pronunciara las palabras rituales “*muncupatio*”, al mismo tiempo

(3) FLORIS MARGADANT, S. Guillermo.- El Derecho Privado Romano, 2ª Edición, Editorial Esfinge, S.A., México, D.F., 1968, pág. 78.

que colocaba su mano sobre la cosa o sobre algo que la simbolizara, acto seguido golpeaba con una rama de árbol la denominada libra (balanza) que sostenía el agente público.

La “*in jure cessio*” aplicaba respecto de la *res nec mancipi* (que son todas las demás cosas que están en el comercio); Es clasificada como un juicio reivindicatorio ficticio, una especie de juicio fingido por las partes para encubrir una transferencia de bienes, en la cual el demandado confesaba la demanda; Consideramos que esta forma de transmisión de bienes, se asemeja más a una jurisdicción voluntaria dado que el transferente comparecía junto con el adquirente ante Pretor del Tribunal y en las provincias ante el Presidente, aceptando el primero las pretensiones del segundo, así el magistrado declaraba que la propiedad pertenecía al adquirente, de esa manera se estaba ante un proceso judicial amigable, ya que no existía una relación jurídica contenciosa que tuviera que resolverse mediante una sentencia, ya que tanto las partes como el magistrado sabían de antemano lo que pretendían.

La “*traditio*” consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla; En esta figura se daban tres elementos: la intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela; la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato y la entrega física de la cosa.⁽⁴⁾

(4) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Obra citada, pág. 6.

B. Período Justiniano.

En este período, siguiendo las características del Derecho Clásico se conserva la “*traditio*” como modo de adquirir la propiedad.

Justiniano lo explicaba: ⁽⁵⁾

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

Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la “tradición” se conocía como “tradición breve mano y larga mano”. ⁽⁶⁾

Aún subsistentes, al inicio de este período, la “*mancipatio*” y la “*in jure cessio*” junto a la “*traditio*”, mencionadas con anterioridad, poco a poco caen

(5) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Obra citada, pág. 6.

(6) PÉRFZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Obra citada, pág. 6.

en desuso las dos primeras y se reafirma el sistema de la entrega material de la cosa enajenada mediante la “*traditio*”. Todo esto en atención a las reformas realizadas por Justiniano al terminar con la distinción entre la “*res Mancipi*” y la “*res nec Mancipi*”, asimilándolas, con la salvedad de que para la transmisión de inmuebles estableció el requisito de la escritura, apoyando en la práctica que tales transmisiones fueran realizadas en presencia de la gesta, es decir, que estos procesos verbales fuesen redactados ante las Cancillerías de los tribunales, con el fin de dar a las declaraciones de las partes el valor del acto público. No obstante lo anterior, las transmisiones de propiedad seguían exentas de formalidades, propiamente dichas, debido a que la registración era esporádica y sólo tenía efectos probatorios entre las partes.

4. En Alemania.

Desde tiempos primitivos el Derecho Germánico distinguió los bienes muebles de los inmuebles y una vez delimitada la propiedad particular da comienzo un desarrollo registral impresionante, bajo un régimen jurídico de publicidad único en las postrimerías de la historia del derecho. El Derecho Germánico se caracterizó en las transmisiones de dominio por la rigidez formalista para la celebración de éstos actos, aplicándose especialmente a los bienes inmuebles.

Recordando en cierta forma las figuras romanas de la “*mancipatio*” y la “*in jure cessio*”, El Derecho Registral Germánico se expresa en dos grandes formas: las formas de carácter judicial y las formas de carácter extrajudicial.

A. Las Formas Judiciales.

Se admite que el condenado en juicio a transmitir la propiedad de un inmueble, podía hacer el abandono de la finca ante el juez, otorgando este la investidura de propietario al adquirente; Esta es una figura muy parecida a la “*in jure cessio*”, ya que el otorgante o condenado en juicio en cierta forma reconoce las pretensiones del adquirente, mediante un juicio ficticio, en el cual el juez otorga la propiedad al demandante.

La transmisión judicial se transforma pronto de un juicio contencioso a un simple acto de jurisdicción voluntaria, por el cual discurren después todos los actos que implican transmisiones.

La investidura judicial, produce efectos de sentencia a favor del adquirente, cumplimentándose dichos efectos mediante un procedimiento de liberación, que consistía en llamamientos por medio de edictos a quien sienta o tenga algún derecho sobre la cosa para que lo ejercite, perdiendo dicho derecho si no lo ejercita en un término de un año y un día, pasado dicho término se consideraba legítima la investidura y su efecto más relevante lo era el que favorecido por ella no podía ser perturbado o despojado de su posesión, teniendo por ende un privilegio de primer término.

B. Las Formas Extrajudiciales.

Bajo esta forma la transmisión del dominio reviste una gran solemnidad, pues se parte de la idea de que el simple contrato o

consentimiento, no es suficiente por sí solo para transmitir la propiedad. Enmarcado por características públicas y solemnes, se lleva a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la presencia de la Asamblea o Consejo Comunal (*thinx o mallus*), de todos los hombres libres (*ranchinbourgo*), que se reunían en un lugar destinado al efecto, bajo la presidencia de un jefe electivo (*thinxmann*), entregando el transmitiente simbólicamente la cosa al adquirente quedando éste investido de la titularidad de la misma; más adelante bastó la presencia de testigos, diversos en número, según la importancia del bien.

Ambas formas fueron en un principio orales y mas tarde se hicieron por escrito, pero siempre se inscribieron, ya sea en los archivos judiciales o en los municipales y posteriormente en los libros especiales representando esto el principio primario de registración, aumentando sus efectos y modalidades con el tiempo hasta ser un medio de protección contra terceros.

Durante el siglo XII aparecieron los Libros de la Colonia, extendiéndose el uso de hacer constar en los referidos libros las transacciones inmobiliarias, teniendo en primer lugar valor probatorio del negocio y posteriormente se tornó en elemento constitutivo del acto pasando a ser elemento indispensable para la perfección de la transmisión. Poco después aparece la técnica del folio real según el Registro de Dantzing.

En el siglo XVI, el Derecho Germánico recibe una fuerte influencia del Derecho Romano la cual repercutió en el Derecho Privado y da como resultado una pluralidad de sistemas de publicidad inmobiliaria.

En el transcurso del siglo XVIII, se retorna al Derecho Natural, que en relación a las transmisiones inmobiliarias se traduce en la intensificación del régimen de publicidad, otorgando a la inscripción enérgicos efectos protectores. Resultado de éste movimiento lo fueron las leyes prusianas del 20 de diciembre de 1785 y del 5 de mayo de 1872 durante el desarrollo del siglo XIX, considerada ésta última como el precedente inmediato del sistema actual.

El primero de enero de 1900, entró en vigor el Código Civil del 18 de agosto de 1896, con la publicación de éste Código y la Ordenanza Inmobiliaria del 24 de marzo de 1897, sustituida por la ley de 1935, se logra la Unidad Legislativa y la vigencia de un solo Sistema Registral, aplicable para todo el territorio nacional alemán.

En atención a lo anterior, la Doctrina estima que Alemania es la cuna de la publicidad registral moderna. Sanz Fernández opina que “corresponde al Derecho Germánico el mérito de haber sido la cuna del principio de publicidad inmobiliaria”. Primitiva, de Influencia Romana y de Período de Registración.⁽⁷⁾

5. En España.

La evolución de la publicidad registral inmobiliaria española, según Roca Sastre, se puede dividir en tres períodos o etapas: de Publicidad

(7) SANZ FERNÁNDEZ, Ángel.- Obra citada, pág. 48.

Primitiva, de Influencia Romana y de Período de Registración.

A. Período de Publicidad Primitiva.

Enmarcado bajo una fuerte influencia romana, Este período se caracteriza principalmente por el cumplimiento de ritos y solemnidades externas, debido a que con la dominación romana penetró el sistema de la “*traditio*”, que no imperó predominantemente.

Durante la conquista de los visigodos, prevaleció el Derecho Romano, reforzando el sistema formalista de transmisión primitiva. Con la invasión árabe, se produce el engrandecimiento de las costumbres indígenas de publicidad, como se desprende de sus primeros cuerpos legales, llamados fueros municipales; Entre estos fueros que eran contrarios a la clandestinidad de las transmisiones inmobiliarias y que contenían diversas formas de publicidad, encontramos la llamada “*robración*”, que era la pública y solemne transferencia por carta o escritura, de un bien inmueble encaminada a asegurar el derecho del adquirente contra tardías o dolosas reivindicaciones a terceros.

Hablando de estos fueros, podemos mencionar los siguientes:

Fuero de Alcalá de Henares.- La ratificación de la transmisión se hacía los domingos a la salida de misa.

Fuero de Alcalá de Formes.- Estableció que la “*robración*” se realizara ante testigos que vieran y conocieran a las partes.

Fuero de Sepúlveda.- La “robración” se realizaba ante el Consejo Municipal.

Fuero de Burgos y Fuero Viejo.- Establecían la prohibición de transmitir de noche o de día a puerta cerrada.

Fuero de Plasencia y Fuero General de Navarra.- La transmisión se hacía anunciar por pregoneros durante tres días por la ciudad.

Estas formas de publicidad existieron hasta que llegó la fórmula romana de la “*traditio*”, la cual carecía, como ya se ha mencionado, de toda solemnidad.

B. Período de Influencia Romana.

Como consecuencia de la influencia del Derecho Romano se prescindió de las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la “*traditio*”. La influencia romana de la clandestinidad en las operaciones carentes de toda publicidad, hizo realmente preocupante la situación, pues era muy evidente que todos los días se vendían libres de carga, bienes sujetos a prestaciones reales, siendo necesaria la aplicación de formas de publicidad adecuadas pese a la negativa de los jueces que admiraban la perfección técnica del Derecho Romano, con el fin de proteger las adquisiciones de bienes y las constituciones de gravámenes dándose paso primeramente a la constitución de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmisiones inmobiliarias.

C. Período de Registración.

Los antecedentes de la legislación registral española parten de la Real Pragmática de 1539, la cual nos muestra que el Registro u Oficio de Hipotecas se creó por disposición de Carlos I y Doña Juana, reyes de Castilla de aquélla época; La cual prescribía que:

“En cada Ciudad, Pueblo, Villa o lugar donde hubiera Cabeza de Jurisdicción, haya una persona que tenga un libro en que registren todos los censos e hipotecas de las casas y heredades y si no se registraran dentro de seis días después de que fueron hechos no hagan fe, se juzguen conforme a ellos, ni sea obligada a cosa alguna ningún tercero o poseedor aunque tenga causa de vendedor, y que tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe si hay o no algún tributo cuenta o pedimento de vendedor”.⁽⁸⁾

Esta forma de publicidad se limitaba a los censos que gravitaban sobre los bienes muebles e inmuebles.

El Período de Registración se inicia con la Real Pragmática el 13 de enero de 1768, en la que se crearon los Oficios de Hipotecas, en esta pragmática Carlos III, pretendió mejorar la condición social de los pueblos que se encontraban bajo su gobierno, empezando a delinear un cuerpo

(8) BENITEZ MANCLIEN, Bartolomé.- Leyes Hipotecarias y Registrales de España, Editorial Castalia, Madrid, España, 1974, pág. 29.

especializado en materia registral, con disposiciones tan importantes como las siguientes: "Se establece como obligación de los escribanos de Ayuntamiento de las Cabezas de Partido, lleven un libro de registro de hipotecas por cada pueblo que configuren el Distrito, distribuyendo los asientos por años, encuadernándolos y foliándolos, y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos se anotará en cada una las que corresponda".⁽⁹⁾

Es importante mencionar que la registración se realizaba por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos, donde era necesaria para acreditar dicho registro la primera copia que diere el escribano que la hubiere otorgado, la cual contenía al calce la correspondiente inscripción. De igual forma el escribano debía tomar nota en el libro correspondiente de los siguientes datos:

Fecha del instrumento, nombre y domicilios de los otorgantes, clase de contrato con sus respectivas características, teniendo por hecho que los actos que no estuvieren inscritos carecían de valor probatorio ante los tribunales.

La anterior pragmática de 1768, tuvo fuerte impulso con la implantación del Real Decreto de 1829, que dió auge al llamado Impuesto de Hipotecas, reformado a su vez por el Real Decreto de 1845, sirviendo todos los documentos mencionados anteriormente de precedente a la Ley Hipotecaria de 1945.

(9) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad. Asociación Nacional del Notariado, A.C., México 1980. pág. 23.

6. En México.

A. Epoca Precolonial.

Las normas que regían las manifestaciones de la vida de los diferentes pueblos indígenas mexicanos, eran de carácter meramente consuetudinario, por lo cual no hay antecedente alguno de legislaciones y menos aún de que existiera un Registro Público de la propiedad inmueble.

Siendo la cultura Azteca una de las más importantes que se establecieron en el Valle de México, sino es que la más importante, de la cual no se conocen formas específicas de realización de actos traslativos de bienes inmuebles, debido, tal vez, a la costumbrista organización social que prevalecía y por mucho a la integración de verdaderos imperios cimentados en las tradiciones de generación en generación.

De ésta época sólo se conoce el antecedente de la división de la propiedad, que se puede resumir de la siguiente manera:

a) Tecpantlalli o de la Corona.- Tierras dadas en usufructo por el rey, en virtud del cargo o empleo que desempeñaban los altos servidores de él, llamados *tepanpouqui* o *tepantlaca*, es decir, gente de palacio, siendo considerados los productos de éstas tierras el pago o remuneración por sus servicios. Estas tierras no podían ser vendidas, sino que pasaban a manos de quien los sucediera en el cargo, ya que consiguiendo el servicio, conseguía el usufructo.

b) *Pitlalli*.- Eran las tierras que el rey repartía a los miembros de su familia, las cuales se transmitían por herencia al primogénito, o repartidas a los guerreros que se distinguían por sus hazañas; los poseedores de éstas tierras recibían el nombre de *tequihua*, estaban libres de tributo con la única condición de estar siempre listos para cualquier servicio.

c) *Teotlapan*.- Eran las tierras que estaban destinadas al sostenimiento del culto, de los sacerdotes, y a la construcción y reparación de los templos; conocidas de igual forma como tierras de los dioses, las cuales eran inalienables.

d) *Calpulli o de los barrios de la Ciudad*.- Estas tierras se daban en usufructo y no en propiedad o se daban en arrendamiento a quienes pagaban la renta con productos de la misma, pudiendo ser arrendatarios de otro pueblo o barrio bajo la pena de perderlas si se abandona el cultivo por dos años consecutivos; Estas heredades estaban delimitadas por cercas de piedras o setos vivos de magueyes u otras plantas, en los templos se conservaban las pinturas de las tierras, correspondiendo el color púrpura a las tierras del rey; el color encarnado o granada a las tierras de los nobles; el color amarillo claro a las tierras de los *calpulli* o de los barrios de la Ciudad. Algunos autores refieren la existencia de planos con las mismas características en cuanto a colores y distribución de las tierras siendo utilizados como medio de prueba de los derechos sobre ellas, aunado a que para tomar referencias de los límites de estas posesiones tomaban como punto de partida los cerros, ríos o cualquier otra señal geográfica. Se trazaban los terrenos en cuadriláteros iguales, tenían una unidad de medida longitudinal, el octatal, equivalente a

tres varas de Burgos o 2.541 metros o subdivididas en cinco menores .503 milímetros”.⁽¹⁰⁾

Con el fin de establecer conceptos jurídicos sobre régimen de propiedad durante ésta época, algunos autores refieren las siguientes observaciones:

1. El derecho de propiedad dependía en gran parte de las ordenes del soberano, no sólo en las tierras de la Corona o *tecpantlalli*, sino en todas las demás, pues fuera de la de *Texcoco* y *Tlacopan* y las de la pequeña isla donde fue asentada la Gran Tenochtitlán, las otras correspondían a conquistas en las que el rey mandaba con poder absoluto, ya que gravaba a los poseedores con tributos que, sumados a los que se pagaban a los señores locales prácticamente absorbían todos los productos del suelo, dejando a los que los cultivaba lo indispensable para vivir en la pobreza.
2. Fuera de la propiedad perteneciente a la familia del rey y a algunos grandes signatarios, los cuales podían enajenar sus tierras, las demás eran posesión común, y el título para disfrutarlas provenía no de un derecho individual, sino de la calidad de vecino y del hecho del trabajo.
3. El Cultivo a mano, dejaba sin beneficio y sin título grandes extensiones, quizás fértiles, pero sin dueño porque los indios preferían cultivar tierras pobres, pero cercanas a su habitación.

(10) BRAVO UGARTE, José.- Historia de México, Tomo I, Editorial Jus, S.A , México 1960, pág. 125.

4. debido a las anteriores anotaciones podemos afirmar que no existió ningún sistema de publicidad registral de propiedades entre los Aztecas, sin embargo, encontramos que idearon un medio para probar dicho derecho, es el caso de los mapas que les servían de escrituras al grado de que más adelante los magistrados españoles utilizaron estos mapas para resolver los conflictos entre indios sobre la propiedad y posesión de la tierra.⁽¹¹⁾

B. Epoca Colonial.

Los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los reyes de Castilla y Aragón, por medio de la bula (sello de plomo estampado en ciertos documentos pontificios), *Inter Coetera*, expedida por el Papa Alejandro VI. Por esta razón el idioma que hablamos hasta nuestros días es el castellano.

Una vez que Hernán Cortés conquistó la Gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como El Fuero Real, Las Siete Partidas, La Recopilación y la Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, Las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes y la Recopilación de Autos

(11) ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio.- Apuntes para la Historia del Derecho en México, Tomo I, 2ª Edición. Editorial Porrúa, S. A., México, 1984, pág. 179.

acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.⁽¹²⁾

Todas las instituciones jurídicas españolas fueron integradas a nuestro país, Mediante las Reales Cédulas, Provisiones y Ordenanzas, durante los tres siglos que duró el Coloniaje. Tal y como quedó asentado en la sección histórica correspondiente a España, la Pragmática del 13 de enero de 1768, se introdujo en México en el año de 1783, con las adaptaciones correspondientes, iniciándose en la Nueva España el Oficio de Hipotecas, ya que en esta etapa de la colonia existió al igual que en España, la clandestinidad en la transmisión de las propiedades, así como de los derechos reales que se constituían.

C. México Independiente.

“Con la independencia de la Nueva España, iniciada la noche del 15 de septiembre de 1810, por el cura Don Miguel Hidalgo y Costilla, aunque su consumación fue hasta el 27 de septiembre de 1821, por Agustín de Iturbide, en los inicios de ésta época, se aplicaron de una forma preventiva todas las disposiciones aplicadas por España referente a los Oficios de Hipotecas, pues la mayor preocupación de la República, fue el problema del Derecho Constitucional que debería de regirla. Esta fue la razón por la que no se dictaron leyes referentes al Registro y en tal concepto, siguieron rigiendo todas las disposiciones existentes en la Colonia en ésta materia”.⁽¹³⁾

(12) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo - Obra citada.- págs. 22 y 23.

(13) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernerdo - Obra citada, págs. 65 y 66

No es sino hasta la Reforma, que en México comienza a darse un cambio sustancial donde se reconocía que la propiedad de la tierra no es un privilegio, sino un derecho que va de la mano con la existencia del ser humano y en beneficio de la sociedad.

Siendo Presidente Antonio López de Santa Ana se aprobó un Decreto sobre Oficios de Hipotecas de fecha 20 de octubre de 1853, en el cual el puesto de encargado del Oficio de Hipotecas, se daba al mejor postor, siendo responsable directo de las operaciones relativas al oficio encargado, correspondiéndole al respectivo ayuntamiento la inspección y la vigilancia de sus funciones, que incluían el registro de censos, hipotecas, buscas y otros gravámenes.

El 3 de junio de 1861 se expidió un decreto para el estado de Veracruz, donde por vez primera se reglamentaba la forma de llevar los oficios públicos de escribano para el otorgamiento de escrituras públicas y su registro, con la asistencia del juzgado de primera instancia de la cabecera correspondiente.

La Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal del 29 de noviembre de 1867, en su artículo 60 establecía: “La Oficina de Hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que hoy en día se despacha, hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los Oficios de Hipotecas”.⁽¹⁴⁾

(14) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Obra citada, pág. 87.

El 17 de Diciembre de 1868, fue aprobado el proyecto de Código Civil de Veracruz, presentado por Bernardo de Jesús Corona, que para entonces fungía como Presidente del Tribunal de Justicia de ese estado y de la Comisión Redactora, en atención a lo cual este Código fue llamado también Código Corona.

Este Código en su Título XXI, denominado “Del Registro Público, regula en su Capítulo Primero “Disposiciones Generales”; en el Capítulo Segundo “De los Títulos sujetos a inscripción”; en el Tercero “De las personas que deben o pueden pedir la inscripción”; en el Cuarto “Del modo de hacerse la inscripción”; en el Quinto “De los efectos de la Inscripción”; en el Sexto “De la anotación preventiva”; en el Séptimo “De las sub-inscripciones”; y en el Octavo “De la teneduría del Registro”.

En el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884 el Título XXIII denominado “Del Registro Público” comprendió cuatro capítulos que a la sazón fueron: Disposiciones Generales; De los Títulos Sujetos a Registro; Del modo de hacer el Registro y De la extinción de las inscripciones.

Capítulo Primero.- Disposiciones Generales.- Ordenaba el establecimiento del Registro Público en todas aquellas poblaciones donde hubiera Tribunales de Primera Instancia; el cual se encontraba integrado por las siguientes secciones:

- I. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos sobre la hipoteca e impuestos sobre aquellos.
- II. Registro de hipotecas.
- III. Registro de arrendamientos.
- IV. Registro de sentencias,

Sólo eran objeto de registro los títulos que constaran en escritura pública, las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, y los actos, contratos y sentencias otorgados y pronunciados en el extranjero, que estuviesen debidamente requisitados conforme al Código de Procedimientos.

Capítulo Segundo.- De los Títulos sujetos a Registro.- Establecía que todos los actos y contratos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse, excepción hecha de aquellas operaciones que no excedían de \$ 500.00 pesos.

De igual forma eran registrables: los arrendamientos celebrados por más de seis años; los testamentos que transferían la propiedad, pero a la muerte del testador; la declaración de herederos en caso de intestado; la escritura de partición; el usufructo; el uso; la habitación; las servidumbres y concesiones de las mismas; las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote; todas aquellas transacciones, reservas, condiciones o cualquier otro acto concerniente a la transmisión o modificación de la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles y de derechos reales

impuestos sobre los mismos; las sentencias ejecutoriadas; el nombramiento de representantes de un ausente; la sentencia de declaración de ausente; la sentencia de presunción de muerte; la separación de bienes por divorcio necesario; las sentencias de declaración de quiebra; y por último, las sentencias o autos que ordenaban la fijación de cédula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación del inmueble.

Capítulo Tercero.- Del modo de hacer el Registro.- Establecía el procedimiento registral desde la presentación del título en la sección correspondiente, hasta el otorgamiento del registro por parte del registrador correspondiente, especificando que el registro debía contener:

- a) Los nombres, edades, domicilios y profesión de los contratantes.
- b) La fecha y la naturaleza del acto registral, la autoridad o escribano que lo autorizaba y el día y la hora en que se presentaba el título.
- c) La especie y valor de los bienes o derechos que se transmitían o modificaban, señalándose la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas a créditos, gravámenes, rentas, pensiones y demás elementos que caracterizaban el acto.

Capítulo Cuarto.- De la extinción de las inscripciones.- Establecía que las inscripciones se extinguirían por cancelación o por el registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

El 21 de junio de 1870, entró en vigor en el Estado de México, su primer Código Civil, con grandes semejanzas al Código Corona de Veracruz,

siendo casi iguales en su capitulado, con la única salvedad de que el Código Civil para el Estado de México incluía “Disposiciones Transitorias”, que mencionaban las reglas a seguir para el establecimiento del Registro Público de la Propiedad en el Estado.

Durante el gobierno del Presidente Venustiano Carranza, el Registro Público fue objeto de modificaciones, estableciéndose por cuanto hace a la hipoteca, que sólo producía efectos contra terceros a partir de su inscripción en el Registro Público, de tal forma que por sí misma quedaba constituida validamente, independientemente de su registro, contrario a lo dispuesto por las reglamentaciones anteriores, en los que era requisito indispensable para producir efectos jurídicos el inscribir la hipoteca, manifestándose así el carácter constitutivo del acto del registro.

En el año de 1821 se llevo a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, entrando en vigor el reglamento del 8 de agosto, constituido por 164 artículos ordenados en 14 capítulos.

En las cuatro secciones que componían al Registro Público, sólo podían inscribirse los títulos que constaran en escritura pública y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. Los libros de cada sección los autorizaba el Gobernador del Distrito Federal, con el auxilio del Secretario General de Gobierno.

Es importante señalar que, con la mencionada centralización del Registro Público, desaparecieron las funciones encomendadas a las

delegaciones de Tlalpan, Coyoacán, Tacubaya, Azcapotzalco y Xochimilco, en cuanto a Registro Público de la Propiedad se refiere, manejándose una sola oficina.

En el año de 1928, con la expedición de un nuevo Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, no existieron cambios dignos de mencionarse en materia registral; pero 12 años después, en 1940, siendo Presidente el General Lázaro Cárdenas del Río, fué expedido el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, y publicado el 18 de julio del mismo año, el cual constaba de 149 artículos ordenados en 8 títulos.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 15 de diciembre de 1952, no entró en vigor, ya que por decreto del 3 de junio de 1953, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 20 de junio de 1953, siendo Presidente don Adolfo Ruíz Cortinez, decreto la reforma del artículo primero transitorio, el cual fue redactado de la siguiente manera: “el presente reglamento entrara en vigor en la fecha en que determine el ejecutivo a mi cargo, y que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación”.

Posteriormente existió un Reglamento del Registro Público de la Propiedad de existencia efímera, ya que fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979, siendo derogado por el publicado en el Diario Oficial del 6 de mayo de 1980. Este último Reglamento mencionado, es el que se encuentra

vigente en la actualidad, ya que en su artículo segundo transitorio deroga los Reglamentos del 20 de junio de 1947 y del 17 de enero de 1979.

En consecuencia, el Derecho Registral en nuestro país ha visto transcurrir su historia por una serie de etapas: en primer término, encausado por las formas reglamentarias de transmitir la propiedad; en segundo término, por su marcado énfasis por dar publicidad a los derechos reales que soporta un inmueble; en tercer término, un control estatal paternalista de meros fines tributarios y finalmente la búsqueda constante, hasta nuestros días, de la tecnificación y profesionalización del Registro Público de la Propiedad, a través de la tecnología con que contamos en la actualidad, tal y como se hace hoy en día en la Ciudad de México y en otras Entidades Federativas.

CAPITULO SEGUNDO

PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los Principios Registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, Así mismo, están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen de forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad, sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.⁽¹⁾

Roca Sastre los define en éstos términos “Son los Principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sistematización del Ordenamiento Jurídico Registral”⁽²⁾, así al regularse las bases a las que se sujeta el ordenamiento jurídico registral, y al ser éste un tamiz que permite el acceso exclusivamente a actos acordes al orden jurídico general, que son materializados en documentos por el notario, como hacedor de instrumentos, se aprecia de manera fehaciente que cualquier principio jurídico es parte importantísima en el buen funcionamiento de cualquier rama jurídica, haciendo mención de que existen Los Principios Fundamentales de Derecho y los Principios Rectores de cada una de las diferentes ramas jurídicas siendo en

(1) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Derecho Registral, 6ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1997, pág. 73.

(2) Citado por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Estudio Sobre Los Principios Registrales, Revista de Derecho Notarial, México. año XXXII, No. 100, Tomo I, Noviembre de 1989. pág 127.

este momento Los Principios Registrales en materia Inmobiliaria los que concentran toda nuestra atención, de los cuales nos referimos a continuación.

Los autores que hablan respecto al tema, generalmente varían el orden de los Principios Registrales en base a un criterio personal, y no siguiendo algún orden específico marcado por alguno de ellos, a continuación analizaremos todos y cada uno de los principios mencionados por los autores consultados; Pero no por ello deba entenderse que para el autor del presente trabajo todos sean importantes, ya que hay algunos principios con los que no estamos de acuerdo o que consideramos que están incluidos en otros, lo cual mencionaremos en su momento.

Como un apoyo importante en la comprensión de los principios que a continuación analizaremos, me permitiré, cuando así lo considere necesario, transcribir los artículos del Código Civil y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que se relacionen o hablen del principio de que se trate.

1. Principio de Publicidad.

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 ese requisito para surtir efectos ante terceros.⁽³⁾

(3) Artículo 1º del Reglamento del R.P.P. del D.F.. Editorial Porrúa, México, D.F. 1996.

El Principio de Publicidad, para Ríos Hellig Jorge, tiene una doble connotación: “involucra en primer término la oponibilidad frente a terceros del acto que siendo inscribible, se inscriba en el Registro Público, teniendo como efecto directo el acto en cuestión para perjuicio a los terceros que no intervinieron en el mencionado acto”.⁽⁴⁾

Para Carral y de Teresa “Este es el Principio Registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad”.⁽⁵⁾

De acuerdo con el Diccionario para Juristas, la Publicidad Registral tiene varias connotaciones: “Carácter público, como acceso y consulta, de los registros oficiales, Principio Hipotecario, que establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas en el Registro Público de la Propiedad, como Institución, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito, y de que no afecta al adquirente (Titular Registral) cuyo derecho se haya registrado lo que no conste en el Registro”.⁽⁶⁾

El Registro Público de la Propiedad como Institución se encarga de revelar la situación jurídica que guardan los inmuebles y que esta en posibilidad de ver toda persona, sea o no titular registral, así como el obtener copias certificadas o constancias relacionadas con las mismas.

(4) RÍOS HELLIG, Jorge.- Curso Introductorio de Derecho Registral, 1ª Edición, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., México, D.F., 1991, pág. 83.

(5) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, S.A., México 1993, pág. 246.

(6) PALOMAR DE MIGUEL, Juan.- Diccionario para Juristas, Mayo Ediciones, México D.F., 1981, pág. 1104.

De esta manera nos damos cuenta de dos aspectos importantes en el Principio de Publicidad:

a) El aspecto material: Del cual nos habla el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice:

“Art. 3007.- Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efecto en perjuicio de tercero.”

b) El aspecto formal: Del cual nos habla el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice:

“Art. 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 que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen”.

De lo anterior se concluye que el Principio de Publicidad desde el punto de vista material contempla la finalidad inmediata del sistema registral; y desde el punto de vista formal permite el acceso al “Pasivo Contingente Universal”⁽⁷⁾, al sistema registral para enterarse de los actos inscritos;

(7) RIOS HELBIG, Jorge.- Obra citada, pág. 84.

fungiendo así como una consecuencia lógica de la finalidad del propio registro “La Publicidad”.

2. Principio de Inscripción.

Es evidente que la función registral debe tener una finalidad, una materialización en virtud de la cual se aprecie objetivamente el acto en cuestión vertido en el registro correspondiente, y que permita así a los terceros enterarse de él, luego entonces, para que un acto inscribible surta efectos contra terceros deberá estar asentado en el registro pertinente, lo anterior en términos de los artículos 2919 y 3007 del Código Civil.

Citando a Carral y de Teresa por inscripción entendemos: “Todo asiento hecho en el Registro Público” y de igual forma significa: “El acto mismo de inscribir”.⁽⁸⁾

De igual manera podemos entender como inscripción a toda anotación que efectúa el Registro respecto a la situación jurídica que guarda la propiedad inmueble, en virtud a los diversos actos celebrados sobre la misma, con el objeto de enterar a terceros de tales circunstancias. Cabe hacer mención que los efectos que produce la inscripción en nuestro Derecho son declarativos y que la inscripción se lleva a cabo en un documento llamado folio.

(8) CARRAL Y DE TERESA , Luis.- Obra citada, pág. 246

Acerca del folio nos habla el artículo 21 del reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, el cual dice:

“Art. 21.- La finca, el bien inmueble o persona moral, constituyen la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

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

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios para que ordenadamente se anoten, el número de entrada, fecha, clave de operación, el sientto y la firma del registrador.”

El Principio de Inscripción atiende también a la selección de los actos que son precisamente materia de inscripción doctrinalmente se pueden clasificar de la siguiente manera:

Bajo un punto de vista formal se registran los siguientes títulos:

- a) Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- b) Resoluciones y provisiones judiciales que consten de manera auténtica.

- c) Documentos privados con firmas autenticadas por Notario, por el Registrador, por Corredor Público o por Juez competente, en los términos de ley.

Bajo un punto de vista material o en razón de su contenido, se registran los siguientes actos:

- a) Los actos o contratos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, grave o extinga, el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles.
- b) Los Contratos de arrendamiento de inmuebles por un período mayor de seis años o con anticipos de renta por más de tres años.
- c) Las demandas y providencias judiciales que puedan tener trascendencia directa sobre derechos reales de un inmueble, fianzas y decretos expropiatorios o de ocupación temporal que afecten a inmuebles.

3. Principio de Especialidad o Determinación.

La necesidad de determinar las características del acto inscribible en el asiento registral constituye el Principio de Especialidad, entendiéndose por características la identificación de los bienes objeto de inscripción, sus titulares, valor, naturaleza del derecho objeto de inscripción, acto jurídico que le dio origen, etcétera, lo anterior en términos de los artículos 3061, 3070 y 3072 del Código Civil.

“Art. 3061.- los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

- I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a las cuales afecte el derecho que debe inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constan en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevea el reglamento.*
- II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate.*
- III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.*
- IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los créditos si se causaren, y la fecha desde que deba correr.*
- V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.*
- VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y*
- VII. La fecha del título número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado”.*

La especialización comprende por ende, tanto al acto por sí mismo como del objeto respecto del cual aquél versará; debiéndose entonces, señalar las características de uno y otro, situación que contempla la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 62 fracciones V y VI, que a la letra dicen:

“Art. 62.- El notario redactara las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

- I. . . .;*
- II. . . .;*
- III. . . .;*
- IV. . . .;*
- V. Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas;*
- VI. Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial; . . .”*

Por último, es importante señalar que este principio registral se materializa en nuestro sistema anotando un extracto del acto en cuestión, el cual se inscribirá en el asiento registral que corresponda (folio real), extracto que deberá contener las características ya mencionadas en el presente punto.

4. Principio de Fe Pública Registral.

Corresponde al Gobierno del Distrito Federal por conducto del Director del Registro Público de la Propiedad ser depositario de la fe Pública Registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la Institución.⁽⁹⁾

Para una buena comprensión de este principio, es necesario definir que debe entenderse por fe pública; Giménez Arau lo hace en los términos siguientes: "... Imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir autóctonamente sobre su objetiva verdad..."⁽¹⁰⁾, así la fe pública involucra la existencia de hechos o acontecimientos (hechos y actos jurídicos) que por haberse otorgado ante una persona investida de fe pública da a estos acontecimientos una presunción de existencia y validez.

Diversas personas o instituciones se encuentran investidas de fe pública, parte de ellas, son los registradores que laboran en el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, razón por la cual sus inscripciones producen una presunción que nos permite saber si el Titular Registral de ese Derecho Real puede disponer válidamente de él, para saber si es legítima la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fe que se basó en esos

(9) Artículo 6º fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., Editorial Porrúa, México, D.F 1996.

(10) GIMENEZ ARAU, Enrique, Derecho Notarial, Pamplona Ediciones, Universidad de Navarra, S.A , 1976. pág. 37.

datos registrales (antecedentes registrales). “ Así la combinación de la fe pública notarial y la fe pública registral tienden a crear esta presunción de existencia y validez, que permita la consecución de la seguridad jurídica”.⁽¹¹⁾

5. Principio de Tercero Registral.

Se llama tercero registral a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad; Una vez inscrito su derecho, es oponible y preferente a cualquier otro titular con derecho anterior pero no inscrito.

Se distingue al tercero registral del tercero negocial. Este último es quien no ha sido pate ni causahabiente de un contrato, siguiendo el principio de “*Res Inter Alios Acta*” (los contratos sólo surten efectos entre las partes).

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

1. que haya inscrito un derecho real;
2. Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público de la Propiedad.
3. Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos del Registro Público, si las hay;

(11) RIOS HELLIG, Jorge.- Obra citada, pág. 88.

4. Que haya adquirido su derecho a título oneroso: En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero.⁽¹²⁾

Una consecuencia lógica del Principio de Fe Pública Registral implica que un acto no causará perjuicio a aquéllos terceros que habiendo adquirido la propiedad u otro derecho real sobre el mismo bien, hayan inscrito en el Registro Público el acto correspondiente, lo anterior en términos de los artículos 3007, 3009 y 3011 del Código Civil para el Distrito Federal, que dicen lo siguiente:

“Art. 3007.- Los documentos que conforme a éste Código sean Registrables y no se Registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros.”

“Art. 3009.- El registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley”.

“Art 3011.- Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra

(12) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Obra citada, pág. 129.

terceros, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento. Lo dispuesto en éste artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca Industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación y los casos similares previstos en otras leyes”.

De la lectura de los preceptos anteriores, concluimos que el Principio de Tercero Registral se fundamenta en las siguientes presunciones, una negativa, y la otra positiva, ambas *Juris Tantum*, “Lo que no este inscrito en el Registro se presume que no existe”. “Lo que está inscrito en el Registro se presume válido y existente”⁽¹³⁾, es decir, que hasta que se inscriba en el Registro Público el derecho real a favor de determinada persona, este será válido y perfecto jurídicamente.

6. Principio de Consentimiento.

Este Principio tiene su origen en el derecho Alemán, basándose en el acuerdo de las partes las cuales buscan la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales; denominado consentimiento material o substancial.

(13) RIOS HELLIG, Jorge.- Obra citada, pág. 89.

En cuanto al consentimiento formal, dice Pérez Lazala que se define: “Como el consentimiento a que se practique una inscripción en el Registro Público de la Propiedad, presentado por el titular registral que haya de resultar perjudicado por ella, de carácter unilateral receptivo y abstracto y que por sí solo es suficiente para la práctica del correspondiente asiento en los libros de fincas o de derechos asimilados a éstas por la Ley.”⁽¹⁴⁾ Es decir, que para que la inscripción se realice, debe basarse en el consentimiento del titular registral.

La existencia del Registro presupone la existencia de un titular registral, titular precisamente del acto inscrito; por ello para que se cancele o modifique la inscripción que lo hace titular de ella se requerirá su consentimiento, y más aún, que éste conste en documento inscribible. Lo anterior se desprende de la lectura de los artículos 3030 y 3031 del Código Civil, que a la letra dicen:

“Art. 3030.- 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 a cuya virtud se practicó la inscripción o anotación debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad”.

(14) PÉREZ LAZALA, José Luis.- Derecho Inmobiliario Registral, Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina. 1965, pág. 105.

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

7. Principio de Tracto Sucesivo.

Por “tracto” se debe entender al espacio de tiempo que transcurre entre dos momentos, y si el recorrido entre ambos momentos por el transcurso de tiempo se efectúa ininterrumpidamente, el tracto será continuo o sucesivo.

Este Principio de Tracto Sucesivo, también denominado principio de Tracto Continuo, exige que los sucesivos titulares del dominio o derechos reales registrados aparezcan eslabonados en el registro, esto es, enlazados entre si, uniendo al causante con el sucesor.

El fin que persigue el Principio de Tracto Sucesivo, obedece a la forma de organizar los asientos, de manera que expresen con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato. Este principio es fundamental en los sistemas de registro por fincas, siendo el medio idóneo para alcanzar el paralelismo entre los asientos y la realidad jurídica.

Dicho Principio se materializa registralmente de dos formas posibles:

a) Estableciendo un asiento independiente a cada acto registrable, imposibilitando con esto la inscripción de un derecho a favor de persona

alguna, si no aparece inscrito el de su titular en su asiento correspondiente, de esta forma, el principio actúa como requisito insalvable de previa inscripción y recibe el nombre de tracto formal.⁽¹⁵⁾

b) Inscribiendo en un mismo asiento, llámese folio, de manera ordenada, varios actos registrales sobre la misma finca, haciendo más sencilla la labor del registrador ya que en un mismo documento se tiene toda la historia de un inmueble, este sistema recibe el nombre de tracto comprimido o abreviado.⁽¹⁶⁾

Tanto en el primero como en el segundo de los casos, el tracto reclama, que al tiempo de proceder a inscribir un acto conste previamente inscrito el derecho.

Al respecto los artículos 3019 y 3020 del Código Civil para el D.F. dicen:

“Art. 3019.- 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, a no ser de que se trate de una inscripción de inmatriculación”.

(15) Este sistema se lleva a cabo en el Estado de México y otras entidades federativas, haciendo las inscripciones en un libro especial para ello y el tracto se da anotando al margen de cada inscripción su “antecedente registral”, es decir, el asiento que le dio origen al inscrito en ese libro.

(16) Este sistema es el que se lleva a cabo actualmente en el Distrito Federal, y por su eficacia lo recomendamos ampliamente.

“Art. 3020.- Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extinguido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada mientras el asiento este vigente”.

8. Principio de Rogación o Instancia.

El Principio de Rogación, también llamado principio de instancia o potestativo, es parte importante en nuestro sistema registral, ya que si bien es de carácter formal y no material, consiste en que el proceso registral sólo puede ser iniciado a instancia de parte interesada, mediante solicitud o petición dirigida al registrador, en apoyo del C. Director General, en el Distrito Federal se le denomina “Solicitud de entrada y trámite”, la cual es un formato preestablecido que proporciona el Registro Público de la Propiedad y que el artículo 19 de su Reglamento, la menciona de la siguiente manera:

“Art. 19.- En la solicitud de entrada y trámite deberán incluirse los siguientes datos:

- I. Nombre del solicitante;*
- II. Ubicación del inmueble;*
- III. Naturaleza del acto y*
- IV. Observaciones.”*

Es importante señalar que el registrador sólo debe inscribir o cancelar lo solicitado (cláusulas) y no de oficio, salvo excepciones que la misma ley señala, como son las rectificaciones de un asiento registral o la cancelación de un aviso preventivo por prescripción.

El fundamento del Principio de Rogación, se basa en que el Registro Público de la Propiedad, como tal es una Institución pública puesta al servicio e interés de los particulares o dependencias de gobierno; La inscripción es por lo general voluntaria o facultativa, pues la ley no la impone con la coercitividad de los registros de carácter fiscal pero si le da efectos muy importantes que la convierten en un requisito de cumplimiento voluntario casi indispensable, pero sin exigirla como necesaria hasta imponer al registrador la obligación de efectuarla de oficio, ni como acto de validez en el tráfico de bienes inmuebles.

De lo anterior concluimos que la petición de inscripción o cancelación de un asiento es el elemento fundamental de este principio, pues la petición de la inscripción es la declaración unilateral de voluntad emanada de las personas facultadas por ley para solicitarla, pidiendo al registrador que proceda a practicar el asiento registral que corresponda según la índole del título registrable y que mediante la presentación de ésta al Registro dé comienzo al proceso registral.

De esta manera el artículo 3018 del Código Civil para el D.F., señala lo siguiente:

“Art. 3018.- La inscripción o anotación de los títulos en el registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el contrario que haya autorizado la escritura de que se trate. Hecho el registro serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.”

9. Principio de Prelación o Prioridad.

Acogiendo el añejo aforismo latino *“Prior tempore potior jure”* (primero en tiempo, primero en derecho), este principio tiene como efecto el referir la primera inscripción a pesar de que el acto haya sido materialmente posterior a otro acto contradictorio; Esta situación se puede presentar de dos maneras:

a) Cuando se trate de dos derechos con una existencia jurídica imposible; verbigracia, dos ventas de un mismo inmueble, aquí nos encontramos en presencia de un caso de impenetrabilidad o preclusión registral, y

b) Cuando se trate de dos derechos que pudiendo coexistir, elijan un puesto diferente; verbigracia, dos hipotecas sobre un mismo inmueble, esta coexistencia, aunque posible, tiene un orden diferente al cual se le conoce como rango.

Este Principio Registral, esta respaldado en franca correspondencia con principios condicionados a tiempo y lugar, es decir, se respalda en el hecho de

que un cuerpo o ente no pueda al mismo tiempo ser y no ser o también en el principio que dice que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo espacio al mismo tiempo.

Nuestra legislación da preferencia a la operación primeramente registrada o en su caso a la primeramente anotada con efectos preventivos, así pues en relación a nuestro tema podemos decir que: “El que es primero en registro, es primero en derecho”.

El Código Civil, en el apartado referente a la prelación en su capítulo II, dice:

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

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

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando el aviso se hubiese dado extemporaneamente”

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando el aviso se hubiese dado extemporaneamente”.

“Art. 3015.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto por el artículo siguiente.”

“Art. 3017.- La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha de dicha anotación preventiva.”

Del texto de los artículos anteriores podemos concluir que la eficacia del Principio de Prioridad es, en ocasiones, constitutiva pues prevalece la venta que primero se haya registrado o inscrito, aunque no fuese la primera y por consiguiente la inscrita en segundo lugar pudiera ser nula, ya que habiendo salido, el inmueble materia de la operación, del patrimonio del vendedor por efecto de la primera venta, ya no es el propietario o titular registral, sino el primer comprador; por lo que en dicho caso y ante tal contradicción nos encontramos con un problema de hecho con consecuencias muy delicadas de derecho, el cual debe de ser resuelto en la instancia respectiva.⁽¹⁷⁾

(17) Motivo por el cual, en la práctica los Notarios incluyen una cláusula en los contratos de compra venta que el vendedor responderá en términos de Ley por el saneamiento para el caso de evicción.

10. Principio de Legalidad o Calificación.

Carral y de Teresa señala que: “Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.”⁽¹⁸⁾ El concepto anterior atiende al hecho de que lo registrado, lo ha sido legalmente, ya que todos los documentos presentados al Registro Público son sometidos a un examen, que en el argot registral es llamado “calificación registral”,

Según Roca Sastre, “El principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretenden su inscripción al Registro Público de la Propiedad, sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación registral.”⁽¹⁹⁾

La calificación registral debe entenderse como un derecho y como un deber del Registro Público; se constituye en un derecho porque sólo los registradores tienen la facultad de calificar los testimonios y determinar si son o no susceptibles de inscribirse; y, en un deber, porque necesariamente debe comprobarse si el título presentado para su inscripción reúne todos los requisitos y circunstancias legales para poder ser registrado.

Este Principio de Legalidad se encuentra debidamente contemplado en el artículo 3021 del Código Civil para el D.F. que dice;

(18) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Obra citada, pág. 253.

(19) ROCA SASTRE, Ramón M.- Derecho Hipotecario, 7ª Edición, Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, España, 1979, pág. 645.

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

I. . . .

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

III. . . .

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. . . .

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

El Notario como hacedor de instrumentos debe apegarse a la Forma como los debe hacer (Derecho Notarial), y más aún cuidar de respetar el orden jurídico general dependiendo de la naturaleza del acto en cuestión; de aquí que al ser necesario analizar o calificar los requisitos de fondo y de forma de un instrumento por parte del Registrador conecta su función (Derecho Registral) tanto con el Derecho Notarial (Forma) como con el resto de las disciplinas jurídicas (Fondo). Por ello es importante cumplir con algunas disposiciones que en el ordenamiento jurídico general se prevén, de las que tanto el Notario como el Registrador deben observar y respetar, así como todas las disposiciones previstas en la Ley del Notariado para el Distrito

Federal; a continuación mencionaremos las disposiciones que consideramos más importantes y que por Ley deben cumplirse:

- a) Deberá señalarse para los efectos del Impuesto al Valor Agregado el monto del impuesto trasladado expresamente y por separado el valor del bien, lo anterior lo contempla el artículo 10 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- b) Deberá señalarse para los efectos del Impuesto Sobre la Renta cuando se enajenen bienes por personas físicas que realicen actividades empresariales, que dichos bienes corresponden al activo de la empresa, lo anterior lo contempla el artículo 125 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la renta).
- c) Para los efectos Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles se deberá asentar una declaración de los adquirentes en el sentido de que los mismos colindan o no con bienes adquiridos por éstos con anterioridad o por alguno de sus dependientes económicos.
- d) Se debe incluir una cláusula especial en la que se precise la descripción de los bienes transmitidos para los efectos también del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.
- e) También se deberá poner una cláusula que mencione que los usos, destinos, provisiones y reservas que puedan pesar sobre el bien inmueble en cuestión no se contravienen por el otorgamiento del

instrumento, Artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

- f) Se deberán insertar o relacionar en las escrituras los permisos otorgados por las Secretarías de Relaciones Exteriores, Gobernación, Comercio, etc.

Relacionado con lo anterior el Notario también tiene la obligación cuando la ley así se lo ordena de dar determinados avisos, estos avisos pueden contener revelaciones de datos contenidos en los instrumentos ante él otorgados, lo cual no constituye una violación a la obligación de guardar sigilo por parte del Notario y de los cuales el registrador debe asegurarse de su cumplimiento, a manera de ejemplo citaremos algunos avisos que el Notario está obligado a dar:

- a) Dar aviso de la muerte del testador en cuanto se imponga de dicho hecho a sus deudos o personas interesadas (artículo 1508 y 1510 del Código Civil para el Distrito federal).
- b) Dar aviso a la Secretaría de Gobernación cuando algún extranjero otorgue cualquier acto ante el notario (artículo 67 de la Ley General de Población).
- c) Dar aviso en sustitución de los interesados acerca de la constitución fusión o liquidación de personas morales al Registro federal de

Contribuyentes de la secretaría de Hacienda y Crédito Público (artículo 27 del Código Fiscal de la Federación).

- d) Dar primero y segundo avisos preventivos al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, cuando ante el Notario se vaya a otorgar y se otorgue respectivamente una escritura en virtud de la cual se modifique, transmita, grave, reconozca, limite, etcétera la propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos (artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal).
- e) Aviso del Otorgamiento de actos realizados por Instituciones de Asistencia Privada a la Junta de Asistencia dependiente de la Secretaría de Salud (artículo 110 de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada).
- f) Dar Aviso al Archivo General de Notarías del D.F. del otorgamiento de testamento público abierto o cerrado dentro de los tres días hábiles siguientes (artículo 80 de la Ley del Notariado para el D.F.).
- g) Dar aviso al Notario ante quien se otorgó un poder, de que éste ha sido revocado, debiendo dar este aviso por correo certificado (artículo 76 de la Ley del Notariado para el D.F.).
- h) Cerciorarse de que las personas a que se refiere el artículo 27 del Código Fiscal de la Federación hayan presentado aviso de cambio de régimen de capital social o bien cambio de representante legal en

términos del artículo 23 A del Reglamento del Código Fiscal de la Federación.

- i) Dar aviso y depositar el importe del Impuesto Sobre la Renta en las Cajas Especiales de Ahorro en la hipótesis contenida en el artículo 1224 A del reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

- j) Hacer constar en una cláusula especial del instrumento de las causas por las que no procedió la retención del Impuesto Sobre la Renta en los casos previstos por el artículo 129 A del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

- k) Hacer constar en el instrumento correspondiente que el inmueble materia de él no se encuentra en una zona de Protección Ecológica en términos del artículo 75 de la Ley de protección y equilibrio Ecológico.

- l) Hacer constar en la escritura constitutiva de una sociedad en la que intervenga como accionista un inmigrante con la característica migratoria de inversionista, la obligación de dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores de la transmisión de los derechos de su inversión en términos del artículo 115 fracción VI del Reglamento de la Ley de Población.

- m) Expedir el certificado de depósito de acciones en el caso previsto por el artículo 205 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

- n) Dar aviso al Registro Público de la Propiedad de la adopción de la modalidad de tiempo compartido respecto de un inmueble en términos del artículo 6 fracción VI del Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.

- o) Cerciorarse de que se hicieron las publicaciones a que se refieren los artículos 873 del Código de Procedimientos Civiles (En cuanto a Sucesiones) y 223 y 228 de la Ley General de Sociedades Mercantiles (fusión y transformación de sociedades).

En lo que se refiere al Derecho Administrativo la ley impone al Notario el deber de obtener diversas autorizaciones, licencias o permisos para la celebración de determinados actos que pasen ante su fe, como por ejemplo:

- a) Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la Constitución y reforma de Sociedades y Asociaciones Civiles y Mercantiles así como para la adquisición de Inmuebles por extranjeros en zona no prohibida y constitución de fideicomisos en fronteras y litorales. (Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera).

- b) Permiso de la Secretaría de Gobernación para que los extranjeros puedan adquirir acciones o partes sociales de empresas dedicadas al comercio de inmuebles o para la adquisición, por éstos, de inmuebles

o derechos reales sobre los mismos (artículo 66 de la Ley general de Población).

c) Autorización de la Secretaría de Comercio cuando se incurra en alguno de los supuestos previstos por el artículo 8 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

En cuanto a las obligaciones de carácter político el Notario deberá como ya se dijo, prestar sus servicios obligatoriamente en aquellos casos en donde se trate de satisfacer una demanda inaplazable de interés social (artículo 8 de la Ley del Notariado para el D.F.), así como cumplir con las obligaciones que le impone el Código Federal Electoral, en los días de elección (artículo 253 y 292 del Código Federal Electoral); o en la creación de partidos políticos.

11. Principio Potestativo.

En cuanto al Principio Potestativo este se consigna en los términos establecidos por el Principio de Rogación, estudiado con antelación, estando contemplado en nuestra legislación por el artículo 3018 del Código Civil para el D.F., que señala lo siguiente:

“Art. 3018.- La inscripción o anotación de los títulos en el registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el contrario que haya autorizado la escritura de que

se trate. Hecho el registro serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.”

Este principio es contemplado por algunos autores, pero en nuestra opinión está por demás, ya que como se menciona al principio del presente punto está totalmente contemplado en el Principio de Rogación.

12. Principio de Legitimación y Apariencia Jurídica.

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa dice que: “Lo legítimo es lo que esta conforme a las leyes, 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.”⁽²⁰⁾ Por su parte, Landaria expresa: “La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.”⁽²¹⁾

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. Sin embargo, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la cuasa de la legitimación, porque si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

(20) Citado por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO , Bernardo.- Obra citada, Pág 130.

(21) Citado por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO , Bernardo.- Obra citada. Pág. 131.

Según Bernardo Pérez Fernández del Castillo la legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria: La primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; la extraordinaria es cuando un acto que siendo eficaz, se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata, ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La presunción de validéz que da el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia de la realidad, permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral. Así lo establece el Código Civil en sus artículos 3009 y 3010, que dicen:

“Art. 3009.- El registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley”.

“Art. 3010.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se

entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público”.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito, frente a lo real prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de lo ajeno, la presunción se vuelve *juris et de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece a su titular registral.⁽²²⁾

13. Principio de Buena Fe.

Este principio podemos relacionarlo con los de Legalidad y Tercero

(22) Citado por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO , Bernardo.- Obra citada, Pág. 132.

Registral, ya que el adquirente de un derecho real, confiado de la certeza de lo asentado en el Registro Público tendrá la tranquilidad de que lo que está adquiriendo no es un problema y que pasará a formar parte de su esfera jurídica patrimonial de manera legal; Por disposición expresa de la ley se ha excluido de tal protección a los que adquieran un derecho real a título gratuito, o a los actos o contratos otorgados en contravención a la ley, de ello nos habla el artículo 3009 del Código Civil para el D.F., mencionado con anterioridad.

Así, este principio da mayor garantía al tráfico inmobiliario, al saber el adquirente de buena fe que no será defraudado, despojado o desprovisto del derecho adquirido confiando en aquello que el Registro ha hecho público y se presume que es la realidad jurídica; obteniendo ese derecho la presunción en que se basó será *jure et jure*, al ser inatacable su derecho.

Al igual que al Principio Potestativo consideramos que a éste lo contemplan otros principios antes estudiados, a saber, el Principio de Legalidad y el de Tercero Registral.

De ésta manera y al concluir el presente capítulo, en nuestra opinión los Principios Registrales con los que estamos de acuerdo y que verdaderamente cumplen con la característica de incluir las etapas del Proceso Registral Inmobiliario en el Distrito Federal, son: Principio de Publicidad; P. de Inscripción; P. de Especialidad o Determinación; P. de Consentimiento; P. de Tracto Sucesivo; P. de Rogación o Instancia; P. de Prioridad o Prelación; P. de Legalidad; y P. de Legitimación o Apariencia Jurídica.

CAPITULO TERCERO

PROCESO REGISTRAL INMOBILIARIO VIGENTE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

1. Definición de Proceso Registral Inmobiliario.

El Proceso Registral Inmobiliario vigente en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es un conjunto de actos y formalidades que deben ser satisfechos para lograr la inscripción, anotación o cancelación de los documentos presentados ante el mismo, y obtener así la Publicidad Registral que operará y surtirá efectos contra terceros.

Del anterior concepto se desprende que como todo proceso, el registral es una serie de etapas ligadas entre sí, las cuales se van sucediendo unas a otras, siendo una etapa el antecedente inmediato de la siguiente.

El Proceso Registral Inmobiliario en el Distrito Federal esta contemplado en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo, del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales el cual se intitula: “Del Registro Público” y que consta de cinco Capítulos, que a saber son:

- | | |
|-------------|--|
| Capítulo I | De su organización. |
| Capítulo II | Disposiciones comunes de los documentos registrales. |

Capítulo III	Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables.
Capítulo IV	Del registro de operaciones sobre bienes muebles, y
Capítulo V	Del registro de personas morales.

Así mismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad nos habla del Proceso Registral Inmobiliario, el cual esta contemplado en el Título Tercero y consta de ocho Capítulos, que a saber son:

Título Tercero:	Del procedimiento registral.
Capítulo I	Disposiciones generales
Capítulo II	Del registro inmobiliario
Capítulo III	Del registro mobiliario
Capítulo IV	Del registro de las personas morales
Capítulo V	De la rectificación, reposición y cancelación de los asientos
Capítulo VI	De la publicidad, de las notificaciones y de los términos
Capítulo VII	De la inmatriculación
Capítulo VIII	Del recurso de inconformidad

2. De la presentación de los documentos.

Es identificada como la primera etapa del Proceso Registral Inmobiliario, ya que sin ella no se podría dar cumplimiento a la inscripción del acto contenido en él, Colín Sánchez la define de la siguiente manera: “La

presentación del documento, es el acto procesal por medio del cual se hace entrega en la Oficialía de Partes, del título o documento de que se trate, con el objeto de que, en su oportunidad y según el caso, sea registrado u obsequiado en los términos procedentes”.⁽¹⁾ Es en ésta etapa donde aplica y se pone en práctica el Principio de Rogación, que es precisamente solicitar la inscripción y registro del documento ingresado.

El artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, nos habla acerca de quienes pueden solicitar el registro del o los documentos de su interés, que a la letra dice:

“Art. 3018.- La inscripción o anotación de los documentos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de haber quedado registrados en tal fecha bajo tal número”.

Es importante mencionar que no sólo las personas que menciona dicho artículo son las que pueden solicitar la inscripción o registro de determinado documento, en estricto derecho, sí lo son, pero la presentación del documento ante la Oficialía de Partes del Registro Público la puede hacer cualquier persona que tenga dicho documento en su poder y hecho el registro

(1) COLÍN SÁNCHEZ , Guillermo.- Obra citada, pág 146.

inscripción, el documento será devuelto al portador del original de la llamada “solicitud de entrada y trámite”, mencionada en el punto ocho del Capítulo segundo del presente trabajo, que muchas veces sí es el mismo interesado, pero la mayoría de ellas es el llamado “gestor notarial”, el cual es un auxiliar del notario, que se encarga de todo tipo de trámites ante las distintas Oficinas de Gobierno tanto en el Distrito Federal como en otras entidades federativas.

Por otro lado, existen otros medios por los cuales se realiza la solicitud de registro, Generalmente las autoridades administrativas y/o judiciales remiten estas solicitudes por medio de oficio y son presentadas por la persona interesada en obtener dicho fin, en estos casos no se utiliza la solicitud de entrada y trámite ya que el sello de recibido se estampa en el mismo oficio.

3. De la Calificación Registral.

A. Concepto de Calificación Registral.

Calificar, según Escriche “es dar por buena o mala una cosa según sus cualidades y circunstancias, autorizar o comprobar la veracidad de una cosa”⁽²⁾; de esta definición se desprende que el acto de calificar implica analizar o examinar la calidad o cualidad de una cosa según su naturaleza y características, hecho lo anterior, si las reúne, concluir que se acreditó su calidad o autenticidad. Aplicando este concepto a la calificación registral, podemos decir que es el acto mediante el cual el

(2) Citado por VÁZQUEZ HERNÁNDEZ, Hilario.- Curso Introductorio de Derecho Registral, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C. pág. 175.

registrador se aboca al estudio del documento, analizando sus elementos como medio y contenido, como forma y declaración, para resolver si procede su ingreso al sistema registral.

En este sentido se pronuncia Sanz, para quien la calificación registral “Es el examen que el Registrador hace de los títulos o documentos presentados en el Registro con el fin de comprobar que reúne todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez e inscribidad, y como consecuencia de ello para resolver si son o no inscribibles”.⁽³⁾ Dentro de esta etapa, entre otros, tienen aplicación los Principios de Tracto Sucesivo, con todo lo que él implica, El Principio de Prelación o Prioridad, pilar de la seguridad jurídica, proporcionado por el Registro Público de la Propiedad inscribiendo el derecho real que corresponda en favor de su legítimo destinatario y por supuesto el Principio de Lagalidad.

La finalidad del Registro Público de la Propiedad como institución legitimadora no podría lograrse si se dan a la publicidad títulos inválidos o imperfectos, que adolezcan de fallas sustantivas o formales. “La calificación de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el Principio de Legalidad, y consiste en un previo examen depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos”⁽⁴⁾. La calificación registral es consecuencia de los Principios de Legitimación y de Fe Pública Registral, por virtud de los cuales se presume

(3) Citado por DIEZ PICAZZO, Luis.- Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, Madrid, pág. 316.

(4) PÉREZ LASALA, José Luis.- Derecho Inmobiliario Registral, Buenos Aires, pág. 167.

exacto el contenido de los asientos registrales; presunción que no admite prueba en contrario cuando se trata de proteger a quienes contratan confiando en la fe pública registral, sin función calificadora los asientos de registro sólo servirían para engañar al público favoreciendo el tráfico inmobiliario ilícito y provocando un sin fin de litigios.

B. Diversos Criterios.

Sin duda, uno de los temas más controvertidos del proceso registral inmobiliario es el relativo a la calificación registral. En torno a éste tema existen dos posiciones antagónicas: en ocasiones se llega al extremo de negar la facultad de calificar al Registrador, argumentando que en la legislación mexicana el registro, a diferencia del sistema germano, no tiene efectos constitutivos sino simplemente declarativos o publicitarios, razón por la cual, para Vázquez Hernández Hilario, “esta función debe limitarse sólo al examen extrínseco del documento”.⁽⁵⁾

En sentido contrario se sostiene el criterio, de que independientemente de la naturaleza de los efectos de la registración, el registro de la propiedad inmueble tiene como finalidad primordial la de garantizar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y en razón de su objetivo, se rige por principios que impiden el registro o inscripción de documentos imperfectos y esto se logra con la función calificadora del Registrador.

(5) VAZQUEZ HERNÁNDEZ, Hilario.- Curso Introductorio de Derecho Registral, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A C., pág. 174.

C. La función calificadoradora en la legislación vigente en el Distrito Federal.

Esta función calificadoradora, según el artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. la realizarán los registradores en auxilio del Director General; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que les señalan el Código Civil y dicho Reglamento y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento; Consideramos que es injustificado el tratamiento de los registradores como “auxiliares de la función” “... en auxilio de Director General ...” ya que por la naturaleza propia de su función, los registradores son los encargados de calificar registralmente los documentos y no sólo como apoyadores o auxiliadores de una función reservada aparentemente a un solo funcionario.

Para la realización de dicha actividad, el registrador, según el artículo 36 del Reglamento, cuenta con cinco días hábiles, tiempo fijado por el legislador en forma totalmente discrecional y arbitraria, pues nadie sabe el grado de complejidad que cierto documento contenga y por lo tanto requiera de mayor tiempo de análisis.

El estudio integral que hará el registrador sobre el documento, debe versar sobre tres aspectos específicos:

Primero: Sobre la forma: Al respecto deberá comprobar que se cumpla con lo dispuesto por el artículo 3005 del Código Civil, que dice: “... 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 de esta forma fueren válidos con apego a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.”

Segundo: Sobre el contenido: El registrador debe verificar que el contenido de los documentos válidos formalmente, cumpla los siguientes requisitos:

a) Que sea acto asentable: Que sea de los inscribibles, según el registro de que se trate: por ejemplo: si es el registro inmobiliario se inscribirán sólo los actos que sean acordes a la enumeración del artículo 3042 del Código Civil, que dice en lo conducente: “... En el Registro Público de la Propiedad Inmueble, se inscribirán: I. Los títulos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; II...”.

b) Que haya capacidad: Que el fedatario o funcionario ante quien se otorgó el documento, haya hecho constar la capacidad de los otorgantes, y si el registrador descubre una notoria incapacidad de los citados otorgantes suspender la inscripción de dicho documento, hasta en tanto no sea aclarada dicha incapacidad;

c) Que se haya individualizado el bien y se haya determinado cantidad: En hipotecas que se hayan individualizado los bienes inmuebles sobre los que se constituyen dichas hipotecas u otros derechos reales y se indiquen las cantidades máximas de garantía en hipoteca o gravámenes reales;

Tercero: Que haya legalidad: Aquí la función del registrador se puede precisar en dos sentidos:

a) Que no se violen leyes de interés público: Que verifique que el contenido general del documento no contenga una violación a las leyes prohibitivas o de interés público, para lo cual deberá ser el calificador un verdadero perito en derecho, dada la enorme gama de normas de orden público vigentes, y;

b) Que no se violen otras normas jurídicas: Que revise si falta algún otro requisito que deba llenar el documento de conformidad con el Código Civil u otras leyes.⁽⁶⁾

4. De la Calificación Fiscal.

Por calificación fiscal debemos entender el análisis de la naturaleza de los documentos a inscribir y los actos en ellos consignados, para cuantificar el

(6) ARREDONDO GALVAN, Francisco Xavier - Curso Introductorio de Derecho Registral, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., pág. 152.

monto de los derechos a pagar, con arreglo a las Leyes Fiscales aplicables al caso concreto.

En el caso del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal el documento a inscribir entra ya pre pagado, después de hacer la calificación registral, vista en el punto anterior, el registrador procede a hacer la calificación fiscal, esto es “determinar la cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir”, tal y como lo menciona el artículo 14, fracción segunda del Reglamento; Habiéndose cerciorado el registrador de que los derechos pagados sean los correctos según el acto consignado en el documento, o los actos, en su caso, y habiendo procedido la calificación registral, se procederá a hacer la inscripción respectiva del documento.

Un requisito de suma importancia para la cotización de los derechos que causará el acto a inscribir, lo es el que se hayan cubierto los impuestos referentes al acto mismo que ha sido protocolizado por el Notario, por lo cual el registrador tiene la obligación de exigir la comprobación documental de que los inmuebles objeto del acto jurídico a inscribir se encuentren al corriente en el pago de los impuestos correspondientes, tales como: el Impuesto Predial, por consumo de Agua Potable, Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y el Impuesto Sobre la Renta para el caso de enajenación de bienes inmuebles, para lo cual los Notarios al momento de autorizar en forma definitiva los contratos (actos jurídicos) otorgados ante ellos, lo harán con la consiguiente obligación de tener en su poder las constancias relativas a la comprobación de haber hecho dichos pagos.

5. De la procedencia y ejecución del acto solicitado.

Entendida como la fase del proceso registral donde se cumple con la esencia del acto registral, consiste en la ejecución del acto que fue solicitado, es decir, la inscripción o registro del documento según el acto que contenga.

Por cuanto a la forma en que debe llevarse a cabo la inscripción, por motivos de economía procesal, no se procede a la transcripción íntegra y literal del documento, sino que se inscribe en el asiento registral respectivo, llámese folio real, un extracto del contenido del acto inscribible, el cual contendrá los datos esenciales que dan forma, validez y procedencia al acto que lo motivó, y cuando el documento contenga varios actos a inscribir se hará dicha inscripción en el apartado respectivo del folio.

Dentro de esta etapa resulta evidente la aplicación del Principio de Inscripción ya que es la materialización de la voluntad de las partes en el asiento registral (folio real), y así mismo del Principio de Publicidad, porque a partir del momento de la inscripción el acto jurídico consignado en el documento es oponible en contra de terceros.

6. De la devolución del documento al interesado.

No comprendida por algunos autores dentro del proceso registral, la devolución del documento al interesado consiste en la entrega material del acto solicitado una vez concluida la etapa de inscripción, estampándose al pie del testimonio el sello del registrador con su firma, el sello del Director

General del Registro Público de la Propiedad con su firma y el sello de la Unidad Departamental de Inmuebles bajo la cual se llevó a cabo la inscripción respectiva, esta devolución o entrega se hace por Oficialía de Partes, y como comentamos en su momento, se hace al portador del original de la Solicitud de Entrada y Trámite, sea directamente el interesado o cualquier tercero.

7. De los impedimentos para la inscripción.

En la doctrina se habla de faltas u obstáculos para la inscripción, las primeras se refieren tanto al título en sentido formal como en sentido material, respecto del título en sentido formal, derivan de la inobservancia de requisitos formales en su elaboración; cuando derivan del negocio contenido en el documento pueden ser de dos tipos, las que se refieren a la identificación del inmueble o *determinación del derecho* o bien las que afectan la existencia o validez del negocio. Los obstáculos derivan del propio registro e impiden la inscripción del título aunque sea formalmente regular e intrínsecamente válido.

Al hablar de faltas subsanables e insubsanables de los documentos presentados para su inscripción o registro, el artículo 37 del Reglamento del Registro Público del D.F. comenta los pasos a seguir cuando falte anexar certificaciones o constancias giradas por la autoridad competente, dejando a la interpretación del Registrador la apreciación de la gravedad de la falta, para en su caso suspender o denegar la práctica del asiento solicitado, al respecto nos habla el artículo 3021 del Código Civil para el D.F. que a la letra dice:

“Art. 3021.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los 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 especifique la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de operaciones 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.

8. De la rectificación, reposición y cancelación de los asientos.

El Capítulo V del Título Tercero de Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, habla precisamente de éstas acciones; Por ejemplo los artículos 74 y 75 nos hablan acerca de la rectificación de los errores materiales y de concepto:

“Art. 74.- Los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o en los índices, serán rectificadas con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan ...”;

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

Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos, (Artículo 3024 del Código Civil para el D.F.).

Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por

una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia, (Artículo 3025 del Código Civil para el D.F.).

La reposición de los asientos registrales procederá cuando por su destrucción o mutilación sea imposible establecer el tracto sucesivo entre los hechos y otros posteriores, dicha reposición se hará solamente con vista de los documentos que dieron origen a la inscripción a reponer y por solicitud de la parte interesada o por orden judicial, si todo es correcto y no se advierte dolo o lesión alguna se levantará acta circunstanciada y se procederá a la reposición respectiva.

En los folios que conste un asiento repuesto, se estampará en la carátula el sello de reposición, de lo anterior hablan los artículos 79 y 80 del Reglamento.

La cancelación de cualquier asiento registral, se practicará haciendo referencia a la causa que la motivó.

En materia de Derecho Registral podemos hablar de varios tipos de cancelaciones, como por ejemplo la cancelación de un crédito con garantía hipotecaria, ésta procederá a solicitud del acreedor o sus representantes por virtud de haber recibido la totalidad del pago principal y sus accesorios (en su caso), la cancelación de cédulas hipotecarias, procederá a solicitud de parte, cuando haya procedido la cancelación de la hipoteca que las originó, la cancelación de la reserva de dominio, cuando se ha celebrado una compraventa con tal característica, la cancelación de derechos reales,

temporales y vitalicios, la cancelación de las anotaciones preventivas en el tiempo y forma que contempla la ley.

9. Efectos de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad.

Siguiendo a la mayoría de los autores en la materia, los efectos que producen las inscripciones hechas en Registro Público tienen efectos declarativos como lo menciona el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal “La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.” y no constitutivos, es decir, que sólo darán publicidad al acto inscrito (Principio de Publicidad), y no constituirán derecho real alguno a favor de nadie que no sea mencionado en dicha inscripción, tal y como lo menciona el artículo 3007 del Código Civil “Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.”

El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se resuelva o anule el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro, lo anterior no se aplicará a los contratos gratuitos ni a actos o contratos que se ejecuten violando la ley.

El derecho registrado se presume que existe y pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el

titular de una inscripción de documento o posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan en la forma que determine el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

10. Reseña del Procedimiento Registral.

La actividad registral inicia con la presentación del documento, acompañado de la solicitud de entrada y trámite, por el área de Oficialía de Partes, esta Area le da ingreso plasmando en la misma, un número de entrada de manera progresiva, así como la fecha, la hora y minuto en que el documento es ingresado.

Posteriormente, Oficialía de Partes clasifica la documentación y la manda al Area correspondiente.

Ya entregados los documentos al Area, estos son turnados a los registradores y son cargados en el sistema de Control de Gestión por medio de una clave de responsable que cada uno tiene asignada.

La Subdirección de Acervos Registrales previa solicitud, envía las constancias de folios para cada entrada, tomados de la relación que genera la Dirección de Informática, ya en el Area, las constancias de folios son

intercaladas por los Registradores en el documento que corresponda e inicia el estudio integral de cada uno de los documentos asignados (Calificación Registral y Fiscal).

Es aquí donde entran en acción los conocimientos técnico-jurídicos del registrador y la vigilancia de la correcta aplicación de los Principios Registrales que como parte medular del Proceso Registral Inmobiliario rigen dicha actividad.

Trámite Normal.

Se inicia el estudio del documento y si éste no tiene ningún problema el registrador lo pasa a inscripción.

Concluida esta etapa el Jefe de Unidad Departamental regresa los documentos a los Registradores, para que cotejen las inscripciones y si no hay ninguna corrección que hacer las autoricen con su firma, así mismo se estampa un sello en el documento objeto de la operación en el que consta el pago de derechos, número de registro de caja de la Tesorería, así como la fecha en que se efectuaron éstos y el número de folio real en el que quedó registrada dicha operación, así como también el sello del registrador y su firma.

Posteriormente los documentos se envían a la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario para la firma del Director del Area en sustitución a la del Director General.

Una vez autorizados regresan al Area de Unidad Departamental de procedencia, y se envían al Area de Oficialía de Partes para su publicación en el Boletín Registral como Trámite Agotado (T.A.), esto se hace mediante el Sistema de Control de Gestión.

Una vez firmadas las hojas de inscripción, éstas se envían a la Dirección de Informática para su captura, y en lo referente a los Folios Nuevos una vez firmados se relacionan y mandan a la Subdirección de Acervos Registrales.

Trámite en caso de suspensión.

En caso de que el documento tenga una anomalía o problema el Registrador, previo llenado de una forma de motivación y fundamentación, lo pasa al Jefe de la Unidad Departamental de su adscripción, para que éste sea boletinado para su aclaración; El interesado o gestor contará con diez días hábiles para su aclaración en el Area. Si es aclarado en tiempo y forma, pasa a inscripción y se sigue el trámite antes mencionado.

En caso de que no sea aclarado y haya transcurrido su término, previa autorización de la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario, es enviado a Salida sin Registro, por medio del Sistema de Cómputo o Control de Gestión. Puede darse el caso de que el documento por situaciones en las que se requiera la dictaminación del Area Jurídica, sea enviado a ésta, para que confirme o revoque la calificación del Registrador y bien lo regrese al Area para su inscripción o lo envíe a Salida sin Registro.

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

CAPITULO CUARTO

RELACIÓN ENTRE EL DERECHO REGISTRAL Y EL DERECHO NOTARIAL.

1.- Definición de Derecho Registral y Derecho Notarial.

A continuación mencionaremos algunas definiciones de Derecho Registral que al respecto dan notables juristas en la materia:

José Luis Pérez Lazala: “Regula todo lo relativo a la registración de los actos, de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas”.

Gerónimo González y Martínez: “Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.”

Ramón Ma. Roca Sastre: “Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.”

Giménez Arau: “Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.”

Bernardo Pérez Fernández del Castillo: “Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad. El procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.”⁽¹⁾

Luis Carral y de Teresa: “El Derecho Registral es parte del Derecho Público, creado para la protección de los derechos, un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad. . . estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil.”⁽²⁾

De las definiciones anteriores podemos darnos cuenta que la mayoría de los autores citados mencionan las palabras creación, transmisión, modificación y/o extinción de derechos reales, efectos que ocasiona la inscripción de un acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad, características propias de la definición de contrato o acto jurídico, situación a la que no le damos mucho mérito, porque simplemente se pasan elementos

(1) Definiciones citadas por Bernardo Pérez Fernández del Castillo.- Curso Introductorio de Derecho Registral, Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C., 1ª Edición, México, 1991, págs. 5 y 6.

(2) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral, 8ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1984, pág. 212.

fundamentales de un concepto general a un concepto particular, entiéndase, Derecho Registral, no así, la definición hecha por el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo de la cual estamos totalmente de acuerdo, haciendo la mención de que sólo agregaríamos al final “..., y los efectos de los derechos *reales* inscritos”, lo anterior no con el fin de querer hacer nuestra propia definición, sino simplemente proponiendo y dando un toque personal a una definición ya hecha con la cual coincidimos.

Así mismo Carral y de Teresa nos dice del Derecho Notarial que “es el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público.”⁽³⁾

Analizando los dos conceptos anteriores podemos concluir que ambos tienen como finalidad la “Seguridad Jurídica”, sin embargo, mientras que la finalidad inmediata del Derecho Notarial es la Forma, la del Derecho Registral es la Publicidad; ambos indisolublemente unidos y teniendo como característica en común la consecución de la seguridad jurídica. Así a primera vista se aprecia la relación entre uno y otro, pero de igual forma sus distinciones, que nos permiten afirmar una vez más la relación simbiótica entre ellos, y por ende la imposibilidad jurídica de que sólo uno de ellos pueda existir y prestar adecuadamente el servicio que de suyo corresponde a dos ramas del Derecho: La Forma al Derecho Notarial y la Publicidad al Derecho Registral.

(3) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Obra citada, pág. 15.

2. Características de ambas disciplinas.

A. Aspecto Formal.

Señalaremos a continuación los elementos formales que distinguen al Derecho Notarial del Derecho Registral.

El Derecho Notarial, según Ríos Hellig Jorge, pertenece al campo del Derecho Público, en virtud de regular la prestación de un servicio que originariamente corresponde prestar al Estado (fe pública). De igual forma el contenido de sus normas tiene un carácter objetivo, es decir, determina la forma que deberá revestir la facultad contenida en la norma (Derecho Sustantivo), convirtiéndose por ende en un Derecho Procedimental cuyo objeto de regulación lo constituye “La forma de la forma.”⁽⁴⁾ En efecto, de los conceptos analizados anteriormente es fácil concluir que al ser la finalidad del Derecho Notarial, la forma, constituye ésta el fin inmediato de su estudio, sin embargo su regulación se lleva a cabo a través de la fijación de las características que habrá de revestir esa forma, siendo, por ende, plenamente válido el concepto “La forma de la forma”.

La actividad materia de regulación en el Derecho Notarial la constituye la prestación del servicio público notarial, es decir, la función de Licenciados en Derecho, investidos de fe pública, que desempeñan para dar forma a los

(4) Citado por Carral y de Teresa, Luis - Obra citada, pág. 26.

hechos y actos jurídicos ante ellos otorgados (Artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal). Por su parte el Derecho Registral pertenece también al ámbito del Derecho Público, siendo su objeto de regulación la prestación del servicio público registral, en virtud del cual, determinados actos que la ley les atribuye el carácter de inscribibles son anotados o inscritos en asientos registrales a los que cualquier persona tiene acceso, siendo el acto en cuestión oponible a terceros o como diría Ríos Hellig al “Contingente Pasivo Universal”, a pesar de que no hayan intervenido en el mencionado acto, su finalidad inmediata es pues la publicidad.

De acuerdo al contenido de las normas que lo integran, el Derecho Registral, es también un Derecho Adjetivo, en virtud de que dichas normas tienden a la regulación de la forma a que deberá sujetarse la inscripción de determinados actos para lograr su publicidad.

Así pues y a manera de conclusión en este punto podemos afirmar: que si bien tanto el Derecho Registral como el Derecho Notarial, pertenecen al campo del Derecho Público, sus respectivos campos de acción quedan perfectamente delimitados en razón de los fines que persiguen; De igual forma el contenido de las normas de uno y otro son idénticos en el plano formal, ambos revisten pues el carácter de adjetivo y contienen el procedimiento que habrá de seguirse para la consecución del fin que uno y otro persiguen y a los que ya nos hemos referido, la Forma por lo que hace al Derecho Notarial, la Publicidad por lo que hace al Derecho Registral.

B. Aspecto Material.

Toca ahora analizar el vínculo que hay entre el Derecho Registral y el Derecho Notarial desde el punto de vista material; haciendo a un lado consideraciones de aspecto estructural, que ya han sido tratadas en el punto anterior; Para ello, iniciaremos definiendo lo que llamamos “Aspecto Material” que no son sino aquéllos “factores y elementos que determinan el contenido de las normas”, en este caso de Derecho Registral y de Derecho Notarial.

Dado lo anterior y para comprender por completo esta relación, consideramos importante hacer una referencia histórica, que facilitará el desarrollo de este punto; Así a medida que las relaciones jurídicas en la humanidad, se hacían más complejas, como consecuencia de la evolución de la sociedad, se hacía preciso la elaboración de un documento en el cual se asentara el sentido obligacional del acto para darle así permanencia y seguridad a quienes en él intervinieran. Así el orden jurídico recogiendo este hecho reconocido por la sociedad, exigió para la validez de determinados actos, que éstos se llevaran acabo bajo formas preestablecidas, surgen así verdaderos funcionarios públicos encargados de la elaboración de éstos documentos, que a manera de ejemplo, para efectos de una mayor comprensión se clasificaron en el derecho Romano de la siguiente manera:

- | | |
|---------------|-----------------|
| 1. NOTTARII | 11. REFRENDARIS |
| 2. SCRIBAE | 12. CANCELARII |
| 3. TABELIONES | 13. DIASTOLEOS |

4. TABULARII
5. CHARTULARII
6. ACTUGRII
7. LIBRARI
8. EMANUENSIS
9. LOGOGRAPHII
10. EPISTOLARES

14. CENSUALES
15. LIBELENSES
16. NUMERARI
17. SCRINIARI
18. CORNICULARII
19. EXCEPTORES
20. COGNITORES

Sin embargo, no es este último estado de evolución de la situación que aquí comentamos: era preciso que éste acto, celebrado ante el funcionario competente, y plenamente eficaz entre quienes lo celebraron, fuese oponible a terceros: surge así la necesidad de darle publicidad, lo cual sería logrado a través de establecimiento de registros para la inscripción de determinados actos, que si bien era casi desconocido en el Derecho Romano, tiene quizá su origen estructural en el Registro de Hipotecas Español. Así de esta manera, y para concretizar aún más lo hasta ahora expuesto, podemos hablar de cuatro etapas, que se desarrollarían de la siguiente manera:

1. Una primera etapa que podríamos llamar “Consensual Verbalista” en la que por la naturaleza de los actos podían ser celebrados verbalmente sin mayor formalidad, produciendo plenamente sus efectos, aún frente a terceros ya que éstos conocían el acto celebrado.

2. La segunda etapa puede ser calificada como del “Documento Privado” e implica que los actos revestían una mayor complejidad, lo cual

hacía necesario dotarlos de permanencia, asentándolos en un documento que las propias partes redactaban.

3. Una tercera etapa que podríamos denominar del “Documento Público” y se presenta cuando la misma circunstancia y el orden jurídico exigen para determinados actos que sean otorgados ante ciertas personas (funcionarios públicos).

4. Y finalmente llegamos a una cuarta etapa que podríamos llamar de “Publicidad” y que consiste en la necesidad de inscribir ciertos actos en un Registro especial para que éstos surtan efectos contra terceros.

El nacimiento tanto del Derecho Notarial como del Derecho Registral se vincula en las etapas a que nos hemos referido; El Derecho Notarial surge precisamente en la etapa que hemos llamado “Documento Público”, mientras que el Derecho Registral nace como respuesta a la necesidad de Publicidad contemplada en la cuarta etapa a que nos hemos referido, Así pues, llegamos a la conclusión de que la finalidad de ambas disciplinas es la ya mencionada “Seguridad Jurídica”, y se comprueba de igual forma la relación que entre ambas ramas del Derecho se establece, a fin de constatar que mientras que el Derecho Notarial regula la forma como se le dará forma a los actos y hechos jurídicos, El Derecho Registral normará la forma como habrá de dársele publicidad a dichos actos y hechos jurídicos, teniéndose por ende un puente entre ambas ramas del Derecho, al estar destinados determinados actos que el Notario plasma en documentos a inscribirse en algún Registro, para dotarlos de publicidad, este puente se materializa en la práctica a través de Los

Principios Registrales, los cuales ya han sido estudiados en el capítulo anterior del presente trabajo.

3. Los Principios Registrales como punto de conexión entre ambas disciplinas.

Recordando la definición que de los Principios Registrales hace Roca Sastre: “Son los Principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sistematización del Ordenamiento Jurídico Registral”, como ya se ha comentado a lo largo del presente capítulo la relación que existe entre el Derecho Registral y el Derecho Notarial es de suma importancia para que se lleve a cabo la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de determinado acto jurídico, amén de cumplir con las disposiciones legales de la materia, así la aplicación de los Principios Registrales por parte de los Notarios en la elaboración de los documentos pasados bajo su fe y que por ley tienen el carácter de incribibles, toca al funcionario público llamado registrador el calificar dichos documentos y hacer una acertada aplicación de dichos principios, para así, si procede, llegar a la meta final que es la inscripción del acto jurídico de que se trate, y como consecuencia de ello dar publicidad al acto y a partir de ese momento sea oponible a terceros o como se dice en materia civil tenga efectos *“erga omnes”*.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA: El Derecho Registral Inmobiliario como rama del Derecho en nuestro país, merece especial atención hoy en día, ya que, a pesar de su importancia es una rama poco estudiada y ha sido merecedora de una ardua revisión por parte de los legisladores, sin llegar a una verdadera solución, porque sus efectos han sido confundidos, ya que, siendo su regulación materia local se presta a un sin número de interpretaciones por parte de los distintos órganos legislativos; Consideramos necesario y urgente que su regulación sea Federal, como lo es la del Registro Público de Comercio, regulado por el Código de Comercio y leyes supletorias con ámbito de aplicación Federal.

SEGUNDA: Al analizar las tres primeras formas de transmisión de la propiedad en la Roma antigua, podemos darnos cuenta que en la actualidad se conserva una especie de mezcla de las tres nombradas formas. En efecto, hoy en día, la forma de transmitir un bien inmueble se basa en varios supuestos: Que la persona que transmite o enajena sea el legítimo propietario (titular registral); Que tenga la intención de transmitir y a su vez autorice dicha transmisión a favor del comprador (tercero adquirente de buena fe o tercero registral); Que dicho contrato de compra venta se eleve a la categoría de Escritura Pública y que el primer testimonio de la misma se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, al hacer esto, dicho acto es oponible frente a terceros, es decir, tiene efectos *erga omnes*, y por último la entrega física del inmueble, ya que la entrega jurídica se hace mediante el procedimiento antes citado.

TERCERA: Queda confirmado que los Principios Registrales son parte importantísima del Proceso Registral Inmobiliario ya que rigen al mismo y nos ayudan a la correcta elaboración y análisis de los documentos sometidos a su inscripción o registro.

CUARTA: Con los principios de Rogación, Inscripción, Publicidad y Legalidad podemos decir que se cumple con la tarea principal del Proceso Registral Inmobiliario, ya que, al solicitar la inscripción de determinado acto y concedida ésta, se le da publicidad al mismo dentro de un marco de legalidad y por lo tanto se le da certeza y seguridad jurídica al titular de ese derecho real.

QUINTA: La relación que existe entre el Derecho Registral y el Derecho Notarial es a todas luces evidente, estando ambas ramas del derecho indisolublemente unidas y teniendo como finalidad la consecución de la seguridad jurídica, de lo anterior se desprende la imposibilidad jurídica de que uno subsista sin el otro, correspondiendo la forma al Derecho Notarial y la publicidad al Derecho Registral.

SEXTA: Dentro de la calificación integral del documento sometido a inscripción que hace el C. Registrador, se concentra la aplicación de los conocimientos técnico jurídicos que tenga al respecto de los Principios Registrales, motivo por el cual consideramos que la calificación del documento en su conjunto es la etapa crítica a la cual se somete todo acto jurídico que pretende ser registrado o inscrito.

SÉPTIMA: El que una persona tenga una Escritura Pública (Título de Propiedad) ostentándolo como propietario de determinado inmueble sin estar inscrita ante el Registro Público, es tener un documento incompleto, sin eficacia jurídica, ya que como lo mencionamos en su momento el registro de dicho documento ante el Registro Público le da la fuerza y valides necesarias para que dicho documento tenga efectos contra terceros, es decir, que la publicidad que le da su inscripción en Registro lo convalida ante cualquier tercero.

OCTAVA: En nuestra opinión, consideramos que el Sistema actual de inscripciones mediante Folio Real es bueno, en cuanto al Principio de Tracto Sucesivo se refiere, ya que, la historia registral de un inmueble se encuentra en un solo documento y no en varios libros incómodos y obsoletos que en la mayoría de los casos nos impiden saber con certeza su situación jurídica actual, no así en el Folio Real ya que cuenta con tres apartados, los necesarios para saber: las inscripciones de propiedad, los gravámenes y limitaciones que pudiera tener y las anotaciones preventivas que pudieran afectar al inmueble; pero a la vez cuenta con ciertas deficiencias que pueden ser resueltas si los rectivos ponen más atención y cuidado al llevar a cabo dicho procedimiento registral, ya que, se tiene la idea general, y no muy errónea, que mediante este sistema existe inseguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles, dado que, las inscripciones de los actos jurídicos se practican en hojas de cómputo (por seguridad) fuera del folio original, que al ser enviadas a la dirección de Acervos Registrales (archivo) para que se anexen al Folio original correspondiente, con frecuencia son extraviadas o anexadas en un

Folio que no corresponde, ocasionando ésto, que la seguridad jurídica que proporciona dicha Institución sea relativa.

NOVENA: A razón del Sistema Registral que se aplica en el Registro Público de la Propiedad del D.F. las inscripciones hechas en el Asiento Registral respectivo tienen efectos declarativos no constitutivos, ya que, la constitución del derecho real a favor de determinada persona (tercero registral), es previa y se da en el acuerdo de voluntades que se ve materializado en la Escritura Pública correspondiente, cumpliendo así con las formalidades exigidas por la ley, hecha la inscripción del documento y/o registro del mismo se le da publicidad al acto y por consecuencia es oponible a cualquier tercero.

DÉCIMA: En el caso de los plazos y términos que señala el artículo 36 del Reglamento del Registro Público, consideramos que fueron establecidos de manera arbitraria por el legislador, toda vez que, cada documento que se ingresa a la institución para su registro es totalmente diferente a otro, aún cuando el acto jurídico que contengan sea el mismo, así que nuestra propuesta es que, en lugar de señalar un término en días hábiles dicho artículo mencione que la respuesta será de acuerdo a la dificultad y contenido del mismo; Ésto independientemente de la carga de trabajo y rezago que haya del mismo en la institución.

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

1. ARELLANO GARCIA, Carlos.- Derecho Procesal Civil, 3ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1996.
2. BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan.- Derecho Notarial, 4ª Edición, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1991.
3. BRAVO UGARTE, José.- Historia de México, Tomo I, Editorial Jus, S.A., México, 1960.
4. CAMPUZANO Y HORMA, Fernando.- Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria, Tomo I, 2ª Edición, Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1925.
5. CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral, 13ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
6. COLIN SANCHEZ, Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad, 3ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1985.
7. FLORIS MARGADANT, S Guillermo.- El Derecho Privado Romano, 2ª Edición, Editorial Esfinge, México, D.F., 1968.
8. GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo.- Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Publicaciones del ministerio de Justicia, Madrid, España, 1956.
9. GARCIA MAYNEZ, Eduardo.- Introducción al Estudio del Derecho, 47ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
10. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Derecho Notarial, 7ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
11. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Derecho Registral, 6ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1997.

12. PEREZ FERNENDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, Editorial Porrúa, México, 1988.
13. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad, Asociación Nacional del Notariado, A.C., México, 1980.
14. PEREZ LASALA, José Luis.- Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Depalma Ediciones, Buenos Aires, 1965.
15. PINA, Rafael de.- Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo II, Bienes, Sucesiones, 14ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1994.
16. ROCA SASTRE, Ramón M.- Derecho Hipotecario, 7ª Edición, Bosh Casa Editorial, S.A. Madrid, España, 1979.
17. ROJINA VILLEGAS Rafael.- Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, 26ª Edición, Editorial Porrúa, México 1995.
18. SANCHEZ MEDAL, Ramón.- De los Contratos Civiles, 1ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1984.
19. SANZ FERNANDEZ, Angel.- Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo II, Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1953.
20. VARIOS AUTORES.- Curso Introductorio de Derecho Registral, 1ª Edición, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., México, 1991.

L E Y E S

1. CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- 110ª Edición, Editorial Porrúa. México, 1997.
2. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, 66ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
3. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.- 11ª Edición, Castillo Ruíz Editores, S.A. de C.V., México, 1997.
4. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.- 16ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1996.
5. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLIDO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.- Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988, Editorial Porrúa, México, D.F.

D I C C I O N A R I O S

1. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO.- Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Tomos I, II, III y IV, 8ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
2. PALOMAR DE MIGUEL, Juan.- Diccionario para juristas, Mayo Ediciones S. De R. L., México, D.F. 1981.