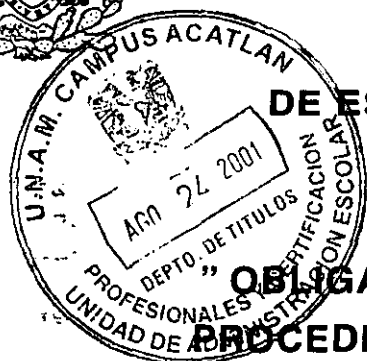


135

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



ESCUELA NACIONAL
DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ACATLÁN

295555

**” OBLIGACIÓN DE APLICAR LA LEY DE
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL
DISTRITO FEDERAL, EN EL RECURSO
DE INCONFORMIDAD
EN MATERIA REGISTRAL “**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :

MÓNICA ALEJANDRA GÓMEZ MARTÍNEZ

ASESOR DE TESIS:
LIC. MARÍA TERESA RODRÍGUEZ ALONSO



AGOSTO 2001



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A DIOS.

Por permitirme estar aquí, y darme la posibilidad y capacidad de concluir una carrera universitaria y por rodearme de personas que en todo momento me apoyaron e impulsaron a seguir adelante.

A MIS PADRES.

Por darme la vida, guiarme y apoyarme en cada paso que doy, por ayudarme a concluir todos y cada uno de mis estudios y éste en especial, que es uno de los más importantes de mi vida y por ser siempre mi mayor inspiración.

A MIS HERMANOS

Por permitirme ser su ejemplo y por apoyarme en cada momento de mi carrera universitaria.

A LA FAMILIA MARTÍNEZ RIVERA.

Por ser parte importante de mi familia, por su apoyo y ayuda en todos y cada uno de los momentos de mi vida y sobre todo por la confianza que siempre me brindaron.

A TI MARCO.

Por ser una parte muy importante de mi vida, por estar conmigo, por ayudarme y enseñarme cuando así lo necesite, por demostrarme tu amor y darme con éste las fuerzas para seguir adelante. Te amo.

AL LIC. CARLOS HURTADO RUIZ

Por enseñarme y dejarme aprender con usted, por permitirme ser su colaboradora, por enseñarme Derecho registral y ayudarme a comprender cada una de las líneas que forman esta tesis.

A LA LIC. MARÍA TERESA RODRÍGUEZ ALONSO

Por ser mi asesora, por ayudarme en el diseño de la tesis y el desarrollo de cada uno de sus capítulos, por hacerme ver mis errores y ayudarme a corregirlos y por enseñarme muchas otras cosas mas de la vida. Nunca la olvidaré siempre estará presente en mi.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Por ser mi alma mater y por acogerme en sus aulas donde aprendí tantas cosas sobre la vida y sobre mi carrera.

A LA ENEP ACATLÁN

Por acogerme en sus aulas y proporcionarme catedráticos con la experiencia y el conocimiento necesarios para ayudarme a formarme como profesional y profesional de la licenciatura en Derecho.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

I.- REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

1.1. Concepto Doctrinal.....	1
1.2. Concepto Legal.....	3
1.3. Naturaleza Jurídica.....	4
1.4. Objetivos.....	10
1.4.1. Seguridad Jurídica.....	12
1.4.2. Fe Pública Registral.....	16
1.5. Procedimiento Registral.....	21
1.5.1. Sujetos que pueden solicitar el Servicio Registral.....	24
1.5.2. Pago de Derechos.....	24
1.5.3. Recepción de Documentos.....	27
1.5.4. Distribución de los Documentos.....	29
1.5.5. Calificación Registral.....	29
1.5.5.1. Anotación.....	31
1.5.5.2. Inscripción.....	33
1.5.5.3. Cancelación.....	35
1.5.5.4. Suspensión y Denegación.....	37

2.- ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

2.1. Antecedentes Generales	
2.1.1. Roma.....	40
2.1.2. Alemania.....	44
2.1.3. España.....	45
2.2. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en México.....	49
2.2.1. Época Colonial.....	51
2.2.2. Época Independiente.....	53
2.2.3. Código Civil de 1870.....	56
2.2.4. Código Civil de 1884.....	59
2.2.5. Código Civil de 1932.....	61
2.2.6. Reformas al Código Civil del 3 de Enero de 1979.....	64
2.2.7. Reglamento publicado el 6 de Mayo de 1980.....	68
2.2.8. Reglamento publicado el 5 de agosto de 1988.....	68
2.3. Sistemas Registrales.....	69
2.3.1. Sistema Registral Francés.....	75
2.3.2. Sistema Registral Alemán.....	76
2.3.3. Sistema Registral Australiano.....	77
2.3.4. Sistema Registral Mexicano.....	79

3.- TÉRMINOS

3.1. Concepto.....	82
3.2. Tipos de Términos	88
3.3. Términos Registrales.....	90
3.4. Concepto de Plazo.....	94
3.5. Diferencia entre Término y Plazo.....	96
3.6. Notificaciones.	97
3.6.1. Concepto.....	103
3.6.2. Contenido de las Notificaciones	105
3.6.3. Diferentes Tipos de Notificaciones.....	105
3.6.4. La forma y el plazo en que debe notificarse.....	107

4.- LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL RECURSO DE INCONFORMIDAD EN MATERIA REGISTRAL.

4.1. Recurso de Inconformidad	
4.1.1 Concepto de Recurso.....	110
4.1.2. Concepto de Recurso Administrativo.....	112
4.1.3. Concepto de Recurso de Inconformidad.....	115
4.2 Diversos Términos en la Interposición del Recurso de Inconformidad.	
4.2.1. Término en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal	117
4.2.2. Término en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.....	120
4.3. La Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del Distrito Federal, y el Recurso de Inconformidad	
4.3.1. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del D.F. y El Recurso de Inconformidad.....	121
4.3.2. La Ley de Procedimiento Administrativo del D.F. y El Recurso de Inconformidad.....	123
4.4. La ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad; su contradicción en el término para la interposición del Recurso de Inconformidad.	
.....	128
4.5. La Supletoriedad de la ley.....	129
4.6. Desventaja del Término del Recurso de Inconformidad en materia Registral.....	133
4.7. Necesaria la unificación del término del Recurso de Inconformidad en	

materia Registral con el término de la Ley de Procedimiento Administrativo del D.F.....135

4.8.Propuesta de Reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del Distrito Federal en lo que se refiere al Término del Recurso de Inconformidad.....136

ANEXO

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFÍA.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo terminal tiene una fundamental justificación; me refiero a una de las deficiencias contenidas en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Comercio del Distrito Federal: el término para la interposición del Recurso de Inconformidad, mismo que constantemente acarrea perjuicio al solicitante del servicio registral.

Como se sabe el recurso administrativo se interpone cuando existe un acto de la autoridad que suspende o deniega lo solicitado, dejando al promovente en un eminente estado de indefensión.

Lo injusto de este plazo se deriva de dos situaciones: lo insuficiente del mismo (cinco días para interponerlo) y desde cuando empieza a correr (surte efectos desde el mismo día en que se notifica la resolución que causa perjuicio al particular).

Durante mi desempeño laboral en la institución me percaté de esta situación y nació la idea de realizar un estudio sobre el mismo, llegando a importantes conclusiones y formulando las correspondientes propuestas.

El tema lo abordé desde un enfoque jurídico y práctico, producto de las experiencias recogidas. Es un aspecto al que cotidianamente se enfrentan los usuarios del servicio, que desde luego involucra al personal de la institución, ocasionando con esto que las personas al ser notificadas de la suspensión o denegación del servicio, se encuentren fuera de tiempo para intentar promover el Recurso de Inconformidad, que a todas luces resulta improcedente, lo cual se traduce en pérdida de tiempo, esfuerzo y dinero para los promoventes, además de que se viola flagrantemente la garantía de seguridad jurídica, toda vez que el interesado queda en un eminente estado de indefensión.

He dividido el presente trabajo en 4 capítulos, abordando en cada uno de ellos los distintos temas que ayudarán a comprender el por qué de mi propuesta.

En el **Capítulo Primero**, estudio las generalidades y funciones del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, para mayor claridad de lo expuesto he recurrido a las opiniones doctrinarias sobre diversos conceptos propios del derecho registral.

Analizó la naturaleza jurídica de la institución, así como sus objetivos que, desde luego, son aquellos que se propone alcanzar realizando diversas actividades. Importante también resulta el procedimiento registral, desde su inicio, que es parte dorsal de la función del Registro Público de la Propiedad.

En este capítulo no fue posible soslayar la calificación registral en sus diferentes connotaciones: anotación e inscripción; y suspensión y denegación del servicio solicitado.

En el **Capítulo Segundo** hago una breve referencia de los antecedentes de la institución en comento, considero interesante conocer el origen de la misma. Así como la evolución lograda en el devenir histórico, hasta llegar a ser la institución que actualmente conocemos. Hago mención de los distintos reglamentos que a lo largo de su evolución ha tenido, con las correspondientes reformas que las necesidades sociales han exigido, hasta llegar al que actualmente rige la función registral.

Así mismo realicé un breve recorrido por los sistemas registrales más importantes: el Francés, Alemán, Australiano; es de mencionarse que éstos han influido de una forma determinante en el Sistema Registral Mexicano que necesariamente culmina este capítulo.

El **Capítulo Tercero** se refiere a los términos y plazos, definiendo cada uno de ellos, tanto doctrinal como legalmente, dejando establecida muy claramente la diferencia entre cada uno de estos vocablos. El concepto de notificación sin ser menos importante es estudiado de manera detallada, el contenido de la misma y los más relevantes tipos de notificación. Este capítulo adquiere relevancia e importancia al contener los aspectos fundamentales conformados

en este trabajo. Trata sobre la base sobre la cual formulo los distintos argumentos de mi propuesta.

El **Capítulo Cuarto** es la parte toral de mi trabajo de tesis, debido al manejo de diversos conceptos sobre el recurso administrativo, que es la naturaleza del recurso substancia de este trabajo.

Es importante conocer los distintos términos y procedimientos que establecen tanto el reglamento de la institución, como la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal respecto del recurso de inconformidad y señalar las contradicciones que entre ambos ordenamientos existen.

El derecho es un fenómeno cambiante y debe adecuarse a las necesidades de una sociedad dinámica que requiere de nuevas formas que transformen y simplifiquen con claridad la aplicación de la norma jurídica, por lo cual y en apoyo a mi tesis es importante hablar de la supletoriedad de la ley, de las desventajas que el recurso de inconformidad en materia registral reporta para los que promueven ante la institución, haciendo hincapié en la procedencia conforme a derecho de la aplicación obligatoria de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, pero que por un evidente desconocimiento por parte de solicitantes y autoridades de ésta, la aplicación no se da.

Con base a este desconocimiento legal, propongo actualizar una reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en lo que al término para interponer el recurso de inconformidad se refiere, con objeto de unificar los términos y no exista confusión en los abogados postulantes.

CAPITULO I

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

1.1. CONCEPTO DOCTRINAL. 1.2. CONCEPTO LEGAL. 1.3. NATURALEZA JURÍDICA. 1.4. OBJETIVOS 1.4.1 Seguridad Jurídica. 1.4.2. Fe Pública Registral. 1.5. PROCEDIMIENTO REGISTRAL. 1.5.1. Sujetos que pueden solicitar el Servicio Registral 1.5.2. Pago de Derechos 1.5.3. Recepción de Documentos. 1.5.4 Distribución de documentos. 1.5.5. Calificación Registral. 1.5.5.1 Anotación. 1.5.5.2. Inscripción. 1.5.5.3. Cancelación. 1.5.5.4 Suspensión y Denegación.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

1.1 CONCEPTO DOCTRINAL.

Dada la necesidad que tiene cada individuo de ver protegida su propiedad contra cualquier daño que pudiera ocasionarle un tercero dejándolo en un eminente estado de indefensión; el Estado crea una institución que da respuesta a esa necesidad social, otorgando la seguridad jurídica y publicidad a los actos que así las requieren, a efecto de poder surtir efectos contra terceros, su nombre: Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. (RPPDF)

A continuación realizaré un breve recorrido por algunos de los conceptos que sobre esta institución han realizado los estudiosos del Derecho registral.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo¹.

Es una institución dependiente del estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya síntesis es, la seguridad jurídica.

Este concepto no es del todo exacto, la naturaleza jurídica del RPP; en México, está adscrito orgánicamente a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal.

¹ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 4ª Ed. Porrúa, México 1999 p. 5

Si bien es cierto el Estado proporciona este servicio público, también lo es, que el término así expuesto es muy amplio, por lo mismo considero hacer esta reflexión.

Para CARRAL DE TERESA, Luis.² es un:

"Organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos y la seguridad del obrar jurídico, es decir la seguridad de tráfico".

Este concepto es impreciso debido a que le falta determinar a qué tráfico se refiere, yo le agregaría: "a la seguridad de los bienes muebles, inmuebles, derechos reales, sociedades mercantiles, sociedades y asociaciones civiles y personas morales".

Bernardo Pérez del Castillo³ indica:

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

Puedo observar que la definición de este autor contiene suficientes elementos para comprender el alcance y naturaleza de la actividad realizada por la institución del RPP.

² CARRAL DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. 8ª Ed. Porrúa. México 1984. P. 209 y sig.

³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho registral. Ed. Porrúa. México 1990. P. 61

- ✧ Es un organismo administrativo.
- ✧ Presta un servicio público.
- ✧ Rige el principio de publicidad.
- ✧ Realiza actos jurídicos sobre bienes muebles, inmuebles y gravámenes.
- ✧ Interviene en el registro de la constitución de sociedades mercantiles y asociaciones civiles.

Con estos elementos la definición presenta un panorama más completo y por lo mismo desde mi punto de vista es la más acertada.

1.2. CONCEPTO LEGAL.

El artículo 1° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal(RRPP) dice:

"Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal, proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos, que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos frente a terceros".

Por su parte el artículo 2° del RRPP señala:

"Institución del Departamento del Distrito Federal a la cual está encomendada el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el D.F. en materia común y para toda la República en materia Federal, de este reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función".

Antes de continuar es preciso realizar una crítica al concepto anterior, habla de que es una institución del Departamento del Distrito Federal,

recordemos que ya no existe este como tal, sino que es el Gobierno del Distrito Federal. No existe aún la actualización del legislador acorde a los hechos ocurridos que sí están a nivel constitucional.

Tomando elementos e ideas sobre la definición del RPP, estoy en posición de enunciar mi concepto:

"Es una institución pública, de carácter administrativo dependiente del Gobierno del Distrito Federal, regulada por la ley, la cual tiene como principal objetivo el de otorgar publicidad a los actos relacionados con los bienes muebles, inmuebles, derechos reales, sociedades mercantiles, sociedades y asociaciones civiles y personas morales; proporcionando así la seguridad jurídica a los actos registrados en él".

1.3. NATURALEZA JURÍDICA DEL RPP

Para entender de manera clara y precisa la naturaleza jurídica del RPP será necesario; referirme brevemente al Estado y, a la Administración Pública del Distrito Federal, para aterrizar en el estudio específico del RPP.

La estructura orgánica de la sociedad conforma una pirámide jerarquizada, en donde a la cúspide se le concede el máximo poder de dirección y decisión. Una sociedad requiere de una organización que le permita realizar sus fines.

El Estado constituye la institución social más perfeccionada, por lo que ahí se encuentra una organización, una autoridad y una norma que

garantice el cumplimiento de un orden; en las dos últimas se hallan los fundamentos que regulan las diversas formas de gobierno y bases sobre las que descansa la soberanía, constituyendo así, una fuente de análisis en el campo de la teoría del poder.

De lo anterior se concluye que el Estado es la institución social más universal y avanzada, "Institución de Instituciones" según Houriou, porque sintetiza dos factores muy importantes: la organización y la autoridad la cual para cumplir con su objetivo dentro de la sociedad, surge primero como una necesidad de orden y disciplina que concentra el poder, pero a medida de que el grupo se extiende resulta más difícil atender esa relación entre individuo y autoridad y por lo tanto surge la delegación de autoridad y servicio, la cual no se da de manera espontánea sino que es un acto de voluntad reglamentada, ya que de no ser así se podría ocasionar una ruptura de la unidad de poder.

El ejercicio de la función administrativa que el Estado realiza para la consecución de sus fines, requiere de la organización de los elementos humanos y materiales, a fin de lograr su mejor utilización.

Por la naturaleza del presente trabajo, se impone un breve análisis de la función administrativa que realiza el Poder Ejecutivo, el cual tiene su propia estructura, con características particulares, de acuerdo con las necesidades que requiere satisfacer.

LA CENTRALIZACIÓN. Presupone una estructura que agrupa a los diferentes órganos que la componen, bajo un orden determinado, alrededor de un centro de dirección y decisión de toda la actividad que tiene a su cargo, organización que se mantiene a través de un vínculo, denominado jerarquía o poder jerárquico.

Existe una coordinación con orden y agrupación específica que da cohesión a los diversos órganos que la componen, los cuales independientemente de esta situación tienen su propio orden jurídico y que en razón de su competencia tienen delimitada su actividad para no interferir en sus diversas actividades.

Luis Humberto Delgadillo Gutiérrez⁴ define a la Centralización de la siguiente forma:

“ La estructura en la cual el conjunto de órganos administrativos de un país, están enlazados bajo la dirección de un órgano central único y encuentra su apoyo en el principio de la diversidad de funciones, pero dentro de un orden o relación en el que el impulso y la dirección la llevan los centros superiores o directivos y la ejecución los subordinados o inferiores”

LA DESCONCENTRACIÓN. Implica que el ente central, con base en una ley, ha transferido en forma permanente parte de su competencia a órganos que forman parte del mismo ente, con la finalidad de agilizar la actividad de la Administración central.

⁴ DELGADILLO GUTIERREZ, Luis Humberto. Compendio de Derecho Administrativo. Primer Curso. Ed. 2ª. Porrúa. México 1999. P. 81 y siguientes.

El funcionamiento de esta organización hace necesaria la utilización de diferentes formas de estructuración de acuerdo con las necesidades y fines que se proponga la Administración. Esta organización está determinada con base en consideraciones políticas y técnicas, en razón de la dependencia o autonomía de los órganos y la especialidad de la materia que deban conocer.

Estas formas de organización de la Administración están reguladas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 90 cuando establece:

"La Administración Pública Federal será centralizada y Paraestatal, conforme a la Ley Orgánica que expida el Congreso..."

Por su parte, y con relación al contexto del tema abordado, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal (LOAPDF) en el artículo 2º señala que:

"La Administración Pública del Distrito Federal será central y paraestatal.

La administración central se conforma por la Jefatura de Gobierno del Distrito Federal, las Secretarías, La Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, La Oficialía Mayor, La Contraloría General del Distrito Federal y La Consejería Jurídica y de Servicios Legales.

El Sector Paraestatal está integrado por las empresas de participación estatal mayoritaria y los fideicomisos públicos.

LA CENTRALIZACIÓN. Presupone una estructura que agrupa a los diferentes órganos que la componen, bajo un orden determinado, alrededor de un centro de dirección y decisión de toda la actividad que tiene a su cargo, organización que se mantiene a través de un vínculo, denominado jerarquía o poder jerárquico.

Existe una coordinación con orden y agrupación específica que da cohesión a los diversos órganos que la componen, los cuales independientemente de esta situación tienen su propio orden jurídico y que en razón de su competencia tienen delimitada su actividad para no interferir en sus diversas actividades.

Luis Humberto Delgadillo Gutiérrez⁴ define a la Centralización de la siguiente forma:

" La estructura en la cual el conjunto de órganos administrativos de un país, están enlazados bajo la dirección de un órgano central único y encuentra su apoyo en el principio de la diversidad de funciones, pero dentro de un orden o relación en el que el impulso y la dirección la llevan los centros superiores o directivos y la ejecución los subordinados o inferiores"

LA DESCONCENTRACIÓN. Implica que el ente central, con base en una ley, ha transferido en forma permanente parte de su competencia a órganos que forman parte del mismo ente, con la finalidad de agilizar la actividad de la Administración central.

⁴ DELGADILLO GUTIERREZ, Luis Humberto. Compendio de Derecho Administrativo. Primer Curso. Ed. 2ª. Porrúa. México 1999. P. 81 y siguientes.

La LOAPDF faculta al Jefe de Gobierno del Distrito Federal (JGDF) en su artículo 5º segundo párrafo, para crear órganos desconcentrados, ya sea mediante reglamento, decreto o acuerdo.

Hay quienes sostienen que la desconcentración no es otra forma de organización administrativa, sino que sólo es una modalidad que puede darse en cualquiera de los dos sistemas de organización: centralizada o paraestatal.

El sector Paraestatal según el artículo 2º párrafo cuarto de la LOAPDF está conformado por "Los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal mayoritaria y los fideicomisos públicos". Que si bien es cierto han disminuido considerablemente, todavía están constituyendo el sector paraestatal.

LA DESCENTRALIZACIÓN. Es una forma de administración a la que recurre el Jefe de la Administración Pública creando organismos por Ley o Decreto, con personalidad jurídica y patrimonio propios, para la realización de actividades estratégicas o prioritarias (aquellas relativas al desarrollo económico; al empleo de los recursos productivos y el medio ambiente); la prestación de un servicio público o social; o para la obtención o aplicación de recursos con fines de asistencia o seguridad social.

Muchas ocasiones la desconcentración y la descentralización son términos que se confunden o se usan de manera sinónima. En realidad son formas de organización diferentes. La primera depende

del órgano que le dio origen, y está unido por el vínculo de jerarquía directo, sólo se ha hecho una delegación de facultades, por lo tanto no tienen ni patrimonio ni personalidad jurídica propios. En la descentralización los organismos sí nacen con estos atributos y su vínculo de jerarquía se ve disminuido, pero el control se ejerce a través de su cabeza de sector.

Expuesto de manera sucinta como está organizada la Administración Pública del D.F.; estoy en posición de analizar la naturaleza jurídica del RPP.

El RPP se encuadra en la forma de administración centralizada, como a continuación lo explicaré. Un servicio público como es el que proporciona RPP que otorga certidumbre jurídica al patrimonio inmobiliario de las personas, cuya jurisdicción se halla en el DF, corresponde al actual Jefe de Gobierno la prestación del servicio registral, actividad que se realiza por medio de una Dirección General creada como dependencia de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales órgano centralizado de la Administración Pública del DF.

El RPP, otorga seguridad jurídica a la propiedad de los habitantes de la Ciudad de México, la cual una vez registrada en el RPP adquiere efectos contra terceros

Por las razones anteriores se puede decir que en el caso del Gobierno del DF, el RPP es un sistema centralizado en su función, por su propia naturaleza. Es un servicio que denota su característica de interés

público y colectivo, la sociedad civil demanda la seguridad jurídica en los derechos de propiedad y su fácil acceso a la información sobre la situación que guardan los inmuebles. Por disposición de la ley, el Estado detenta la facultad exclusiva de otorgar fe pública y de proporcionar dicho servicio.

1.4. OBJETIVOS.

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

Por la eficacia que produce la inscripción, el sistema registral se clasifica en constitutivo y declarativo, entendiéndose por el primero el sistema que exige como requisito indispensable la inscripción del acuerdo de voluntades que se manifiestan fuera del Registro. Con esta forma se perfecciona. El segundo se refiere a los actos que ya constan registrados o anotados, lo cual va a dar seguridad jurídica porque surte efectos contra terceros.

Sus características principales son:

- ✧ La inscripción se presume exacta, salvo prueba en contrario.
- ✧ La transmisión de dominio es ineficaz si no consta en el Registro.

Todo lo que afecte a un inmueble, debe ser registrado para su validez, por lo tanto uno de sus principios fundamentales lo proclama como declarativo, ya que conoce de la preexistencia de los derechos reales, de los que toma nota para su oportuna publicación y otros efectos que señalan las leyes.

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

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

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

Se presenta como una especie de desenvolvimiento de una parte del

derecho de cosas y modos de adquirir y perder la propiedad, estableciendo un conjunto de normas tendentes a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil. Por ello el RPP tiene la finalidad de proteger los derechos inscritos, o sea, que requieren hacerse públicos para seguridad del derecho adquirido.

1.4.1. Seguridad Jurídica.

Dentro de todo sistema legal la Seguridad Jurídica es un aspecto relevante, imposible de ignorar, ya que de ésta depende la existencia de una sociedad con estabilidad y armonía.

Es importante retomar ideas vertidas sobre la seguridad jurídica, el Diccionario Jurídico ESPASA ⁵ la define:

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

El Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México⁶ hace su aportación explicando el contenido de la Seguridad Jurídica:

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

⁵ Diccionario Jurídico E S P A S A. Fundación Tomás Moro. Ed. Espasa Calpe, S.A. Madrid 1998. p. 906.

⁶ Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Ed. Porrúa, S.A. UNAM. México. 1988. P. 2885.

La Seguridad Jurídica es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, la protección y reparación de los mismos, le serán aseguradas por la sociedad. Por lo tanto debe entenderse la presencia de un orden que regule las conductas de los hombres y que éste se cumpla y sea eficaz, no sólo desde el punto de vista jurídico sino también de lo considerado como justo.

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

La seguridad jurídica en materia registral, se nutre tanto del Código Civil (CC) que enuncia en su contenido lo relacionado a la legislación que rige los actos del registro, así como del Derecho Notarial.

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

Entre nosotros existe el sistema registral derivado del Derecho Subjetivo; nace por el consentimiento de las partes extra registralmente y ante el notario o autoridad competente, en virtud de

que una vez nacido y precisado el derecho en forma de testimonio escrito o a través de orden judicial, se precisa su inscripción o anotación para la publicidad del acto.

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

Es tal la interdependencia entre estas dos ramas del Derecho, que varios autores han intentado unirlos, ya sea sugiriendo que el contrato o acto se hiciera ante el registrador o bien, que el notario calificara y registrara el acto también, pero como difieren en su contenido y en sus características, ni la teoría ni la práctica aceptan que esta vinculación se llegue a lograr.

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

Con su función el registrador evita y obstaculiza la entrada de los documentos imperfectos y así tiene la facultad de crear concordancia o similitud del mundo real con el mundo registral, que no persigue otra finalidad más que aquélla de otorgar seguridad jurídica a quien se allega a la institución a registrar sus actos para que puedan surtir efectos ante terceros. Todos los actos de autoridad se consideran *luris tantum* es decir admiten prueba en contrario.

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

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

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

Los efectos probatorios de registro se traducen en un medio privilegiado de prueba, consagrado en el asiento. La institución es

considerada como un presupuesto de eficacia, que existe para el registro o anotación de declaraciones de voluntad y así producir efectos contra terceros considerado como un sistema declarativo y de validez emanada del acto que constituye el sistema constitutivo.

1.4.2. Fe Pública Registral

Uno de los elementos estructurales del Derecho Registral es, sin duda, la fe pública registral.

“El vocablo fe es sinónimo de certeza o seguridad, esto es, creer en algo que no nos consta que no hemos percibido por alguno de los sentidos”⁷

El concepto puede contener en sentido amplio dos vertientes; la primera de ellas es el punto de vista religioso, es creer en algo voluntariamente, un acto de adhesión en forma libre. El punto de vista jurídico que en este caso es relevante se refiere a todos aquellos instrumentos públicos que sean expedidos por autoridades en las cuales el Estado ha depositado ciertas facultades que los convierte en fedatarios y por lo tanto existe la presunción de ciertos.

En el caso particular que nos ocupa se requiere hablar no sólo de fe, sino de Fe Pública, misma que así adjetivada nos conduce a una actividad del Estado por detentar el derecho a autodeterminarse de

⁷ RIOS HELLIQ, Jorge. La Práctica del Derecho Notarial. Edit. Mc Graw Hill. Serie Jurídica. México 1995. P. 37.

manera soberana (Jus Imperium).

La doctrina ha sido pródiga al verter ideas y conceptualizaciones acerca de la Fe Pública por lo tanto recorro a esta fuente exponiendo algunas de ellas:

Enrique Giménez Arnau, dice que:

"Es una presunción legal de verdad"⁸

Es decir que se presume que determinado acto o hecho es legal, hasta que no se pruebe lo contrario.

En ese sentido se pronuncia, el autor español JOSÉ MARÍA CHICO ORTÍZ ⁹ se traduce en lo siguiente:

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

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

⁸ GIMENEZ ARNAU, Enrique. Derecho Notarial. Ed. Eunsa Navarra, Pamplona, 1976, p. 37.

⁹ CHICO ORTIZ, José María. Complemento al Derecho Hipotecario y su Legislación. Madrid 1974. Edit. Montealvo, p. 57.

RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE¹⁰ acerca de este principio nos dice:

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

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

Otra definición también importante es la que nos da Jorge Ríos Hellig:

"Es un imperativo jurídico que impone el estado a un pasivo contingente universal para considerar cierta y verdadera la celebración de un acto o el acaecer de un evento que no percibe este contingente por sus sentidos"

De esta definición el autor extrae las siguientes ideas:

- 1.- El imperativo jurídico, se refiere a que es forzoso tener por cierto lo contenido en cualquier instrumento emanado del Estado a través de un fedatario o autoridad.
- 2.- Pasivo Contingente, se refiere el efecto *erga omnes*, o sea el carácter de oponible a cualquier persona del contenido de un documento auténtico.
- 3.-El considerar cierto un acto o un hecho; es decir, ya que el notario

¹⁰ ROCA SASTRE, Ramón María. Ob. Citada p. 529.

confecciona el acto, elabora el acuerdo de voluntades y certifica hechos que acaecieron de la manera en que él los percibió, el contenido de los documentos se debe tener por cierto y verdadero.

4.- Que no percibe por sus sentidos, esto obliga a que el Estado ordene mecanismos en donde se crea en algo que no se ha captado o percibido personalmente.¹¹

Considero que este autor da los elementos necesarios para comprender perfectamente el concepto de fe pública registral, por lo tanto creo que esta definición es la más acertada.

Si se recurre al concepto estricto de autoridad, estamos ante el concepto multívoco, en virtud de que existe autoridad y humana. La primera es aquella proveniente de la autoridad de Dios que ha revelado algo a los hombres, y la humana se origina de las afirmaciones hechas por el hombre por medio de documentos privados, firmados por particulares, y que carecerán de Fe Pública, si no son reconocidos legalmente ante una autoridad o fedatario, que previamente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes como la contempla el artículo 3005 fracción III del CC.

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

¹¹ Ob. Cit. RIOS HELLIG, Jorge. P. 38.

producido dentro de un procedimiento formal fijado por la ley.

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

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

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

Desde mi personal punto de vista y en convergencia con el artículo 6º fracción I del RRPP, advierto que la fe pública Registral corresponde al Gobierno del Distrito Federal por conducto del Director General de la Institución, quien es el depositario de ésta, se auxilia de los registradores y demás servidores públicos de la Institución, con el fin de proporcionar, mayor eficacia a los asientos registrales derivados de los diversos actos jurídicos, para producir efectos jurídicos contra terceros.

1.5. PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

En el campo del Derecho Privado, el Derecho Civil es una disciplina que rige infinidad de situaciones imperantes, en la organización social a que el ser humano se ha visto sometido desde tiempo inmemorial, para regular el desenvolvimiento de su vida en el orden privado de las obligaciones y de los derechos de las personas, en cuanto a sus bienes y relaciones jurídicas.

El Derecho Civil contemporáneo se sigue normando, por la Instituta de Justiniano. El contenido de tan importante rama del Derecho, es de carácter universal, en cuanto a los llamados derechos civiles, ya que éstos, son permanentes respecto a las relaciones jurídicas que lo integran.

Conforme a nuestra Organización Jurídica se debe observar un

procedimiento, para que a través de él, la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica, y de esa manera, los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

Todo lo previsto en el CC se sujeta a un procedimiento, pero independientemente de éste, los contenidos concretos de un determinado género de relación jurídica precisan de un orden procedimental *sui generis*, para la cabal realización del fin propuesto en términos de la relación misma.

El procedimiento del RPP, es un conjunto de actos, formas y formalidades que tienen su fuente inmediata en el CC; y la mediata, en el reglamento correspondiente. Una vez respetada la legislación aplicable los actos jurídicos realizados alcanzan su plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

El procedimiento registral tiene las siguientes características: Es Público, forma parte del Derecho Civil, es Adjetivo y Sustantivo.

1) Es público,¹² porque son disposiciones de ese orden; es decir, normas públicas las que lo regulan, además cuando se manifiestan los presupuestos que dan lugar al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita un servicio, además tanto el RRPP como el del Estado de México, prescriben que el archivo será público lo cual implica que todo interesado tendrá

¹² El Lic. Benito Juárez, instituyó el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; y tal hecho histórico es de gran trascendencia, por que era indispensable contar con una institución que fuera congruente con el pensamiento político de la época y que además conduyera a que se cumplieran las "Leyes de Reforma".

derecho a la consulta de los libros y folios; también así lo contempla el artículo 3001 del CC para el Distrito Federal.

2) Es parte integrante del Derecho Civil, porque esta disciplina lo instituye, para lo cual dentro del cuerpo de sus disposiciones, integra un todo ordenado y sistematizado, todo lo anterior por la necesidad que existe de que el Registro Público otorgue publicidad a los actos jurídicos cuyos requisitos legales se han dado y valorado bajo el criterio correspondiente se otorgue la seguridad jurídica que los mismos actos implican, con lo cual, el Derecho Civil adquiere ese desenvolvimiento necesario que demandan los derechos reales.

3) Es Adjetivo, porque implica un procedimiento tendente a resolver la relación jurídica registral, con arreglo a su objeto, a lo cual se supedita la estructura orgánica de la Institución.

4) Es sustantivo, por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algún derecho a los particulares, además porque los actos encaminados a su inscripción son objeto de regulación jurídica en el CC, cuya sustantividad normativa, es indiscutible.

El procedimiento registral se da por medio de los actos procedimentales y éstos, necesariamente, deben estar sometidos al principio de legalidad. Para que el procedimiento pueda generarse se requiere la existencia de un acto jurídico formalizado ante notario, y además, la solicitud de registro.

1.5.1. Sujetos que pueden solicitar el Servicio Registral

El servicio registral de inscripción o anotación puede ser solicitado por el beneficiado o bien por cualquier persona que acredite su interés legítimo. El CC en su artículo 3018 indica:

"La inscripción o anotación de los títulos del Registro Público puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate."

El Reglamento del Registro Público del Estado de México lo indica expresamente en su artículo 32:

"Está facultado para pedir el registro de un documento inscribible, el titular del derecho en él consignado, sus causa-habientes, apoderados, representantes legítimos, el notario que hubiese autorizado el acto y el Secretario General de Gobierno, el Ministerio Público y los titulares de las Oficinas fiscales en los asuntos de su competencia, tratándose de actos en los que el estado tenga interés"

En la práctica es el portador del documento, quien al presentarlo, en estricto sentido está solicitando la inscripción, anotación o certificación correspondiente y puede verse que la realidad es que no siempre son los notarios o los interesados quienes se presentan para diligenciar el negocio jurídico, toda vez que se admite la tramitación por terceras personas, siempre y cuando presenten toda la documentación que acredite la autenticidad de los requerimientos presentados.

1.5.2. Pago de Derechos

Una vez que se llena la solicitud, con todos los datos requeridos, los

interesados ocurrirán con sus documentos, a cualquiera de las cajas receptoras de la institución para efectuar el pago de los derechos correspondientes de acuerdo con el Código Financiero del Distrito Federal, una vez cubiertos éstos, el cajero imprimirá el sello de la máquina registradora sobre cada ejemplar de la solicitud de entrada.

Es requisito indispensable para inscribir un documento, que se haya cubierto el pago de derechos antes de su presentación en la Oficialía de Partes y que la cantidad pagada sea la correcta.

La Dirección General del RPP, mediante la Circular número RPP-15-1978, determinó que por razones de economía de trámite, a partir de la fecha del citado documento (18 de abril de 1978), toda solicitud de certificación antes de ingresar a la Oficialía de Partes, necesariamente debía cubrir su importe, de acuerdo con la tabulación que para esos efectos señala la ley General de Hacienda del Distrito Federal, en el capítulo referente a derechos por concepto de registro.

Posteriormente con la circular RPP-8, expedida el 30 de enero de 1978, la Dirección General del RPP, establece el pago previo de todo documento que ingrese al Registro, de tal forma que actualmente, corre a cargo del particular hacer la operación matemática correspondiente al pago de derechos, que según el concepto de que se trate, deben ser cubiertos, por ende, todo documento que ingrese al Registro, deberá antes ser presentado ante la caja recaudadora, lugar, en donde recibido el importe mencionado, se le otorgará recibo, imprimiendo el sello de la máquina registradora en el documento

respectivo, para constancia de que la cantidad ha sido cubierta.

El RPP es importante desde el punto de vista fiscal, porque recauda un alto porcentaje de ingresos que contribuyen al gasto público del DF.

La contraprestación que como actividad se lleva a cabo en este servicio público se actualiza y adquiere gran significado por cuotas de: inscripción, anotación, cancelación, certificación o simplemente el servicio de información, por el gran tráfico de actos que conlleva la propiedad en el DF.

Se observa que las tasas que el Código Financiero del Distrito Federal, maneja y que son las que rigen el pago de derechos en el RPP, son altas sobre todo en tratándose de bienes inmuebles, mismas que están en relación con el acto jurídico que se pretende anotar o inscribir.

Una vez que el registrador realiza la calificación verifica que el pago de derechos haya sido el exacto, de no ser así este funcionario hará la cuotalización correcta. Si el promovente no está de acuerdo con la tasa aplicada por éste, será turnado al Área Jurídica para su aclaración, la cual después de hacer el estudio hará la determinación correspondiente. Si el interesado continúa su impugnación, tiene a su alcance el Recurso de Inconformidad ante el Director del RPP, quien determinará en definitiva.

Hecho lo anterior el documento se devolverá al registrador quien

procederá conforme a lo dictaminado por el Área Jurídica o en su caso atenderá la resolución del Director General.

1.5.3. Recepción de Documentos.

El artículo 32 del Reglamento de la Institución señala el inicio del procedimiento registral:

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

El mencionado artículo 18 refiere:

"La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos..."

Como se desprende del ordenamiento jurídico citado al documento se le da un número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto en que éste ingresó. Se dice que con la presentación del documento en la Oficialía de Partes se manifiesta la voluntad del solicitante para que determinado acto o hecho jurídico quede inscrito o anotado, o simplemente se extienda una constancia.

La temporalidad es básica al momento de presentar el documento, cualquier registro o anotación tendrá preferencia a aquél que se presente con posterioridad.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, hace acto de presencia *tempore, potior prior iure*.. Los artículos 3013 y 3015 del CC lo refieren ampliamente. Considero necesario conocer sobre este punto uno de los criterios emitidos por nuestro máximo órgano de interpretación jurídica vertido por la Tercera Sala.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRELACIÓN DE LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES EN ÉL.- “Aunque el reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que la prelación del registro depende del pago de los derechos correspondientes y no de la presentación del título, debe observarse la legislación sustantiva civil, que establece una forma distinta de fijar tal prelación pues interpretar lo contrario equivaldría a que ésta no dependería de la diligencia del dueño del documento, sino de error, omisión, malicia o capricho del encargado del registro quien podría demorar la obtención del comprobante de pago quedando a su arbitrio decidir la preferencia y prelación de los documentos que deben inscribirse”
Precedentes. Quinta Época. P. 41 A. D. 4723/ 43.

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

La solicitud de entrada y trámite debe satisfacer los requisitos que el artículo 19 del RRPP señala, y que a la letra dice:

* En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

- I. Nombre del Solicitante.
- II. Ubicación del inmueble, identificación del mueble o en su caso, la denominación o razón social de la persona moral que se trate.
- III. La naturaleza del acto
- IV. Observaciones”

La Oficialía de Partes es la encargada de recibir los documentos, previamente a su distribución se captura dentro del sistema de

computo para así enviarlos a las diversas áreas de la institución, proporcionando los números de entrada y trámite al sistema de informática.

1.5.4. Distribución de los Documentos.

Una vez ingresados los documentos en la Oficialía de Partes se clasifican en orden al ramo del registro a que estén destinados, atendiendo a su naturaleza ya sea inmobiliario, mobiliario, sociedades mercantiles o de personas morales; el documento será remitido al área de que se trate a fin de proceder a su calificación.

Recibidos los documentos en el área correspondiente un auxiliar administrativo, hará la anotación en una libreta general y en conexión con la red de informática revisará la recepción correcta de los documentos que fueron ingresados. Distribuyéndolos equitativamente entre los registradores adscritos al área.

1.5.5. Calificación Registral.

La etapa de mayor importancia del procedimiento registral, es la calificación ya que deriva de la potestad conferida por el Estado al registrador, quien es el auxiliar de la función registral, de dar curso a la solicitud del servicio registral, calificándola y realizando el dictamen

correspondiente sobre la procedencia o improcedencia de la anotación o inscripción.

Para llevar a cabo la calificación el registrador debe tomar en cuenta los siguientes aspectos:

La forma. Al respecto deberá tomar en cuenta lo que establece el artículo 3005 del CC:

* Sólo se registrarán:

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

Contenido. Verificar que los documentos sean de los que deben inscribirse. Para el caso de que trate de registro inmobiliario debe estarse a lo dispuesto en el artículo 3042 del CC que expresa:

"Se inscribirán:

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

Cuando se trate de anotaciones preventivas deberá estarse a lo que el artículo 3043 del CC establece y concurriendo además lo siguiente:

- ✧ Que exista capacidad, es decir que el notario o autoridad judicial ordenadora ante la cual se otorgó el documento haya hecho constar la capacidad de las partes.
- ✧ Que el inmueble esté individualizado, señalando también el monto del mismo.
- ✧ Legalidad, se revisa que no contenga violaciones a normas jurídicas o leyes prohibitivas o de interés público.
- ✧ Que exista compatibilidad entre el texto del documento y los asientos de registro.

Cuando se trata de documentos girados por una autoridad judicial, el registrador sólo se aboca a verificar que las resoluciones y providencias contengan los requisitos necesarios para su inscripción; que consten de manera auténtica en documentos oficiales expedidos por la autoridad judicial; que estén autorizados por el funcionario y con el sello del juzgado y que sean girados por una autoridad judicial competente.

1.5.5.1. Anotación.

Es la actividad que realiza del registrador, a efecto de hacer patentes situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, de algún modo afectan el contenido de la misma.

Según el Diccionario de la Lengua Española, debemos entender que es la acción y efecto de anotar a puntuación o nota escrita, comentario

o glosa de un libro.

Por su parte el maestro DE PINA VARA RAFAEL¹³ nos dice:

"Es el asiento de carácter provisional que se hace en el Registro de la Propiedad para la protección del derecho que sobre una finca inscrita resulte tener la persona que la haya solicitado, contra las facultades dispositivas del titular, de acuerdo con las disposiciones del reglamento de dicha institución.

COLIN SÁNCHEZ, Guillermo de manera clara expresa:

" A través de esta se inscriben, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara a dicha inscripción."

Retomando las ideas vertidas por la doctrina mencionada, puedo concluir que la anotación es un asiento registral provisional o temporal, que otorga seguridad jurídica al que la solicita, por medio de la publicidad, con el objeto de hacer patente, dentro de la historia de un inmueble, ciertas situaciones jurídicas.

El artículo 3043 del CC establece los actos que se deben anotar:

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

II.- El mandamiento y el acta de embargo sobre los bienes del deudor.

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de algún contrato o convenio que tenga por objeto un bien inmueble o derechos reales sobre el mismo.

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación

¹³ DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. 7 ed. Porrúa S.A.: México 1994. P. 154.

de bienes o derechos reales.

V.- Los títulos presentados al Registro y que hallan sido denegados o suspendidos.

VI.- las Fianzas legales o judiciales.

VII.- El decreto de expropiación u ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles.

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia del Amparo que ordenen la suspensión total o definitiva en relación con bienes inscritos en el Registro Público.

IX.- Cualquier otro título que sea anotable.

La anotación se hace al margen de los libros y en el caso de los folios hay una parte específica destinada para tal efecto.

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

Con la anotación preventiva no se legitiman derechos. Al adquirente no se le da la presunción de dueño ni mucho menos de poseedor del inmueble, porque el derecho que se encuentra anotado, únicamente lo adquiere en el caso de que exista una realidad jurídica que lo sustente.

1.5.5.2. Inscripción

Es un acto a través del cual, el registrador de forma escrita y siguiendo todas las formalidades, materializa el acto jurídico en el folio

correspondiente, dejando con esto constancia fehaciente de la legitimidad del acto y facilita su publicidad.

El sistema español la define como:¹⁴

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

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO¹⁵ aporta su opinión y manifiesta:

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

De las definiciones mencionadas considero que la más acertada es la aportada por Pérez Fernández del Castillo. Su contenido tiene bastante semejanza con lo que establece el CC en su artículo 3019.

El mencionado artículo citado en el párrafo precedente indica:

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

El CC señala claramente qué debe entenderse por inscripción, así como los actos que son motivo de ello. El CC en su artículo 3042 los enumera:

- 1.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles.

¹⁴ Diccionario ESPASA. Ob. Cit. P. 523.

¹⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Ob. Cit. P. 95.

- 2.- La constitución del Patrimonio Familiar y,
- 3.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de 6 años y aquellos anticipos de rentas por más de 3 años.
- 4.- Los demás títulos que la ley ordene que sean registrados.(adjudicación por herencia, por remate, agrupación de predios, aportación de inmuebles, arrendamiento de inmuebles, apeo y deslinde; entre otros.

La inscripción es una forma jurídica de amparar los derechos reales y el dominio que se adquirieron legalmente, produciendo así efectos contra terceros.

En materia de inmuebles la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus caracteres, modalidades y efectos; es así como la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que soportará las subsiguientes inscripciones, anotaciones o cancelaciones.

1.5.5.3. Cancelación.

El Diccionario Jurídico ESPASA¹⁶ define a la cancelación como concepto jurídico en derecho registral de la siguiente forma:

“Asiento que sirve para hacer constar en el Registro, la extinción de otro asiento anterior”

Es una forma por medio de la cual, se anula y se deja sin efecto total o parcial una anotación o inscripción por la transmisión o extinción de un derecho. El artículo 3029 del CC señala su extinción:

¹⁶ Diccionario Jurídico ESPASA: Ob. Cit. 133.

"Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por convertirse en inscripciones"

La cancelación es el soporte del antecedente de aquélla llevada a cabo con motivo de un nuevo derecho adquirido. Además de recaer sobre anotaciones, inscripciones, puede hacerlo en notas de presentación o anotaciones preventivas.

En cuanto opera la cancelación se extingue el derecho o gravamen inscrito.

Hay que mencionar que la cancelación es un asiento definitivo, es principal o accesorio y deja sin efecto un asiento anterior; sin embargo, éste sigue existiendo físicamente, lo que pierde es vigor, validez o eficacia. Se presume cancelado el derecho de que se trate.

La cancelación no opera para terceros, es decir, debe ser solicitada por el titular registral o por mandato judicial. Al respecto el artículo 3030 del CC manifiesta lo siguiente:

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

Para que proceda la cancelación por consentimiento de las partes, se requerirá que estén legitimadas, que tengan facultad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.

Debido al tráfico de bienes, la cancelación adquiere un papel

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

1.5.5.4. Suspensión y Denegación.

Puede ocurrir que de la calificación realizada por el registrador se desprendan elementos que impidan la procedencia de la prestación del servicio registral, derivándose dos situaciones: Que se suspenda o deniegue el servicio registral.

Este tipo de consecuencias, las prevé el artículo 3021 del CC a través de éste se da la pauta para poder suspender el servicio por contener irregularidades subsanables o negarlo de plano por ser insubsanable. Sin embargo el mencionado artículo no hace diferencia respecto de las causas por las cuales debe suspenderse o denegarse el servicio registral, manifestando:

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

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

II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que la ley establece;

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no haya 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 al 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 constituya un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

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

En la práctica puedo decir que la suspensión se actualiza por medio de las fracciones II, III, V, VI, VII, que se refiere a los supuestos subsanables. Por exclusión son causas de denegación las fracciones I, IV.

Si del estudio el registrador dictamina la suspensión o denegación se estará a lo que establece el artículo 36 segundo párrafo y que a la letra dice:

"Turnado el documento al registrador...

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

De la interpretación del artículo anterior se desprende que cuando el documento es suspendido o denegado se turna al área jurídica del mismo registro, movimiento que es publicado en la Gaceta Oficial de Gobierno del Distrito Federal, sección Boletín Registral y a partir de esta publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurrir a la determinación

efectuado, a través del Recurso de Inconformidad, en este lapso el documento es suspendido si las irregularidades son subsanables, si no lo son, será denegado.

El propósito de que el documento sea turnado a la oficina jurídica es que otra persona lo califique nuevamente y confirme o rechace la primera calificación. Si al término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni interpone Recurso de Inconformidad, el documento se pone a su disposición, puede retirarlo, quedando sin efecto la nota de presentación y el asiento; los documentos que no sean retirados dentro de los 30 días naturales siguientes, se remiten al Archivo General de Gobierno del Distrito Federal.

CAPITULO 2

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

2.1. ANTECEDENTES GENERALES. 2.1.1. Roma. 2.1.2. Alemania 2.1.3. España 2.2. ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL EN MÉXICO. 2.2.1. Época Colonial. 2.2.2. Época Independiente. 2.2.3. Código Civil de 1870. 2.2.4. Código Civil de 1884. 2.2.5. Código Civil de 1932. 2.2.6. Reformas al Código Civil del 3 de Enero de 1979. 2.2.7. Reglamento publicado el 6 de Mayo de 1980. 2.2.8. Reglamento publicado el 5 de agosto de 1988. 2.3. SISTEMAS REGISTRALES. 2.3.1. Sistema Registral Francés 2.3.2. Sistema Registral Alemán. 2.3.3. Sistema Registral Australiano. 2.3.4. Sistema Registral Mexicano.

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

2.1. ANTECEDENTES GENERALES.

El Registro Público no es una institución jurídica contemporánea, sino que sus orígenes se remontan al Derecho Germánico; sin embargo, en la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la *mancipatio* y la *in jure cesio*, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público.

2.1.1. Roma

En la primera época de Roma, desde su fundación y hasta la ley de las XII tablas, surgieron diversas instituciones jurídicas relacionadas con los modos de adquirir la propiedad tales como: *La Mancipatio*, *La In Jure Cesio* y *la Traditio*.

LA MANCIPATIO Era una figura jurídica con forma contractual, caracterizada por su acentuada formalidad y se complementaba con ciertas solemnidades que si no se cumplían no surtía efectos entre las partes y en consecuencia no quedaban obligadas.

Las partes que intervenían eran el transferente (*mancipatio dans*); el adquirente (*mancipatio accipiens*); un agente público (*libripens*); y cinco testigos (*testis classicis*). La operación se realizaba estando presentes los sujetos y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado, poniendo la mano sobre la cosa y después golpeaba la libra (balanza) que sostenía con la rama de un árbol.

LA IN JURE CESIO esta figura era exclusivamente usada para la *Res Mancipi* ya sean de bienes muebles o inmuebles, era un tipo de juicio reivindicatorio, en el cual las partes que intervenían eran el actor (*Reindicantē*), el demandado (*In Iure Cedents*) y un Magistrado. Y como el Reindicante confesaba la demanda, el magistrado pronunciaba la sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o para el actor.

Esta figura se utilizaba sobre todo para la constitución de determinados derechos reales, a los que se les podía aplicar la mancipación, tales como el usufructo, el uso y las servidumbres prediales urbanas.¹⁷

LA TRADITIO. En ésta desaparecen por completo toda clase de ritos y fórmulas y podía recaer sobre toda clase de bienes; consistía en la entrega física de la cosa con desapoderamientos y el acuerdo de las intenciones de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla.

¹⁷ *Ibidem* pag. 19.

Jurídicamente la simple desposesión de la cosa por parte del *Tradents* y la posesión de esta por parte del *Accipients* era indispensable para la traslación de la propiedad. El enajenante obtenía el derecho de ejercer actos de propietario sobre ella.

Esta figura contenía tres elementos:

1. La entrega física de la cosa;
2. La intención o voluntad por parte del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida, así como la voluntad del adquirente de adueñársela.
3. La existencia de una justa causa que era generalmente un contrato.

Sin el elemento número 2 era imposible poder transmitir la propiedad, porque es lo que los textos llaman la causa de la *Traditio*.¹⁸

Cabe destacar que eran varios los tipos de *Traditio*: *La Traditio Brevi manu*, *La Longa Manu*. *La Fingida o Ficticia*, *Real y Simbólica*.

La Traditio Brevi Manu. No existía un desplazamiento material de la cosa, puesto que al adquirirla, ya la tenía en su poder por otro título.

La Traditio Longa Manu. No había entrega material de la cosa, simplemente se señalaba, aun a distancia.

¹⁸ *Ibidem*. Pag. 247.

La Fingida o Ficticia. Era un modo o forma derivativo de adquirir el dominio cuando eran entregadas las cosas, sino las que los representaban.

La Traditio Real. Es la conocida como entrega de mano en mano, tratándose de cosas muebles. En cuanto a los inmuebles, es una forma de adquirir el dominio a través de la toma de la posesión respectiva.

La Traditio Simbólica. En realidad se equipara a la fingida.

La dominación romana, se reflejó también en lo jurídico y fueron la *Traditio* y la *In Jure Cessio*, las instituciones adoptadas para la creación de los Oficios de Hipotecas; estos eran públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad.

Obsérvese que en el derecho romano no se transmite la propiedad por el simple acuerdo de voluntades, sino que es necesaria la entrega real de la cosa.

PERÍODO CLÁSICO. Los sistemas de Transmisión que he citado, tan sólo han sido formas de transmisión y no sistemas de publicidad propiamente dichos.

En este periodo se acentúa la figura de la *Traditio* y florece una figura denominada *Insinuatio*, que constituye el primer rasgo relevante de lo

que nosotros distinguimos como publicidad registral, porque en su evolución se hizo necesaria consignarla por escrito.

PERIODO JUSTINIANO. A pesar de lo que se pensaba, la Publicidad en Roma no evolucionó, sino por el contrario decayó al grado de que los actos de enajenación centraban su eficacia en la posesión.

Esto trajo consecuencias graves como la ocultación de los gravámenes que dio lugar a ventas o gravámenes dobles. Para remediar dichas anomalías en el siglo VI d.c., Justiniano crea las normas reguladoras del notariado, institución que por su naturaleza persigue la seguridad jurídica. Es en esta época cuando aparece más clara la necesidad de la figura de la publicidad.

2.1.2. Alemania

El estudio de la publicidad en el Derecho Germánico es de trascendental importancia. Constituye la clave y origen de todos los sistemas de tipo registral y desde luego creadora del registro moderno; la evolución de la publicidad en el derecho germánico se encuentra claramente definido entre bienes muebles e inmuebles.

A temprana edad de la historia del Derecho Germánico se sujetan los negocios de la desposesión respecto de los predios y especialmente la transmisión de la propiedad inmueble a ciertas formas solemnes;

veamos pues como se va operando el desarrollo de la publicidad a través de la Gewre y la Auflassung.

GEWRE. Consideraban a la propiedad como un disfrute, en este derecho es propietario el que poseía la cosa, tratándose de bienes muebles corresponde a quien la tiene en su poder, con respecto a los inmuebles es quien tiene el aprovechamiento.

La entrega de la cosa y la transferencia de la propiedad se hacían en un solo acto, en el caso de los inmuebles, la transmisión se hacía por medio de la investidura corporal.

AUFLASSUNG. Consistía en una cesión de derechos realizada ante el Tribunal, la cual tenía parecido a la *In Jure Cessio*, pero con algunos caracteres distintos. En sus orígenes significaba la dejación, podía ser judicial o extrajudicial; la primera era un juicio simulado, en el cual el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, quien confesaba la demanda, con lo que resolvía el juez a favor del actor y entregaba judicialmente la posesión; y en la segunda era la inscripción, en el libro judicial o municipal, de la transmisión del bien inmueble, con lo que se perfeccionaba el contrato con el registro constitutivo.

2.1.3. España

El estudio de la evolución de la publicidad en España, adquiere matices relevantes porque ha sido la fuente directa de nuestra

legislación registral, sin embargo, será necesario esquematizar y resumir la comprensión de sus modalidades históricas.

En la península ibérica antes de la dominación romana las enajenaciones y gravámenes de bienes estaban sujetos a la publicidad, a la que se llamaba *robración* que significa en latín consolidar, dar fuerza, vigor, robustecer o corroborar algo. Quiere decir la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble amparándole contra las tardías o maliciosas reivindicaciones de un tercero, esta ratificación era pública y se llevaba a cabo por carta o escritura.¹⁹

En la *Robración* la iglesia constituía el medio para dar la publicidad a los actos traslativos de dominio en ocasión de la Santa Misa o en la Reunión de Consejo Municipal, la comunicación o anuncio que se hace ante este lo establece el fuero de Sepúlveda.

Los fueros de Plasencia y el General de Navarra impusieron la comunicación o el anuncio por pregoneros, consistiendo el primero en pregonar la venta por tres días consecutivos, y el segundo en pregonar la venta a son de campana por tres domingos consecutivos.

Surgieron ciertos actos que requerían la presencia de la autoridad para darles publicidad, entre los cuales se encuentran las donaciones, a las cuales se les daba publicidad mediante la insinuación, la cual se efectuaba ante el juez y los interesados, previniéndose así que las

¹⁹ ROCA SATRE, Ramon Maria. Derecho Hipotecario. Tomo I. 3 ed. Casa editorial. Madrid 1976. Pag. 46

donaciones fueran simuladas.

LA INSINUACIÓN. Se efectuaba ante el Juez, los testigos, el donante, el donatario y el escribano público. La donación constaba en acta extendida por el escribano en el Libro de la Curia para después archivarse librándose la correspondiente copia al interesado. Sus efectos eran la nulidad de la donación no insinuada, más los de la registración en Cataluña fueron los de no poder perjudicar acreedores de las donaciones no registradas.

LA REGISTRACIÓN. Las donaciones debían ser registradas en un libro índice denominado de las Donaciones y Heredamientos, este libro contenía los nombres completos de las personas interesadas y del notario que autorizare la donación.

JUICIO LIBERTARIO DE CARGAS. Es un procedimiento judicial de carácter intimidatorio que tenía como finalidad el asegurar al comprador que el bien inmueble que adquiría estaba libre de hipoteca o gravamen.

Cabe destacar que este periodo se caracterizó por la clandestinidad. Esta situación prevaleció hasta la creación de los Oficios de Hipotecas, éstos eran públicos, cobraban derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos, además servían de base para hacer el registro, para lo cual se tomaba la primera copia del escribano y se anotaba al pie mencionando de lo anotado.

Nadie se resistió a estos registros de Hipotecas pues pusieron fin a los perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados producidos por la ocultación u obscuridad de sus cargas.

Puedo decir que la consolidación del procedimiento de la publicidad registral se originó con la publicación de la Ley de Hipotecas en el año 1861 conformada por dos partes la frontal y la formal:

- a) La parte frontal, Regulaba lo relativo a los asientos registrales; el modo en que se lleva el registro y la organización de los mismos; el cuerpo de registradores y el centro directivo, entre los cuales se incluyen los principios formales del sistema de publicidad de los registros.

- b) La parte formal, Se ocupó del régimen registral, de la finca, de su inmatriculación, de las anotaciones preventivas, de los medios de liberación y especificación de las hipotecas legales y en general de los actos y derechos inscribibles, así como los efectos de la registración.

La legislación aplicable en la Nueva España durante los trescientos años de la Colonia tuvo su precedente en el orden jurídico heredado de la península y después, en la época de independencia continuaron vigentes las diversas leyes sufriendo las derogaciones y acordes al desarrollo del nuevo estado mexicano.

2.2. ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL EN MÉXICO.

Antes del descubrimiento de América, el desarrollo cultural y científico que existía en el nuevo continente era primitivo comparado con los adelantos e inventos del desenvolvimiento renacentista; no obstante hubo culturas que construyeron verdaderas ciudades y causaron gran admiración a los conquistadores.

Esas culturas fueron: los Mayas y los Aztecas, los primeros, ubicados en lo que ahora es la Península de Yucatán y en parte de Centroamérica; y los segundos, fundadores de México y dominadores de un gran número de pueblos de la planicie central.

Por lo que se refiere a los aspectos registrales, no se menciona la existencia de una institución o de alguna fórmula que regulara específicamente dicha cuestión. Sin embargo, creemos interesante hacer referencia a algunos aspectos territoriales que nos pueden ayudar a vincularlos con dicha institución.

Por lo que respecta a los bienes inmuebles – excepto la tierra – se seguían los mismos lineamientos de posesión y uso que para los muebles, por ejemplo: no se podía tener casas con almenados altos, ni con miradores elevados, a no ser que sus propietarios fuesen de notoria valentía guerrera.

Por otro lado se encontraba el CALPULLI el cual estaba íntimamente

vinculado con la propiedad territorial. Era una agrupación de casas, cada una de las cuales estaban gobernadas por el más anciano de sus habitantes y éstos tenían la obligación de cultivar la tierra, que en lo particular tenía un uso y goce, pero que si el que las poseían moría y no dejaba heredero el jefe del Calpulli las entregaba a quien más las merecía y cuando fuera del mismo barrio, las tierras de los integrantes de este calpulli se llamaban calpullali eran poseídas por los particulares, pero no las podían enajenar, únicamente transmitir a sus hijos o herederos.

Otras tierras fueron las Altepetlalli y las pillali, las primeras son tierras comunales que pertenecían a los pueblos y sus productos se destinaban a los gastos locales y para el pago de tributos, siendo esta la diferencia con los con los calpullis, ya que estos estaban distribuidas entre las diversas familias del calpulli; las segundas, pertenecían a los caballeros y descendientes de los reyes, solo se transmitían libremente a los herederos y enajenarse mediante la compraventa, si algunos de estos moría y no había herederos la tierra regresaba al señor.

Algunas propiedades más de carácter público fueron las Tlatocatlalli o tierras del Gobierno; las teopantatlí, que eran las que se destinaban al sostenimiento de los templos y el culto religioso; las Milchimalli, se destinaban a los gastos de las guerras; y las Tepantlalli, que eran las tierras del palacio.

En lo que se refiere a la posesión de la tierra. El territorio México²⁰ tuvo su origen en las antiguas posesiones tepanecas y en el se advierten las siguientes divisiones, modos de posesión:

- * Tierras de propiedad comunal.
- * Tierras administradas.

La forma de posesión de la tierra es la tradicionalmente considerada como propiedad privada.

Como podemos observar, nuestras legislaciones primarias sobre materia de registro, no tuvieron relevancia. La propiedad inmueble entre las culturas no alcanzó los niveles del Derecho Romano o Alemán, mas bien desconocían la propiedad privada, ésta se inclinaba al derecho comunal

2.2.1. Época colonial.

Los territorios descubiertos por Cristobal Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los Reyes de Castilla y Aragón, por medio de la Bula Inter Coetera, expedida por el Papa Alejandro VI.

²⁰ Enciclopedia Salvat, Historia de México. Edit. Salvat. México 1992, pag. 268 y siguientes.

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 las leyes locales dictadas con posterioridad.

En numerosas disposiciones, la hipoteca se consideraba como un “vicio”, desmerecimiento o ficción de una cosa, cuyo gravamen era fuente inagotable de fraude, razón por la cual la corona española instituyó “Los Oficios de Hipotecas” (éstos representaban una gran fuente de ingresos para la corona y por eso fueron declarados propiedad privada y por ende vendibles y renunciables). Y así en Toledo y Valladolid se ordenó que en cada pueblo, cabeza de jurisdicción, hubiera una persona que se encargara de un libro en el que se inscribieran los censos e hipotecas de los bienes que se adquiriesen, con el fin de que los gravámenes no permanecieran ocultos.

También en Madrid se giraron instrucciones para que se establecieran los oficios de hipotecas y su anotación, para efectos de que se registraran los documentos de herencias y tributos, rentas de bienes raíces, y todos aquellos que de manera especial tuvieran señalada hipoteca de dichos bienes.

Una de las primeras disposiciones que regula al Oficio de las hipotecas es la “Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda

aplicables en la Nueva España”, aprobada por la Audiencia de 27 de septiembre de 1784, la cual consta de 27 puntos y es la más importante.

El bando de 16 de julio de 1789 publicó una cédula real, sobre anotaciones de hipotecas, completando las “Instrucciones de los señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España” éste señalaba que no había lugar al registro y anotación de las hipotecas generales.

2.2.2. Época independiente.

Las condiciones que se venían dando en la colonia no desaparecieron con la proclamación de la Independencia en 1810, ya que se seguían aplicando en el México independiente la legislación positiva española, Las Leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones, Cédulas Reales; así lo dispuso el Reglamento Provisional del Imperio Mexicano del año de 1822.

Habrían de pasar muchos años, para que la infraestructura colonial emergiese de un orden jurídico capaz de consolidar lo que vendría a ser el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal actual.

Sin embargo, no obstante lo anterior se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al Derecho español del

mexicano, a partir de la independencia, el régimen político de la República Mexicana fue fluctuando entre el federalismo y el centralismo. Cuando se estableció el segundo, siendo Presidente Don Antonio López de Santa Anna se dictó una ley y arancel (octubre de 1853) sobre el Oficio de Hipotecas; el cual se refiere a la venta del oficio de las hipotecas a particulares como "Oficio Vendible y Enajenable", éste constaba de 8 artículos.

En otro ordenamiento de 1854, se estableció como oficios vendibles y enajenables el de escribanía y de hipotecas, los cuales debían estar en las cabeceras de Distrito, el registro de las escrituras se hacía en protocolo el cual se cerraba cada año igual el de las escribanías.

Una vez restaurada la República tras la caída del segundo imperio, tiene comienzo la obra codificadora de nuestro país.

A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en la República Mexicana esta institución está regulada dentro del CC.

En el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos o parciales y otros considerados simples esbozos. Esta tarea culminó con la elaboración del Código de 1870. La trayectoria seguida para la realización de este ordenamiento fue larga y de mucho mérito para las personas colaboradoras en el proyecto.

A continuación hago un pequeño recorrido por los diversos cuerpos normativos que dieron origen al mencionado ordenamiento.

El "Código Civil para el gobierno del Estado de Oaxaca" de 1828, fue el primer Código que entró en vigor en México. No dedicó ningún artículo al "Oficio de las Hipotecas".

En 1829 se conoce el proyecto del Código Civil de Zacatecas, regulando esta institución en el capítulo denominado "Del Registro de las Hipotecas. Se hace notar que varios artículos que se refieren a esta cuestión coinciden con el contenido del Código de Napoleón. Este proyecto de Código no fue aprobado y por lo tanto jamás entró en vigor.

Fueron numerosos los proyectos que se prepararon no logrando su introducción al mundo jurídico. A manera de ejemplo menciono el Proyecto de 1839 por Vicente González Castro. El de 1851 de Florencio García Goyena.

En 1866 se presentó otro proyecto y éste sólo fue aprobado en sus dos primeros libros, los cuales no tenían nada que ver con la materia registral.

En 1867 Benito Juárez promulga la Ley Orgánica de los Notarios y Actuarios del Distrito federal y en lo que se refería al Oficio de las Hipotecas establecía que la Oficina de las Hipotecas seguiría situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos

que se venía haciendo hasta en tanto se expidiera una ley que regulara los Oficios de Hipotecas.

En 1868 se da el Código civil del Estado de Veracruz, el cual fue redactado por el Presidente del Tribunal de Justicia Lic. Fernando de Jesús Corona, de ahí que también se le llame "Código Corona". Este Código en lo relacionado con el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal cuenta con los mismos capítulos y texto de los artículos del Proyecto de Código formulado por Florencio García de 1851.

En 1870 entra en vigor el Código Civil del Estado de México sigue de cerca a los proyectos anteriores, sólo se le agregaron unas disposiciones transitorias, que eran las reglas a seguir.

2.2.3. Código Civil de 1870.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870²¹, mismo que entró en vigor en 1 de marzo de 1871, fue el primero en su género dentro de la legislación mexicana. Producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, cabe destacar que existió un intento por regular al Registro Público de la Propiedad con una ley independiente al CC; sin embargo, no hubo

²¹ COLÍN SANCHEZ, Guillermo. Ob. Cit. p. 15.

consenso para materializar la idea.

En 1858 en la ciudad de Veracruz, durante su gobierno interino Benito Juárez instruye al Doctor Justo Sierra para la redacción de este proyecto, el mencionado jurista se trasladó a Yucatán en donde comenzó a realizar esta labor que incluyó estudios de derecho comparado. Tomó como referencia algunos Códigos como el Francés, el de Louisiana, Holanda, Suiza, Rusia y el Español. A este proyecto se le llamó "Proyecto del Código Civil Mexicano formado del orden del Supremo Gobierno"²²

Este Código Civil sienta las bases para el establecimiento del "Registro Público", señalaba que habría uno en cada población donde hubiera tribunal de primera instancia, en su capítulo IV comprendía el registro de las hipotecas e indicaba que la hipoteca sólo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada, en este código se suprimió toda hipoteca tácita y se instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de dominio

Este ordenamiento previó que las anotaciones del registro se inscribieran y numeraran, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras y que se firmaran siempre por el encargado del Registro. Así también el registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara o se declarara prescrito.

²² Citado por Fernando Flores Trejo en su libro "Curso Introductorio del Derecho Registral Inmobiliario" México 1991. Pags. 14 a 54.

Cabe destacar que el carácter público de la institución se acentuó con claridad, al indicar como obligación para el titular de esa función que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y demás que se expidieran las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas.

En lo que se refiere al registro preventivo el CC fue omiso con los consiguientes inconvenientes que esto produjo.

Como podemos apreciar, El Código Civil del Distrito Federal Territorio de la Baja California, fue el primero en su género que dentro de la legislación mexicana institucionalizó el RPP en la recién restaurada República.

El Reglamento del título XXIII del Código Civil y Territorio de Baja California de 1870 se expide en 1871. Surge durante el gobierno de Benito Juárez quien ordenó que se instalara en la capital, la Oficina denominada "Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal".

Como titular estaría un Director y Oficiales encargados de las distintas secciones, los Oficios de Hipotecas se contemplaban en la sección segunda, dependía del Ministerio de Justicia y fue reglamentado en 86 artículos repartidos en 5 títulos que se denominaban así:

Titulo Primero. De las Oficinas del Registro Público, de sus empleados, de los libros que deben llevarse. (Contempla los requisitos para ocupar el cargo de Director así como para oficiales).

Título Segundo. De los títulos sujetos a inscripción. (Definió a los títulos y establece las bases para resolver los problemas de duplicidad de títulos y carencia de los mismos).

Título Tercero. De la forma y efectos de la inscripción (Se fijan las reglas que debían observar los registradores para dar a conocer con exactitud las inscripciones, se definió la propiedad del suelo, de la del edificio con las plantaciones existentes sobre el mismo, la cesión de derecho de hipoteca, etc.)

Título Cuarto. De la rectificación de los actos del Registro. (Cualquier interesado podía solicitarla o acudiendo al juez competente, el juez declaraba la procedencia y el registrador sólo la verificaba.)

Título Quinto. De la publicidad del registro. (Los datos se proporcionaban a petición verbal del interesado, quien precisaba lo que deseaba, los libros estaban a disposición de quien los solicitaba, se tomaban datos, más no se copiaban los asientos, en las certificaciones de asientos se hacían constar todo lo que en ellos se encontraba).

2.2.4. Código Civil de 1884.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884 abrogó al de 1870 y rigió prácticamente en todo el país contenía,

4 capítulos: Disposiciones Generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro de la extinción de las inscripciones.

El Registro contaba con 4 secciones:

Sección Primera. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca.

Sección Segunda. Registro de las Hipotecas.

Sección Tercera. Registro de los Arrendamientos.

Sección Cuarta. Registro de Sentencias.

Durante el gobierno del presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación, estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, lo que le restaba efectos constitutivos a dicha inscripción.

Tanto el Código de 1870, como el de 1884 atendieron lo que la doctrina imperante llaman sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, está tenía plenos efectos hasta su inscripción en el RPP y, por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos. Tenía lugar una inscripción de naturaleza constitutiva. Ambos códigos consagraban el principio de publicidad atribuido al Registro de la Propiedad y también sentaron las bases para una mejor operatividad de la institución registral, de acuerdo con las necesidades de esa época.

El 8 de agosto de 1921 siendo gobernador del DF don Celestino Garza, entró en vigor el RRPP, el cual constaba de 164 artículos

ordenados en 14 capítulos conforme a las siguientes denominaciones:

- Capítulo 1° Del Registro en General y del Personal de la Oficina.
- Capítulo 2° Secciones del Registro.
- Capítulo 3° Libro de Registro.
- Capítulo 4° De las Inscripciones en General.
- Capítulo 5° El Procedimiento y la Forma de verificar las inscripciones.
- Capítulo 6° De la Rectificación de los Actos de Registro.
- Capítulo 7° De las Inscripciones de la Sección Primera.
- Capítulo 8° De las Inscripciones en la Sección Segunda.
- Capítulo 9° De la Sección Tercera.
- Capítulo 10° De la Sección Cuarta.
- Capítulo 11° Del Archivo.
- Capítulo 12° De la inscripción.
- Capítulo 13° De la certificación.
- Capítulo 14° Del Departamento de Entrada.

Sin embargo, todas estas disposiciones fueron sustituidas por el Reglamento expedido el 13 de julio de 1940, el cual estudiaré más adelante.

2.2.5. Código Civil de 1932.

En esta etapa se expide el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de 1928. El cual entró en vigor el 1 de octubre de

1932. Este ordenamiento representó para su época, un pensamiento de progresión y avanzada. Renovó muchas de las instituciones, algunas ya conocidas para su tiempo y en opinión de algunos autores mejoró la concepción civilista de nuestro país.

Este Código siguió con el sistema de efectos declarativos que instituyó el Código de 1884 y reiterado en el reglamento de 1921. La publicidad registral se siguió aplicando solamente para efectos de oponibilidad frente a terceros.

Este ordenamiento señala que las inscripciones que no obraran en el Registro Público no producirían ningún efecto, es decir, los actos o contratos no producirán efectos contra terceros y tratándose de asociaciones éstas no adquirirían personalidad jurídica limitándose los efectos sólo a sus asociados.

Se simplificó la manera de hacer el registro y sólo se aplicaba el Reglamento correspondiente. Con la finalidad de regularizar la falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión

En el artículo 7° Transitorio, contempló que las disposiciones del Código Civil anterior (1884) sobre el Registro Público y su reglamento (1921) seguirán aplicándose en todo lo que no sean contrarias a las prevenciones de ese Código mientras no se expidiera el nuevo RRPP.

Reglamento de 1940. Las disposiciones del Reglamento de 1921 fueron sustituidas por el Reglamento de 13 de julio de 1940; la vida jurídica de este Reglamento fue prolongada ya que estuvo vigente hasta 1979, razón por la cual merece un detallado estudio.

Se integró por 149 artículos, más sus transitorios, distribuidos a lo largo de 8 títulos.

En este reglamento la planta de funcionarios estaba distribuida de la siguiente manera: un Director General, Registradores, Jefes de Sección Administrativa, Controladores y Oficiales señalan a su vez los requisitos para ocupar dichos cargos y sus respectivas funciones.

En el Título Primero se fijó un sistema registral con base en libros en donde se realizarían las inscripciones respectivas.

El Título Segundo refería el Registro de Inmuebles

El Título Tercero regulaba lo relativo a Bienes Muebles.

El Título Cuarto hablaba del Registro de las Personas Morales.

El Título Quinto señaló las Anotaciones, de la Rectificación y Extinción de las Inscripciones.

El Sexto Del Archivo y de las Certificaciones y de los índices.

El Título Séptimo de la Ratificación de los Documentos Privados.

El Título Octavo se refería a la Oficialía de Partes.

En 1952 se publica el RRPP, sin embargo, éste no tuvo vigencia. Por decreto de 1953 el Presidente de la República Adolfo Ruíz Cortines, reformó el artículo 1 transitorio el cual dispuso: "El presente

reglamento entrará en vigor en la fecha que el ejecutivo determine y que se dará a conocer oportunamente en el Diario Oficial. Situación que no llegó a actualizarse.

2.2.6. Reformas al Código Civil del 3 de Enero de 1979.

Con estas reformas se rompe, con el esquema ancestral en materia de registro basado en libros, todas las anotaciones se realizaban a mano directamente cambiándolas al sistema denominado folio real.

Cambio a Folio Real. Por Decreto presidencial de 20 de diciembre de 1978, publicado en el DOF el 3 de enero de 1979, se dieron a conocer reformas al CC, todas ellas de gran importancia para el desarrollo registral del país.

Antes de estas reformas ya se había manifestado la inquietud de lograr nuevos procedimientos que permitiesen a la institución realizar sus funciones de acuerdo con las demandas de la época contemporánea; no obstante, las gestiones realizadas al respecto nunca vieron cristalizado su propósito.

Es importante destacar que la reforma al CC no obedeció a una mera idea de innovación, sino a las necesidades y exigencias que la sociedad de esa época requería.

Con ello se rompe con el esquema ancestral en materia de registro, el cual se basaba fundamentalmente en libros, en donde todas las anotaciones relativas a inmuebles se realizaban a mano directamente en éstos. Se da un paso relevante al sistema denominado FOLIO REAL, que tomaba como elemento invariable la finca, la cual es sin duda la unidad fundamental entre los procedimientos más avanzados en la actualidad.

La conveniencia de este nuevo sistema es múltiple, pero sin duda la principal ventaja es la de tomar como constante invariable a la finca, ya que sin importar la operación que con ella se realice siempre seguirá ahí y las constantes variables serán sin duda el propietario y el acreedor.

Se consideró pertinente instituir el FOLIO REAL, con el objeto de que cada finca correspondiera a un folio, en donde se inscribieran y anotaran todas las operaciones y actos relacionados con la misma.

Otra reforma también interesante fue que se instituyó la llamada INMATRICULACIÓN, la cual podía practicarse de distintas maneras, mediante información de dominio, información posesoria, resolución Judicial, inscripción del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) o inscripción de un contrato privado de compraventa.

Ahora bien, con relación a la vigencia del Código de 1979. El 17 de enero del mismo año se publicó en el DOF un nuevo Reglamento del

RRPP que abrogaría al de 1940, fue expedido con base en las reformas al CC ya comentadas.

Este reglamento constó de 190 artículos divididos en 3 títulos: El primero de la Organización y Funcionamiento del Registro; el Segundo, de los diferentes ramos e índices del Registro; y el Tercero, del Procedimiento Registral.

Cabe destacar que en esta etapa el Registro alcanza la categoría de **Dirección General del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal**, dependiente en ese entonces del Departamento del Distrito Federal. Con este rango se conformó con la siguiente estructura:

- * Dirección (titular del Registro);
- * Subdirección (auxiliar del Director en ejercicio de sus funciones, supervisaba las secciones);
- * Sección de Auxiliares (Revisaba las labores de supervisión y control de las dependencias de la Dirección, también emitía su opinión en los casos de Recursos de Revisión de los usuarios del servicio);
- * Sección Jurídica (Intervenía en los asuntos en que el Director fuera parte, proporcionaba asistencia técnica a todo el personal de la institución, confirmaba, revocaba o modificaba las determinaciones de los registradores);
- * Sección Administrativa y de Control (Formulaba el proyecto del presupuesto anual, los estudios contables de la dirección e inventarios);

- * Sección de Oficialía de Partes (Recepción de documentos que ingresaban al registro, iniciaba y cerraba el Folio de Entradas y Trámite, remitía de inmediato los documentos a las áreas correspondientes entregaba los documentos cuyo trámite fue agotado);
- * Sección de Calificación e Inscripción (El estudio minucioso de los documentos que le eran turnados para determinar su registro, consolidaba las anotaciones o inscripciones y remitía los documentos suspendidos o denegados al área jurídica);
- * Sección de Certificaciones e Índices (Formulaba y expedía las certificaciones en general y formulaba los índices);
- * Sección de Boletín, Publicaciones y Estadística (Redacción del Boletín del RPP);
- * Sección de Implementación Técnica (Análisis y diseño del sistema de información, formulación de métodos y equipo adecuado para el mejor manejo del archivo dinámico, procesamiento de los índices y todo lo referente a la Informática.);
- * Biblioteca y Archivo (Formulaba catálogos y medidas encaminadas a la prestación de su servicio, además proveía lo necesario para que el Archivo del registro cumpliera con las funciones que la ley le encomendaba);
- * Sección de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión (Se encargaba de los eventos sociales, culturales y difusión de los mismos, vigilaba el mantenimiento de la institución y la mejora de su imagen).

Al Director General se le consideraba el depositario de la Fe Pública registral, la cual ejercía a través de los registradores.

Este reglamento cambia estructuralmente la organización del Registro

y empieza a dar los matices para la regulación reglamentaria actual.

2.2.7. Reglamento de 1980.

El 6 de mayo de 1980 se publicó en el DOF un nuevo Reglamento del RRPP. Constó de 198 artículos más sus transitorios, siguiendo la misma estructuración de 1979.

Este Reglamento siguió lo establecido por el de 1979, aunque desde luego se dieron dos modificaciones importantes:

- 1.- Se substituyeron los nombres de "Secciones" por los de "Oficinas".
- 2.- Se incorporó a la esfera jurídica del Registro Público el Archivo de Notarios como una oficina de carácter público.

Por lo que hace a los demás se reiteraron las disposiciones del Reglamento anterior.

2.2.8.Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1988.

El 5 de agosto de 1988, fue publicado en el DOF, el RRPP que continúa rigiendo la actividad de la Institución en comento.

Este Reglamento cuenta con 118 artículos, distribuidos en tres títulos; el primero de las Disposiciones Generales, el segundo del Sistema Registral; y el tercero del Procedimiento Registral.

Cabe destacar que en este Reglamento no se habla más de Folio de Entrada y Trámite tal como lo previó el Reglamento de 1980, esto se debe sin duda a la llamada SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA y naturalmente lo ahora implementado desvirtúa considerablemente el espíritu que animó a la reforma del Código Civil de 1979 y al Reglamento de 1980.²³

De todo lo anterior puedo decir que el RPP surgió como un producto de las necesidades de la vida diaria de dar certeza, seguridad jurídica y protección oficial a los derechos inscribibles, a efecto de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectuaran en forma clandestina, dicha seguridad se traduce en dar tranquilidad a las personas porque da mayor protección a sus bienes.

En conclusión, se requería proteger y preservar uno de los elementos más preciados de la persona humana, considerado incluso como uno de sus atributos: EL PATRIMONIO.

2.3. SISTEMAS REGISTRALES.

Como es sabido, en la historia registral nunca han existido sistemas de

²³ SÁNCHEZ COLÍN, Guillermo. Ob. Cit. P. 35 y siguientes

registro puros, sino que siempre están mezclados unos con otros de manera complementaria, pueden ser numerosos los sistemas atendiendo a su funcionamiento; a su creación; a las necesidades y finalidades.

En la actualidad puede hablarse de estos sistemas que en algunos casos y en determinados lugares se practican. Al adentrarnos en el estudio de los diferentes sistemas registrales deben seguirse pautas que se describen y comparan en las relaciones con la técnica y procedimiento que al efecto se emplean en distintos países creando así ciertos patrones o prototipos de la actividad registral; llegando a percibir que atendiendo a la forma de inscripción o a los efectos que ella produce puede hacerse una clasificación desde 2 puntos de vista:

- ✧ Según las formas de la Inscripción.
- ✧ Por los efectos que produce.

Según la forma en que el registro se lleva a cabo, encontramos que las más comunes son:

- a) **El sistema de Folio Personal**, en el cual se abre un folio para cada persona y en el se inscriben todas las fincas que le pertenecen al individuo.
- b) **El sistema de Folio Real**. El cual como ya vimos es una carpeta destinada a inscribir o inmatricular cada una de las fincas.

COLÍN SÁNCHEZ ²⁴, define al Folio Real así:

" Instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, y que reuniendo los requisitos de validez requieren de registro, para efectos de oponibilidad ante terceros". Además tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca (unidad básica registral), se disgregue en una serie de infinidad de libros, obligando así a establecer la secuencia de las diversas operaciones que se realicen.

El folio real opera así: a cada finca se le abre un folio y se inscribe o inmatricula en una hoja especial, los cambios de propietario, los gravámenes y las anotaciones preventivas. El establecimiento del folio real nos da una información rápida y completa del estado jurídico del inmueble.

c) **El sistema de libros** que a diferencia del sistema de folio real se inscriben los títulos por los cuales se crea, transmite, modifica o extingue los derechos reales sobre inmuebles.

d) **El sistema de Transcripción.** Tiene su origen en la tradición romana, la adquisición de la propiedad y la constitución de los derechos reales sobre ésta, se materializan por el simple consentimiento de las partes y la transcripción sólo produce efectos contra terceros. Es la reproducción o copia íntegra o literal de la documentación en los libros del registro²⁵

e) **El sistema de Inscripción.** Se extracta la parte fundamental del acto jurídico y se asienta en la parte correspondiente.

²⁴ COLÍN SANCHEZ, Guillermo. Ob. Cit., P. 129 y sigs.

²⁵ INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL. Temas Registrales. Tomo II. 51-93. México D.F. 1991. p 3 y siguientes

f) **El Sistema de Incorporación.** Se integra el libro de registro con el legajo debidamente foliado y encuadernado, conteniendo los tantos de los títulos o documentos en donde constan los actos inscritos y la constancia o certificación por el encargado en el sentido de haber quedado registrados.

Por lo que hace a los efectos que causan las inscripciones de los documentos en el RPP se pueden señalar tres sistemas:

- ◇ El Sustantivo.
- ◇ El Constitutivo.
- ◇ El Declarativo.

a) El Sistema Sustantivo tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas y sólo se practica en Australia; partían del principio de que todo inmueble es propiedad de la corona "*Acta Torrens*". En este sistema el Registro Público de la Propiedad, transmite la propiedad, o sea, es un elemento de existencia para adquirir o enajenar el dominio de los bienes inmuebles, de esta forma sólo se consideraba propietario al que aparecía en el libro de registro.

b) En el Constitutivo el derecho nace con el contrato o acto jurídico y se perfecciona con la inscripción en el RPP, esta inscripción es obligatoria, este sistema lo siguieron y se aplica actualmente en los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo.

En este sistema el derecho a ser dueño nace con el contrato mismo,

pero para su perfeccionamiento requiere ser inscrito en el RPP, esta inscripción es obligatoria

Cabe destacar que en México tratándose de sociedades y asociaciones civiles existe este sistema, ya que de no inscribirse en el Registro Público no producen efectos contra terceros, es decir si queremos que algo surta efectos contra terceros necesitamos inscribirlo en el Registro Público.²⁶

c) El Declarativo, es el más importante en nuestro estudio ya que es el que ha adoptado nuestra legislación, desde el Código de 1870 hasta el actual y lo vemos plasmado en el artículo 3008 del CC vigente y que dice:

"La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

Carral y de Teresa en este sentido indica:

"La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o extinción de un derecho ya operada fuera del Registro para un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro.

Coincido con este punto de vista, ya que el derecho nace una vez que es declarado extraregistralmente.

La Suprema Corte de Justicia en Jurisprudencia resolvió:

²⁶ INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL. Temas Registrales. Tomo II. 51-93. México D.F. 1991. p 10 y 11.

"Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen de del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho"
SJP, Apéndice 1917- 1985, Tesis de Ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 723.

La inscripción en nuestro sistema registral es facultativa de conformidad con el espíritu de nuestra legislación; sin embargo, lo que ocurre en la práctica, es que los particulares están obligados a inscribir todos sus derechos sobre bienes muebles, inmuebles, ya sean personas morales o sociedades mercantiles, como única garantía para que puedan ser oponibles a terceros.

A lo anterior puedo decir que, la ley debe recoger esta realidad y estar dentro de nuestro sistema registral la obligatoriedad de las inscripciones, principalmente los derechos reales sobre bienes inmuebles.

En conclusión, el sistema que rige en México es el declarativo, y el RPP está a cargo del poder ejecutivo local a través de una Dirección General. El sistema registral se integra por el Registro mobiliario, inmobiliario y mercantil y de personas morales; está totalmente separado del catastro, se basa en el tracto sucesivo y es cronológico, se manejan folios reales, mercantiles y de personas morales, el registro se hace por el sistema de inscripción y admite la venta por endoso.

Ahora, haré un breve estudio de los países que tiene los sistemas registrales más representativos y además que sirvieron de base o

bosquejo para la implantación del nuestro.

2.3.1. Sistema Registral Francés.

Examinando las diferentes formas de registro, inicio con el Sistema Francés, éste se lleva a cabo a través de la transcripción e incorporación, se copia íntegramente el acto que contiene el documento, el registro es obligatorio sin llegar a ser constitutivo sino declarativo y sólo produce efectos frente a terceros una vez que está inscrito; es cronológico, (lo que en México es de tracto sucesivo). Adopta las figuras de la prelación, consentimiento, la calificación del conservador (registrador); las sanciones que existen cuando no se ha hecho una inscripción, es que no es oponible a terceros, pero sin dejar de ser válido.

En Francia el tercero de buena fe, lo sigue siendo aunque conociera de algún vicio y está protegido, la única forma de perder esa protección sería que existiera fraude por parte de dicho tercero.

Es un sistema con publicidad limitada, es necesario que el registrador cuidadosamente examine los documentos para admitir o rechazar las solicitudes que se le presentan.

Llama la atención que en este país se ha continuado hasta la actualidad con el Sistema de Folio Real y Personal, y sobre todo que

el Registro Público depende del ministerio de Hacienda francés, dándole, con ello, un enfoque de tipo tributario, que podría ser un buen ejemplo a seguir dado que en la ciudad de México los ingresos por este rubro son altamente significativos.

2.3.2. Sistema Registral Alemán.

En Alemania rige el Sistema de Folio Real, dispuesto por la Ordenanza inmobiliaria publicada en el año 1936, es decir, que cada finca tiene su propia carpeta o cuaderno, en donde se inscriben las obligaciones reales y personales, teniendo 3 secciones: La primera que contiene todos los datos de la propiedad; la segunda, de cargas y limitaciones; la tercera, habla expresamente de las hipotecas.

Los alemanes para fin de que se registre un acto deben llevar un juicio semejante al de jurisdicción voluntaria, se manifiesta la voluntad expresa y así es como se afecta un derecho; se da la anotación o inscripción que es la que determina y presume los derechos ya inscritos, es una presunción *Juris Tantum.*, (admite prueba en contrario).

La inscripción es constitutiva, el asiento cobra plena eficacia a favor del adquirente, quien se convierte en el verdadero titular, además de que la inscripción es el único medio para adquirir derechos reales.

Se necesita en primer lugar el consentimiento de las partes y después su inscripción en el Registro para que surta efectos de manera válida

2.3.3. Sistema Registral Australiano.

Este sistema también llamado Acta de Torrents, surge en la colonia inglesa de Australia en 1858, y su nombre se le debe a su autor Robert Torrents. Su finalidad era dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades de Australia.

En Australia existían dos tipos de títulos, el directo que provenía inmediatamente de la corona y por lo tanto era inatacable y el que derivaba de ella, en el cual se presentaban todo tipo de fraudes y clandestinidad.

El sistema de Torrents procuró que todos los títulos fuesen directos y para ello se estableció el sistema de inmatriculación, o sea el acceso por primera vez al Registro Público, ésta era voluntaria y una vez que esto sucedía quedaba sometida al Sistema Registral, su objeto era comprobar la existencia de la finca, su ubicación y límites, así como acreditar el derecho del inmatriculante, de esta manera se crea un título único y absoluto.

Este sistema sintetiza los principios fundamentales de todo buen sistema registral y que son: sustantividad de la inscripción, publicidad

y garantía que presta el Estado a quien ha registrado el Derecho, principios que se materializan a base de la organización del catastro.

La base firme del sistema son los libros de registro; el título está constituido por un certificado que tiene valor absoluto y la transmisión de la propiedad inmueble se lleva a cabo por el simple endoso del título.

La inscripción es la que da nacimiento al derecho real y no el contrato mismo, el certificado que pertenece al propietario tiene validez mientras exista coincidencia con el ejemplar encuadernado en el libro del Registro.

En este sistema es posible observar ciertas características:

- ✧ El tráfico inmobiliario y el crédito territorial se efectúan con facilidad y seguridad.
- ✧ El certificado que expide el registrador es absoluto e inatacable.
- ✧ La inscripción prueba la calidad real del derecho.
- ✧ Se dan los principios fundamentales del registro, la publicidad, legalidad, especialidad y fe pública

En este sistema se crea el Fondo Pecuniario, el cual está integrado por la respectiva cantidad que se remunera al Estado por concepto de cada registro, está destinado a indemnizar a los terceros que resulten perjudicados por inacatabilidad del Registro.

De la información consultada es evidente un dato distintivo que se refiere al primer sistema que contempla lo que en la actualidad conocemos como pago de derechos, no se identificaba con ese nombre, pero sí tenía los mismos efectos que el actual, ya que el dinero se le pagaba al Estado por concepto de registro, lo que en su contenido se traduce en una contribución.

ESTA TESIS NO SALE DE LA BIBLIOTECA

2.3.4. Sistema Registral Mexicano.

En el sistema que rige en nuestro país la enajenación de bienes se produce por el mero efecto del contrato, pero tratándose de enajenaciones inmobiliarias, dicho contrato debe elevarse a escritura pública para ser inscrito posteriormente y surtir efectos contra terceros, es decir se producen en dos etapas: entre particulares, para lo cual basta el contrato; contra terceros, para lo cual se necesita la inscripción en el registro, para perfeccionar el derecho real.

En México se sigue el sistema declarativo, para el dominio y el constitutivo para la hipoteca. En cuanto a su forma es declarativo y no es convalidante, no obligatorio sino necesario.

Este sistema circunscribe la calificación registral al examen de las formalidades extrínsecas del documento a examinar, si contraviene disposiciones de orden público; si proviene de autoridad notoriamente incompetente; o si del registro surge algún obstáculo se examina además la capacidad de los otorgantes y su representación, así como

si el título presentado es de los que deben inscribirse y si reúne las circunstancias necesarias para su inscripción.

El Registro Público en México, no es sólo un registro de derechos reales inmobiliarios, también se inscriben en él los contratos de prenda, las sociedades y asociaciones civiles, las beneficencias privadas, las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes, los derechos reales, las personas morales y las sociedades mercantiles, para las cuales existen sus respectivos folios.

CAPITULO 3

TÉRMINOS

**3.1. CONCEPTO. 3.2. TIPOS DE TÉRMINOS. 3.3. TÉRMINOS REGISTRALES
3.4 CONCEPTO DE PLAZO. 3.5. DIFERENCIA ENTRE TÉRMINO Y PLAZO.
3.6. NOTIFICACIONES. 3.6.1. Concepto 3.6.2. Contenido de las Notificaciones.
3.6.3. Diferentes Tipos de Notificaciones. 3.6.4. La forma y el plazo en que
debe notificarse.**

TÉRMINOS

Las partes están gravadas con cargas procesales, que son situaciones jurídicas que conminan al litigante a realizar determinados actos. El tribunal coopera al desenvolvimiento del juicio, señalando dentro de los términos de la ley, plazos para realizar los actos procesales. Lo anterior asegura el impulso procesal de tal manera, que el propio interés de las partes es el que les mueve a realizar los actos dentro del término que les señala.

Los actos del procedimiento tienen un lugar en el tiempo y en el espacio, y su eficacia depende de que sean efectuados en el momento oportuno, la ley reglamenta el tiempo, fijando los límites a la actividad de los sujetos, la inobservancia de estos principios puede ocasionar la pérdida del derecho y hasta la extinción del proceso mismo.

La influencia manifiesta del tiempo, como factor modificativo de las relaciones, aparece dentro del CC en infinidad de instituciones.

En lo procesal, el tiempo se observa en diversas figuras, tanto en los plazos y términos, como en la preclusión, la rebeldía, la caducidad de la instancia y la cosa juzgada. A la naturaleza jurídica de ese tiempo se refiere la ley cuando legisla sobre días y horas hábiles e inhábiles así como la habilitación del feriado. La doctrina procesal se refiere a la celeridad como uno de los principios de una buena ley procesal.

Con la idea de conocer la importancia del tiempo en aspectos procesales iré a la exposición de definiciones que sobre el concepto de término se han vertido.

3.1. CONCEPTO.

Como ya lo mencioné, el impulso procesal está dado en una relación de tiempo y no de espacio. Cuando hablamos de que el proceso se desenvuelve iniciando con la demanda, hasta la sentencia utilizamos una metáfora, pues las relaciones son puramente de carácter temporal: una relación de pasado, presente y futuro.

El tiempo ocupa un lugar en el espacio y su realización jurídica plantea el problema de su ubicación para su estudio, en lo procesal la influencia del tiempo, se observa relacionado en los plazos y términos.

Haré alusión a los plazos y términos contemplados en el Derecho sustantivo, así como en el Derecho Procesal. Inicio con su acepción gramatical y jurídica con la finalidad de tener una idea integral de su significado, dado que en la práctica, se utilizan indistintamente y se confunden uno y otro concepto.

El concepto de término gramaticalmente hablando contempla las siguientes ideas:

- ❖ El último punto hasta donde llega y alcanza una cosa.
- ❖ Último instante de la duración o existencia de una cosa.
- ❖ Lugar señalado para un fin.
- ❖ Hora o día para hacer una cosa.

Puedo observar todos estos enunciados en un momento determinado y específico, característica que lo diferencia del plazo.

Por lo tanto, desde el punto de vista jurídico, el término es el tiempo en el que un acto procesal debe llevarse a cabo para tener eficacia y validez legales.

En tratándose del concepto del término, ROCCO explica:

* Término expresa el espacio de tiempo que la ley concede a ciertas personas para realizar determinados actos, después del cual, si estos no se han realizado, no pueden serlo ya, no producen ningún efecto o bien podrán producir consecuencias jurídicas, pero siempre menores que las normales²⁷

DE PINA VARA por su parte manifiesta:

"Es el momento en que un acto jurídico debe comenzar a producir o dejar de producir sus efectos característicos."²⁸

BRISEÑO SIERRA indica:

"El término es algo más que coincidencia entre el tiempo astronómico y el acto, en el tiempo procesal opera siempre el movimiento"²⁹.

²⁷ ROCCO, H. Derecho Procesal Civil. Pág 262

²⁸ DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. 26ª Ed. Porrúa. México 1998. P.

²⁹ BRISEÑO SIERRA, Humberto. Derecho Procesal. Vol. III. 1ª. Ed. Cardenas Editores y Distribuidores. México D.F. 1969. P. 196 y siguientes.

En conclusión puedo decir que el término es el límite del plazo, lapso dentro del cual debe cumplirse cada acto procesal en particular o un momento preciso o determinado; por confusión proveniente del propio legislador se emplea indistintamente en lo procesal y en las obligaciones diferidas en el tiempo.

Ejemplo de lo anterior sería lo contemplado por el artículo 9º de la Ley de Expropiación, que establece:

"Si los bienes que han originado una declaratoria de expropiación...no fueren destinados total o parcialmente al fin...dentro del término de cinco años, el propietario podrá solicitar a la autoridad... la reversión total o parcial del bien".

El derecho que se concede al propietario en este artículo deberá ejercerse dentro del plazo de dos años"

De la simple lectura de este artículo se determina que el legislador utiliza indistintamente los conceptos.

El Reglamento que regula la actividad registral señala lo siguiente:

Artículo 36 " Turnado un documento al registrador procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles..."

Si en el término mencionado el interesado no cumpliere con los requisitos exigidos..."

Artículo 102 "Los términos previstos en este reglamento, salvo disposiciones en contrario se contarán por días hábiles y comenzarán a correr al día siguiente al de la publicación de la notificación..."

Artículo 116 "El Director General conocerá del Recurso, que puede ser interpuesto de forma verbal inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles..."

El mismo fenómeno se repite en la transcripción de lo conducente en los artículos citados. En el numeral 36 incurre el legislador en el uso indistinto de plazo y término.

En el artículo 102 se utiliza el plural, se aprecia que a pesar de que en sentido estricto no es posible el deslizamiento de los términos, esta conceptualización es común en nuestra legislación. Si traigo a colación la idea del contenido de algunas definiciones aportadas por estudiosos de la materia el término se refiere a “el límite del plazo, lapso dentro del cual debe cumplirse cada acto procesal en particular o un momento preciso o determinado”.

Los términos pueden dar lugar a los siguientes problemas:

- I. Desde cuando empiezan a correr.
- II. Cómo se computan.
- III. Efectos que produce su no aprovechamiento.

I.- Desde cuando empiezan a correr. Correr el término es transcurrir el tiempo de un plazo, acercarse a un vencimiento. De acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (LPADF) vigente, los términos judiciales empezarán a correr desde el día siguiente a aquel en que se hubiere hecho el emplazamiento o notificación y serán improrrogables (art. 74); esta connotación es la misma que señala el Código de Procedimientos Civiles (CPC) en su artículo 129.

En el lenguaje forense, al primer día del plazo se le llama *día a quo*, y al último, *día a quem*, de aquí que se diga que el *día a quo*, no se cuenta dentro del plazo, pero sí el *día a quem* o el día del término del plazo.

II.- Cómo se computan. Se lleva a cabo de la siguiente manera: Computar es medir, de manera que si el tiempo es la medida del movimiento, el cómputo es la medida de otra medida. La Ley General de Normas y de Pesas y Medidas, expresa que por medir, se entiende el acto de estimar una cantidad por medio de su relación con las unidades de su especie, ya sea por la aplicación directa con un instrumento de medir propio de su misma especie de unidades, o por la medición indirecta de uno correspondiente a la de otra especie distinta, mediante el cálculo respectivo, siempre que sea con instrumentos relativos a unidades pertenecientes al sistema adoptado por la ley.

El cómputo es la conversión de una medida en otras unidades, de manera que el plazo es medible o naturalmente computable en segundos, minutos, horas, días semanas, meses, años o siglos; por su consistencia de durabilidad; y como los términos no tienen durabilidad en el tiempo no pueden ser computables; no es que carezcan de posibilidad de ser medidos, sino porque el término es una unificación temporal, es decir, no tiene duración en el tiempo astronómico, pero si es posible señalarlo desde el punto de vista jurídico.

La LPADF, en su artículo 71, indica que las actuaciones y diligencias

administrativas se practicarán en días y horas hábiles, entendiendo por días inhábiles los sábados y domingos y aquéllos que las leyes declaren festivos, días de vacaciones generales o aquellos en que se suspendan labores, los cuales se les harán saber al público a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal (GODF). Las diligencias se llevarán a cabo en los horarios que las dependencias o entidades de la Administración Pública del Distrito Federal previamente establezca y publique en la Gaceta antes mencionada.

Una diligencia que se inicie en horas hábiles podrá continuarse en horas inhábiles sin que esto afecte su validez, siempre que sean en forma continua.

En los plazos establecidos por periodos se computarán todos los días, cuando se fijen por mes o por año se entenderá que el plazo concluye el mismo número de día del mes o año de calendario que corresponda, respectivamente; cuando no exista el mismo número de días en el mes de calendario correspondiente, el término será el primer día hábil del siguiente mes de calendario (Art. 73). Si los plazos o términos concluyen en día inhábil se prorrogarán hasta el siguiente día hábil.

Cabe mencionar que la autoridad administrativa podrá habilitar de oficio o a petición de parte los días y horas inhábiles, cuando sea necesario.

En el caso de que no se establezca términos o plazos precisos, se

entenderán en 3 días hábiles.

Los cómputos de los plazos deben hacerse constar en autos, pero la falta de esta constancia no impide el transcurso de éstos.

III.- Efectos que produce su no aprovechamiento. Este problema lo resuelve el artículo 77 de la LPADF al decir, el procedimiento administrativo continuará de oficio, sin perjuicio del impulso que puedan darle los interesados. En caso de que la carga del procedimiento le correspondiera a estos últimos; y no hubiere sido desahogada perderá el derecho que debió ejercitar.

3.2. TIPOS DE TÉRMINOS

Son muchas las clasificaciones que se han realizado de éstos; no sería posible enunciar todas y cada una de ellas; sin embargo, para los efectos de mi estudio tomaré sólo las más relevantes.

a) Por la susceptibilidad de ampliarse o no

- ❖ **Prorrogables.** Son aquellos cuya duración puede ser aumentada o prorrogada por el juez.
- ❖ **Improrrogables.** Aquellos que no pueden ser prorrogados por ninguna causa.

b) Por su forma

- ✧ **Fatales.** La palabra términos fatales los utilizan muchos jurisconsultos como sinónimo de términos improrrogables, pero podemos entenderlos como aquellos términos cuyo curso no puede suspenderse.
- ✧ **Perentorios o Preclusivos.** Se entiende por tales, los que transcurridos producen el efecto de que no sea legalmente posible restituir *in integrum* los derechos o facultades que pudieran ejercitarse dentro de ello.
- ✧ **Dilatorios.** Los que han de transcurrir para que sea legalmente posible y eficaz realizar un acto jurídico procesal.
- ✧ **Conminatorios o Simples.** Los que la ley establece para regularizar y ordenar el procedimiento, sin que su observancia produzca ninguna caducidad o pérdida.

c) Por su origen

- ✧ **Legales.** Los que fija la ley.
- ✧ **Judiciales.** Los que determina el Juez.
- ✧ **Convencionales.** Los que por acuerdo o por convenio de las partes determinan el tiempo en que debe realizarse un acto procesal.

d) Según se apliquen a la generalidad o en particular.

- ✧ **Ordinarios.** Los que la ley establece para la generalidad de los casos.

❖ **Extraordinarios.** Los que la ley establece para los casos particulares y se concede a petición de parte, cuando alguna diligencia se deba practicar fuera del ámbito espacial en el que rige.

e) Según el momento en que empiezan a transcurrir.

❖ **Comunes.** Los que se dan a las dos partes.

❖ **Singulares, Individuales o Particulares.** Los que se otorgan a una sola de las partes.

Como se puede observar la clasificación podría ser tan variada e infinita como autores existen; sin embargo, como el tema central no son los tipos de términos, creo que con la clasificación anterior queda claro que existen diferentes ideas sobre los términos

3.3. TÉRMINOS REGISTRALES.

Los términos registrales, son los lapsos establecidos por la ley, dentro de los cuales deben llevarse a cabo el registro de documentos, o el despacho de las solicitudes presentadas al RPP.

El tiempo marcado en el Reglamento **para el desenvolvimiento del Procedimiento Registral** en el Distrito Federal es de **15 días**, contados a partir de aquél en que el registrador recibe el documento para su calificación.

El registrador procederá a su calificación integral, dentro de los primeros **5 días hábiles**, para determinar si es asentable, atendiendo a las disposiciones legales y reglamentarias establecidas.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender (casos de omisiones o de efectos subsanables) o denegar (negación por causas insubsanables) el asiento solicitado, turnará el documento con sus anexos al área jurídica, con el fin de que a partir de su publicación en el Boletín registral, el interesado cuente con **diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada.**

Si en el término mencionado el interesado no cumpliera con los requisitos exigidos, ni interpone el Recurso de Inconformidad a que se refiere el artículo 114 del RRPP, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de derechos correspondientes, podrá retirarlo quedando sin efecto ni valor alguno, el asiento y la nota de presentación respectiva.

Los documentos que no sean retirados de Registro dentro de los 30 días siguientes a la notificación en la GOGD, serán remitidos al Archivo General.

Otro término importante en el Registro es el de **los avisos preventivos**, el cual debe llevar a cabo el notario una vez que se ha firmado la escritura que se refiera a la adquisición, transmisión, modificación, o extinción de la propiedad o de la posesión o en la que

se haga constar un crédito, el artículo 3016 del CC, establece el lapso para que el fedatario público lleve a cabo este aviso y es **“dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes...”**.

En la práctica este término no es del todo exacto ya que no sólo obliga al notario a hacer inmediatamente la presentación del documento ante Registro, sino que también obliga al registrador a que una vez que recibe el documento lleve a cabo la anotación preventiva al margen de la inscripción, cuestión que por la carga de trabajo que existe y el atraso en las distintas áreas no se da; **esta anotación tendrá una vigencia de 90 días.**

Por lo que se refiere a **la expedición de certificaciones o constancias** contenidas en los libros y folios del registro, el RRPP señala un término y dice que los certificados cuando se refieran a una sola finca o derechos inscritos; se expedirán **a más tardar al tercer día de aquél en que se presente; y en los demás casos no podrá exceder de 5 días hábiles** (artículo 95) del reglamento.

La misma situación se observa en este caso. En la realidad en el RPP el plazo para la expedición de un certificado es de 10 días hábiles, so *pretexto* de la presentación de las circunstancias siguientes:

- ❖ El extravío del folio
- ❖ Problemas para localizar o no están los antecedentes registrales
- ❖ No coincide la información aportada en la solicitud del servicio.

Ante esta situación, es obvio que esto no es responsabilidad de los particulares que solicitan una certificación, sino de la falta de organización que tienen las distintas áreas del Registro; sin embargo, aun cuando no es su culpa, si les provoca daños y perjuicios, los cuales la Institución no está obligada jurídicamente a resarcirlos.

En el caso de **la expedición del certificado de no inscripción** el Registro **contará con el término de 10 días** para llevarla a cabo. La realidad es que la expedición de ese certificado en la Institución consta de dos pasos; el primero, es para descartar la posibilidad de que el inmueble no forma parte del Patrimonio Inmobiliario del D.F., trámite que tarda 30 días; y el segundo paso, es propiamente la expedición del certificado de no inscripción y tarda 8 meses más.

Llama la atención que esta forma de realizar su actividad viola, en forma flagrante la normatividad aplicable.

Ahora bien, topográficamente el último término que señala el RRPP se refiere al objeto de mi estudio: el de **la interposición del Recurso de Inconformidad, que es de 5 días** contados a partir de la fecha de la publicación de la resolución que suspenda o deniegue un servicio registral; término al que más adelante me referiré de manera detallada.

Considero que es importante que la ley contemple términos y plazos dentro de todo tipo de actuaciones, con la finalidad de que exista celeridad en todos los trámites que se realicen, a fin de evitar la

acumulación de trabajo y trámites engorrosos para las personas solicitantes de algún servicio; sin embargo, como en el caso que nos ocupa, es decir, en materia registral los términos y los plazos generalmente no son respetados, las autoridades se apartan del cauce legal trayendo como consecuencia caos en los procedimientos.

En la Institución lo que sucede es que los términos quedan a discreción del funcionario que realiza el procedimiento. Se argumenta que por determinada situación interna, evidentemente ajena, no puede cumplir con lo estatuido. En el Registro por costumbre se manejan otros términos totalmente distintos a los ya establecidos.

En este sentido los particulares han aceptado y consentido dichas anomalías, pues, el despacho de los asuntos tienen una fecha incierta de desahogo (es raro aquel gobernado que funda y motiva su derecho) lo que rompe con el objetivo de celeridad y prontitud en los trámites, trayendo como consecuencia la desconfianza de los particulares en las dependencias gubernamentales.

3.4. CONCEPTO DE PLAZO

Aun con riesgo de limitar el alcance y contenido de aquello que pretendo aprehender, es necesario recurrir a definiciones que han aportado diversos autores sobre este concepto con la idea de ampliar el conocimiento del vocablo.

Según Eduardo Pallares³⁰

"Es el espacio de tiempo que se concede a las partes para responder o probar lo expuesto o negado en el juicio, el objeto de los plazos es, según la ley, dar tiempo a las personas para que puedan buscar abogados que les aconsejen, responder las demandas que se les hacen; buscar y presentar testigos, instrumentos o cartas, interponer o seguir apelación y hacer o cumplir lo que el juez les mande; y mientras dura el plazo, ninguna cosa nueva se puede hacer en el juicio, sino sólo aquello por cuya razón fue dado, como examinar los testigos, reconocer las cartas o los privilegios presentados para prueba.

Gronda Ramírez³¹ lo define como:

"Lapso y el espacio de tiempo que se fija, por la ley, por el juez o por las partes, en vista del cumplimiento de los hechos o actos jurídicos determinados".

Por su parte De pina Vara³² dice:

"Espacio de tiempo que generalmente se fija para la ejecución de los actos procesales unilaterales. Es decir para, para las actividades de las partes fuera de las vistas".

Como es de observarse los autores anteriores presentan un común denominador, se identifican con la idea de que el plazo, es el espacio de tiempo que se otorga a las partes para que realicen determinados actos.

Retomando las ideas de estos prestigiados procesalistas, estoy en posición de señalar que "El plazo, es el conjunto de segundos, minutos, horas, días, semanas, meses, años que el ordenamiento jurídico concede al gobernado inmerso en un procedimiento jurisdiccional para que actúe, pudiendo hacerlo en cualquier

³⁰ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 2ª Ed. Porrúa. México 1997. P.

³¹ GRONDA RAMÍREZ, Juan D. Diccionario Jurídico. 11ª Ed. Claridad. Buenos Aires, Argentina 1994.

³² DE PINA VARA, Rafael. Ob Cit. P.

momento, siempre y cuando sea respetado el término legal establecido”

3.5. DIFERENCIA ENTRE TÉRMINO Y PLAZO

Existe gran confusión entre los conceptos de término y plazo. Son muchos los códigos y autores que emplean en forma incorrecta estos vocablos. Así se habla en muchos casos de términos, indistintamente, cuando el legislador pretende referirse a plazos, igual situación es observada en la doctrina.

Mientras el término expresa el día y la hora en que debe efectuarse un acto procesal, estableciendo un momento determinado y específico; el plazo consiste en un conjunto de momentos (segundos, minutos, horas, días, semanas, meses, años) dentro de los cuales pueden realizarse válidamente determinados actos.

La doctrina señala que el plazo es el lapso de tiempo concedido para la realización de un acto procesal y el término es el momento exacto en que deben llevarse a cabo un acto o el término del plazo.

En la terminología española habitual, las palabras plazo y término se utilizan indistintamente, caso contrario ocurre en el Derecho alemán. El término es el conjunto de días que separan un determinado momento; y el plazo es el margen de tiempo dentro del cual se pueden

realizar actos, por ello, con todo acierto se ha dicho que: “el computo sólo se refiere a los plazos y que los términos sólo son susceptibles de fijación o señalamiento”.

Para que la diferencia entre término y plazo sea más clara es necesario citar un ejemplo:

En materia civil para contestar una demanda se da el plazo de 9 días, (al cual erróneamente se le ha llamado “término” de 9 días), contados a partir de la notificación de la misma; es decir si me notifican una demanda el día 9, el tiempo para contestarla corre a partir del día 10, de tal forma que el plazo son los días 10,11,12,13,14,15,16,17 y 18, en cualquiera de éstos puedo presentar mi contestación a la demanda ; y el término será el día 18 específicamente, cumpliéndose el término fatal, no hay ya ninguna oportunidad de presentarla.

3.6.NOTIFICACIONES.

La comunicación humana es muy importante, y sobre todo en el campo jurídico, ya que el acto procesal se ejecuta con la intención de que produzca algún efecto favorable a los fines del proceso, lo cual implica que se traduzca en una forma de afectación de los sujetos que intervienen en el procedimiento, y que debe serle comunicado, sea para que manifiesten su conformidad con el acto ejecutado o bien para que contra él interpongan los medios técnicos jurídicos de

impugnación al alcance de todo aquel que presuma un derecho vulnerado.

La relación procesal se manifiesta a través de las formas y los medios de comunicación que existen y que más adelante explicaré con más precisión.

Dentro de la comunicación procesal está la material y la formal:

Comunicación material. Es aquella actividad por virtud de la cual se transmite real y efectivamente una noticia procesal a su destinatario. Esta forma requiere la transmisión inequívoca de la información que interesa hacer del conocimiento al destinatario, teniéndolo frente a frente; es decir, existe este tipo de comunicación cuando la ley ordena que debe notificarse al interesado de forma personal de un acto procesal.

Por su parte en la **Comunicación Formal.** No se da de manera directa la noticia procesal a su destinatario, ya sea porque se eluda al notificador o por el desconocimiento del domicilio, o de la persona a quien se debe demandar.

Yo considero que más que formas de comunicación son efectos de la misma, ya que en ambas se cumple con el objetivo de dar a conocer el acto; se comunica al destinatario ya sea de forma directa o indirecta, a través de los medios de comunicación procesal.




Los medios de comunicación procesal, son la vía o el instrumento que une o relaciona a dos personas o entes; lo que implica que se transmitan ideas y conceptos a través de su representación material; los medios son la exteriorización de ideas y conceptos y esa exteriorización tiene múltiples formas de manifestarse ya sea un gesto, un color, un signo escrito, una seña o una mueca, todas éstas entendidas también como formas de lenguaje, que son el medio esencial de comunicación.

Estos medios se desarrollan en la vida del proceso, utilizan el lenguaje oral y escrito, a efecto de transmitir ideas y nociones de unas personas a otras, en un fenómeno comunicativo como lo es el proceso, ya que hay una interactuación constante entre los particulares, el órgano jurisdiccional, los terceros, y entre sí.

Para efectos de estudio son varios los autores que se han dado a la tarea de realizar numerosas clasificaciones de los medios de comunicación procesal, y claro desde su punto de vista muy personal; pero la que realmente me interesa en el presente estudio es aquélla que se realiza tomando en cuenta al emisor y al destinatario; en este supuesto se halla la comunicación entre el órgano jurisdiccional y otros órganos ya sea de mayor, menor o igual jerarquía o con otros órganos no jurisdiccionales; comunicación con los particulares o con un tribunal extranjero.

Lo anterior lo podemos ejemplificar de la siguiente manera:

EMISOR	DESTINATARIO	MEDIO DE COMUNICACIÓN
--------	--------------	-----------------------

Juez	 <ul style="list-style-type: none"> Tribunal Superior Juez de Igual categoría Juez de menor categoría Otra autoridad no Judicial 	<ul style="list-style-type: none"> Suplicatorio Exhorto Requisitoria Oficio.
Juez	 <ul style="list-style-type: none"> Particulares 	<ul style="list-style-type: none"> Notificación Emplazamiento. Requerimiento Citación.
Juez	 <ul style="list-style-type: none"> Con Tribunal Extranjero. 	<ul style="list-style-type: none"> Exhorto o Carta Rogatoria.

A continuación de manera muy somera daré la noción de cada uno de ellos, dejando para el momento preciso el estudio detallado de la notificación, que es el objeto de estudio de este trabajo de investigación.

❖ COMUNICACIÓN ENTRE TRIBUNALES.

Suplicatorio. Éste va dirigido de un órgano de menor jerarquía a uno de mayor, y que pertenecen al mismo Sistema Judicial, se trata de una comunicación ascendente.

Exhorto. Se trata del medio que utilizan entre sí dos órganos

jurisdiccionales de igual jerarquía y que son de distintas jurisdicciones judiciales; esta es la que se da con mayor frecuencia.

Despacho o Requisitoria. Lo realiza una autoridad de mayor jerarquía a uno menor, dentro de su propia jurisdicción, se puede calificar como descendente.

❖ **COMUNICACIÓN CON OTRAS AUTORIDADES NO JUDICIALES.**

Oficio. Escrito dirigido a una autoridad no judicial, a efecto de que realice algún acto de importancia procesal o proporcione alguna información de interés al desarrollo del proceso.

❖ **COMUNICACIÓN CON LOS PARTICULARES.**

Notificación. Acto por el cual se pone en conocimiento de las partes o de los terceros de una resolución judicial, sin importar cual sea la forma, ya que es sólo el comunicar.

Cabe mencionar que la NOTIFICACIÓN es un medio de comunicación genérica y EL EMPLAZAMIENTO, LA CITACIÓN Y EL REQUERIMIENTO son especies de la comunicación.

Emplazamiento. Es un llamamiento que hace a quien va dirigido, para que dentro de un plazo, comparezca a juicio a usar su derecho, significa literalmente dar un plazo para la realización de un acto procesal específico. Éste es una especie de comunicación muy

importante ya que de su debida realización depende que la existencia de la relación jurídica procesal, además de que es el requisito indispensable para la culminación eficaz del proceso, ya que de no ser así, podría invalidarse el mismo y en consecuencia el procedimiento mismo.

Hay tres rasgos que distinguen al emplazamiento de cualquier otra notificación y son: se dirige al demandado; su objeto es doble, el que se haga saber la existencia de la demanda y el otorgar un plazo para que sea contestada; y por último es personalísimo.

Citación. Es un acto procesal en virtud del cual se llama a una persona para que comparezca ante la autoridad, cierto día y cierta hora a efecto de practicar una diligencia.

Requerimiento. Es un acto por medio del cual se recomienda a una persona realice determinada conducta, ya sea un hacer, dejar de hacer o entregar algo; conducta necesaria para el proceso

Tanto el requerimiento como la citación pueden ir acompañadas de un apercibimiento a efecto de que se garantice el cumplimiento de una orden judicial que contenga dicha forma de comunicación procesal.

Como corolario de las ideas expresadas anteriormente es posible concluir que aquello que se conoce como medios de comunicación; son en realidad formas de comunicación, en razón de que son, cada una de las formas a las que recurre el tribunal para entablar relación

con los diversos destinatarios.

Los medios de comunicación son los instrumentos de los que se vale el tribunal, pudiendo ser por ejemplo: la notificación personal, por cédula, por edictos, por medio de correo o telégrafo y Boletín Judicial, es decir, la forma como les hace llegar la autoridad judicial la información a las demás autoridades sean éstas sus homólogas, judiciales y por supuesto a los particulares.

NOTIFICACIÓN. Como ya lo había mencionado, es muy importante que las personas que están involucradas en un procedimiento jurisdiccional tengan el conocimiento de toda la actividad que se está llevando a cabo en el mismo para no quedar así en estado de indefensión y estar en aptitud de manifestar su conformidad o inconformidad, según sea el caso, con los actos que dentro de él se desenvuelven.

Una de esas formas de dar a conocer la información a las partes es a través de la notificación, que como ya había dicho es un medio de comunicación genérico y, por que no decirlo, el más importante.

3.6.1. Concepto de Notificación.

A continuación veré algunos de los conceptos que sobre este medio de comunicación han realizado numerosos autores.

"Acto por el cual se hace saber, en forma legal una resolución judicial"³³

"Acto de dar a conocer a los interesados la resolución recaída en una trámite o asunto procesal."³⁴

"Acto por el cual se pone en conocimiento de las partes o de los terceros de una resolución judicial, sin importar cual sea la forma, ya que es sólo el comunicar."³⁵

Y para no dar una lista interminable de definiciones y con la plena convicción de que con los anteriores queda claro el mencionado vocablo; al respecto puedo decir que notificación es:

La forma de comunicación empleada por las autoridades jurisdiccionales para informar o transmitir, a las partes actos o acuerdos emitidos durante el proceso.

El objeto primordial de la notificación es comunicar una noticia y sólo se da, cuando la conducta o los hechos no ocurren en presencia del destinatario de la norma, es decir la comunicación sólo responde a la necesidad de establecer la conexión de las conductas.

Cabe también destacar que la notificación no es la entrega del original o la copia de un documento que proviene de una persona distinta al notificador, porque se estaría hablando de correr traslado, sino la noticia que éste proporciona al notificado de los actos que se llevan a cabo durante el desenvolvimiento del proceso; con independencia de los anexos entregados.

³³ Código de Procedimientos Civiles Comentado. 2 ed. Porrúa. México D.F. 1995

³⁴ DE PINA VARA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José. Derecho Procesal Civil, 23 Ed. Porrúa, México D.F. 1997.

³⁵ TORRES DÍAZ, Luis Guillermo. Teoría General del Proceso. 1 reimpresión. Edit. Cárdenas Editor y Distribuidor, México D. F. 1994.

3.6.2. Contenido de las Notificaciones.

Es por todos sabido que el procedimiento se va llevando a cabo a través de los actos que las partes, los terceros y el mismo tribunal van realizando y dichos actos deben ser notificados a todos los involucrados, con el objeto de que dicho procedimiento se vaya impulsando. Para su desarrollo eficaz se requiere que las partes conozcan todos y cada uno de los actos que se van dando y ese conocimiento sólo es logra a través de la NOTIFICACIÓN.

Con riesgo de caer en repeticiones, como ya comenté el contenido de las notificaciones son los actos, hechos o actuaciones que lleva a cabo el tribunal y las demás personas que intervienen en el procedimiento.

3.6.3. Diferentes Tipos de Notificaciones.

Existe consenso en los autores sobre las formas de llevar a cabo las notificaciones homologando su criterio con la LPADF en el artículo 78 manifiesta que son:

“Las notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos; y la solicitud de informes o documentos deberán realizarse:

I.- Personalmente;

II.- Por Correo Certificado

III.- Por edictos que hagan ostensibles en los sitios públicos de costumbre o que se manden publicar en los periódicos que al efecto se autoricen en los plazos que se precisen;

De lo anterior se desprenden que las formas normales de notificar son: personal, por correo certificado y edictos.

Notificaciones Personales, las contempla el artículo 78 fracción I del mencionado ordenamiento; para que la notificación personal sea legal y eficaz, debe hacerse directamente al interesado en el domicilio que señaló en autos, firmando de enterado; cabe mencionar que cuando se trata de menores, incapaces o personas morales, la notificación personal se entenderá hecha a sus representantes legales. Deberá hacerse generalmente por el secretario actuario del juzgado.

El mismo cuerpo legal señala qué notificaciones deben ser estrictamente personales:

- ✧ Cuando se trate de la primera notificación;
- ✧ Cuando se deje de actuar durante más de dos meses;
- ✧ Cuando se trate de una resolución que ponga fin al procedimiento;
- ✧ Cuando el interesado comparezca ante la oficina correspondiente.

En sentido estricto podemos decir que la notificación personal es aquella que se hace de palabra viva por el notificador ante la presencia física del destinatario de la notificación.

Notificaciones por Correo Certificado. Este tipo de notificación procede según el artículo 78 fracción II:

- ✧ Cuando exista un término para resolver sobre licencias, permisos,

autorizaciones o concesiones. En este caso, también podrá hacerse personalmente:

- ✧ Cualquier otra resolución que beneficie al interesado; y
- ✧ Cuando se trate de actuaciones de trámite.

Notificaciones por edictos. Este tipo de notificación procede en los siguientes supuestos (artículo 78, fracción III):

- ✧ Cuando se desconozca el domicilio del interesado;
- ✧ Cuando la persona que haya de notificarse se encuentre desaparecida; y
- ✧ Cuando el interesado se encuentre en el extranjero, y no haya dejado representante legal.

Constituye un verdadero llamamiento judicial se publica en periódicos de mayor circulación; en el Boletín Judicial; en algunos casos, en el DOF y en lugares públicos.

3.6.4. La forma y el plazo en que debe notificarse.

Como se sabe, el postulante en el proemio de su primer escrito o diligencia judicial debe señalar un domicilio en el cual se le hagan las notificaciones y diligencias correspondientes, así mismo, deberá señalar el domicilio en donde se le deba notificar al demandado.

Si no se señala posteriormente un nuevo domicilio para las notificaciones, seguirán haciéndose en aquél señalado en el escrito inicial.

El artículo 79 de La LPADF señala que los notificadores tendrán fe pública, únicamente en cuanto concierne a la práctica de las notificaciones a su cargo.

Cuando se trate de notificaciones personales, se harán en el domicilio señalado para tal efecto por el interesado o representante legal, el notificador deberá cerciorarse de que se trate del domicilio correspondiente, entregando la copia del auto que se notifica, donde se señalará la fecha y hora en que se efectúa la diligencia, recabando el nombre y la firma de la persona con quien se entienda la notificación. Si se negare a firmar, se hará constar dicha circunstancia en el acta respectiva, sin que ello afecte su validez.

De no hallarse el interesado o su representante, el notificador dejará un citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio, para que éste lo espere a una hora fija, del día hábil siguiente.

Para el caso que el domicilio estuviere cerrado y nadie respondiera al llamado del notificador para llevar a cabo la diligencia, el citatorio se dejará con el vecino más próximo (artículo 80 de la LPADF).

Es importante mencionar lo que establece el artículo 81 del mismo ordenamiento, de no encontrarse la persona a quien se va a notificar,

la diligencia se entenderá con cualquier persona con capacidad de ejercicio que se encuentre en el domicilio y si ésta se negare a recibirla la diligencia se realizará por instructivo, que será fijado en un lugar visible del domicilio, asentando el notificador razón de lo anterior.

Respecto del plazo para las notificaciones, el artículo 82 del mencionado ordenamiento señala:

“Las notificaciones que se lleven a cabo dentro del procedimiento administrativo surtirán sus efectos conforme a las siguientes disposiciones:

I.- Las notificaciones personales, a partir del día hábil siguiente al en que se hubiesen realizado;

II.- Tratándose de las notificaciones hechas por correo certificado con acuse de recibo, a partir del día hábil siguiente de la fecha que se consigne en el acuse de recibo respectivo;

III.- En el caso de las notificaciones por edictos, a partir del día hábil siguiente de la fecha de la última publicación en la Gaceta Oficial de Distrito Federal y en el periódico respectivo”.

Las notificaciones irregulares surtirán sus efectos a partir de la fecha en que se haga la manifestación expresa por el interesado o su representante legal de conocer su contenido o se interponga el recurso correspondiente.”

CAPITULO 4

LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL RECURSO DE INCONFORMIDAD EN MATERIA REGISTRAL.

4.1. RECURSO DE INCONFORMIDAD. 4.1.1 Concepto de Recurso. 4.1.2. Concepto de Recurso Administrativo. 4.1.3. Concepto de Recurso de Inconformidad. 4.2 DIVERSOS TÉRMINOS EN LA INTERPOSICIÓN DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD. 4.2.1.Término en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad. 4.2.2.Término en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. 4.3. LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, Y EL RECURSO DE INCONFORMIDAD. 4.3.1. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. y El Recurso de Inconformidad. 4.3.2. La Ley de Procedimiento Administrativo del D.F. y El Recurso de Inconformidad. 4.4 LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD; SU CONTRADICCIÓN EN EL TÉRMINO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD. 4.5. LA SUPLETORIEDAD DE LA LEY. 4.6. DESVENTAJA DEL TÉRMINO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD EN MATERIA REGISTRAL. 4.7. NECESARIA LA UNIFICACIÓN DEL TÉRMINO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD EN MATERIA REGISTRAL CON EL TÉRMINO DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL D.F. 4.8. PROPUESTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL DEL DISTRITO FEDERAL EN LO QUE SE REFIERE AL TÉRMINO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL RECURSO DE INCONFORMIDAD EN MATERIA REGISTRAL.

4.1. Recurso de Inconformidad

Antes de hablar de los efectos del término para la interposición del recurso de inconformidad que prevé el RRPP, es importante desglosar los vocablos que integran este medio de defensa a disposición del particular de manera genérica; qué es el Recurso Administrativo y cómo se define al Recurso de Inconformidad.

4.1.1 Concepto de Recurso.

Para entrar al estudio del Recurso Administrativo resulta necesario, comprender el significado de esta noción conceptual desde el punto de vista genérico.

A este respecto, diversos autores ofrecen su opinión por ejemplo:

Héctor Jorge Escola³⁶ brinda la siguiente definición:

“Recurrir en su sentido general, es acudir ante un juez u otra autoridad, con alguna demanda o petición, para que sea resuelta; es también acogerse al favor de alguien o emplear medios no comunes para el logro de una finalidad.”

* ESCOLA, Héctor Jorge. Recursos Administrativos, P. 209

De tal forma que el recurso es el medio por el cual las partes pueden promover el control de la legalidad de la sentencia de un juez o de la resolución de una autoridad cualesquiera, siendo esa acción un elemento integrante del derecho de defensa que constitucionalmente le corresponde.

Por su parte Agustín A. Gordillo³⁷, dice:

"Los recursos en sentido amplio son todos los remedios o medios de protección al alcance del administrado para impugnar los actos o hechos administrativos ilegítimos, y en general para defender sus derechos respecto de la Administración Pública".

De lo anterior se desprende que un Estado que no tenga una adecuada normatividad referente a los Recursos, será un régimen totalitario y absolutista, pues uno de los requisitos fundamentales para que exista una verdadera Democracia es el adecuado control de los órganos jurisdiccionales, quienes intervienen para reivindicar el derecho lesionado del gobernado.

Gonzalo Armienta Hernández, estima:

"El recurso es el medio por excelencia con que cuenta el particular para impugnar los actos tanto de la autoridad administrativa como de la jurisdiccional, con el cual debe contar todo país que se considere democrático."³⁸

Al respecto puedo señalar que un recurso es aquella forma o instrumento a través del cual las personas manifiestan su inconformidad contra una resolución judicial o administrativa que les esté causando algún perjuicio, recurriendo el acto con efecto de que

³⁷ GORDILLO, Agustín A. Procedimiento y Recursos Administrativos, p. 87

³⁸ ARMIENTA Hernández, Gonzalo. Tratado Teórico Práctico de los Recursos Administrativos. Edit. Porrúa. México 1999. P. 55

dicha resolución sea revocada, anulada o al menos modificada.

4.1.2. Concepto de Recurso Administrativo.

El Recurso Administrativo tiene como principio fundamental, corregir errores contenidos en los actos que emite la autoridad administrativa y, por ende, el gobernado considera que está vulnerando su esfera jurídica.

Cuando se recurre un acto administrativo dentro del seno de la administración misma, tiene por objeto que el órgano emisor o su superior jerárquico lo revise; con la pretensión de que éste se anule o se revoque si se comprueba que no fue realizado conforme al cauce legal previamente establecido, es decir, la autoridad administrativa no sujetó su función al principio de legalidad que debe regir sus actos .

Al respecto el mismo Escola³⁹ da un concepto sobre Recurso Administrativo diciendo:

"Es una actividad de control correctivo que se promueve a instancia de la parte interesada contra un acto administrativo".

El maestro Gabino Fraga por su parte:

"Su finalidad es corregir los actos de la autoridad administrativa y que el particular considera contraria a derecho, en consecuencia la impugnación se dirige a una

³⁹ ESCOLA, Héctor Jorge. Recursos Administrativos, P. 217

revisión, con el objeto de que el mismo órgano o su superior jerárquico los anule o reforme si es que se encuentra que son ilegales o inoportunos.”⁴⁰

Emilio Margain Manatou dice que:

“Es todo medio de defensa al alcance de los particulares para impugnar, ante la administración pública, los actos o resoluciones por ella dictados en perjuicio de los propios particulares, por violación al ordenamiento aplicado o la falta de aplicación de la disposición debida”⁴¹

Jesús González Pérez, manifiesta:

“Es la impugnación de un acto administrativo ante un órgano de este carácter”⁴²

Niceto Alcalá Zamora⁴³ dice que:

“Es una especie de autodefensa, por medio de la cual la administración regulariza aquellos actos que se desvían de la legalidad, cuya observancia constituye su fin primordial.”

Con apoyo de las múltiples definiciones que se han dado puedo colegir que el recurso administrativo no sólo controla la actividad de la autoridad para que se ajuste a las disposiciones contenidas en la ley autolimitándole sus atribuciones discrecionales, sino que es además la manifestación de la protección de los derechos e intereses legítimos de los administrados.

La primera idea que se desprende del párrafo anterior se refiere al autocontrol de la autoridad administrativa, es decir, el Recurso Administrativo permite que la actividad jurídica de esta función cuente con mecanismos apropiados que encaucen sus resoluciones por la

⁴⁰ FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo, p. 463

⁴¹ MARGAIN MANATOU, Emilio. Introducción al Estudio del Derecho Tributario Mexicano, p. 463.

⁴² GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús. El Procedimiento Administrativo, p. 747.

⁴³ ALCALÁ ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. Proceso, Autocomposición y Autodefensa, p. 48

vía legal para el logro de la eficiencia y eficacia que son características fundamentales de una buena Administración.

Queda claro que un país en donde exista una adecuada legislación sobre los recursos administrativos, habrá indudablemente una clara tendencia a la protección de los derechos e intereses de los administrados, pues todo gobierno que tenga verdaderamente esa intención hará una correcta reglamentación de las actuaciones de sus órganos administrativos y jurisdiccionales, facultando así a todo aquel que se sienta lesionado en sus derechos e intereses o sea objeto de abuso de autoridad o de arbitrariedades que rebasen el marco de la legalidad; a impugnar los actos o resoluciones que lo afecten.

Los diferentes servidores públicos que realizan la función de administración pública, tienen una serie de atribuciones que deben ser cumplidas cabalmente; sin embargo, es frecuente que por negligencia, ignorancia, dolo o mala fe emitan resoluciones arbitrarias y, consecuentemente ilegales.

Si a lo anterior agregamos la existencia de normas discrecionales, el riesgo de que las resoluciones de la autoridad carezcan de legalidad, se intensifica, dado que, con frecuencia se confunde la discrecionalidad con la inobservancia de la ley.

Lo anterior pone de manifiesto la necesidad de que la actividad jurídica de la administración, cuente con los mecanismos de control de la legalidad de las resoluciones que de ella emanan, lo cual permitirá una

mayor eficiencia por parte de los órganos que la integran, si no es así, el respeto a los derechos de los administrados se verá afectado.

De esta forma el control administrativo pretende asegurar la inviolabilidad de la norma jurídica por parte de la autoridad administrativa y, en caso de que no la haya aplicado correctamente, tratará de restablecer su eficacia.

En otro orden de ideas, hay opiniones en el sentido de que el Recurso Administrativo, tiene poca utilidad porque genera gastos al Estado y pérdida de tiempo a los particulares, no obstante estas opiniones me inclino a considerar que este mecanismo de defensa es altamente valioso tanto para la Administración porque le permite la oportunidad de reconsiderar y proteger la buena marcha de la misma, como para el particular quien, además de ver protegidos sus derechos, en el supuesto de ser destinatario de una resolución desfavorable llegará fortalecido con todos los elementos que hizo valer al juicio contencioso.

4.1.3. Concepto de Recurso de Inconformidad

Es evidente que uno de los medios de control más efectivo con que cuenta la administración pública, es el recurso administrativo, el cual se puede clasificar como un medio de control *a posteriori*. Se interpone para verificar los actos emitidos por la autoridad, a efecto de que sean

revisados y modificados.

Su finalidad es controlar las decisiones de los órganos administrativos, para que sean emitidas conforme a derecho y se mantenga la legalidad de los actos administrativos, a efecto de proteger al administrado y siempre han de interponerse ante un órgano de la administración pública para su trámite y resolución; pudiéndose presentar ante la misma autoridad que emitió el acto o ante otra autoridad distinta. Queda claro que, siempre se interpondrán ante un órgano de la Administración Pública o una autoridad administrativa.

En tratándose del RA, la relación jurídica surge sólo entre el administrado, su apoderado o representante legal y la administración, es decir, es bipartita.

Este tipo de recurso es de los que se interpone ante la misma autoridad, es decir, ante el mismo órgano administrativo emisor de la resolución objeto de la impugnación. De acuerdo a la doctrina el Recurso administrativo de inconformidad (RAI) está contemplado por la LPADF en el artículo 108.

LA LPADF, se expide en 22 de noviembre de 1995 con la pretensión de unificar el procedimiento administrativo. Denomina también para todas las materias al recurso administrativo como "De inconformidad", de tal forma que sólo tendrán vigencia los recursos que se contemplen en aquellas materias que la propia ley exceptúa de su regulación.

4.2 Diversos términos en la interposición del Recurso de Inconformidad.

Como he dejado señalado con antelación; no se debe confundir el concepto de término con el de plazo, en páginas precedentes hice ver la clara diferencia entre ambas figuras; el primero, es un momento determinado o la conclusión del plazo; y el segundo, es el conjunto de momentos dentro de los cuales debe llevarse a cabo determinado acto.

En este sentido analizaré los términos que las distintas disposiciones legales establecen para interponer el RAI.

4.2.1. Término en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del D.F.

El RAI en el RPP, es el primer medio de defensa a disposición del particular para inconformarse en contra de las resoluciones del registrador o del Área Jurídica de la Institución, según sea el caso; que suspendan o denieguen el servicio registral solicitado; y siendo así, el mismo Reglamento prevé el plazo para su interposición.

El RRPP establece en su artículo 116 que el Director General del RPP conocerá del recurso en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Registral de la resolución que confirme la suspensión o denegación del servicio

registral. El recurso puede ser interpuesto de forma verbal o por escrito.

Es claro, que los cinco días que maneja el Reglamento, se cuentan a partir del día de la publicación en el Boletín Registral, medio por el cual se notifican todas las resoluciones del RPP, tal como lo establece su artículo 98 y que a la letra dice:

"Las notificaciones que procedan conforme a este Reglamento, se harán a través de la sección de la Gaceta, destinada al Boletín Registral".

Así también el artículo 100 señala otra de las funciones que justifica la existencia de este Boletín Registral:

"Varios ejemplares de la sección de la Gaceta relativa al Boletín Judicial serán colocados diariamente a la vista del público en los lugares que la Dirección General determina y permanecerán por espacio de quince días hábiles a partir de su fecha".

El Boletín Registral es una sección de la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal, en donde se publican los asuntos de la competencia del RPP. De tal forma, todo movimiento realizado al que deba darse publicidad, deberá hacerse mediante el Boletín Registral, de esta manera, se contribuye expresamente con una de las fundamentales funciones que persigue el Estado: otorgar seguridad jurídica a los particulares.

El Reglamento es preciso con relación al término para la interposición del mencionado recurso, al señalar que es de cinco días contados a partir de la fecha en que se publique la resolución que suspenda o deniegue el servicio registral solicitado.

Sin embargo, es importante observar lo preceptuado por el Reglamento en comento; el artículo 36 segundo párrafo indica:

"Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del CC y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada."

Este artículo establece la opción de poder impugnar la resolución en caso de no querer subsanarla. Por lógica se desprende que esa impugnación se hará a través del Recurso de Inconformidad, en un plazo de 10 días.

El legislador no hace remisión alguna al artículo 116 del ordenamiento, que establece el término de 5 días para la interposición del recurso correspondiente.

De lo expuesto se desprende que existen dos términos en un mismo cuerpo legal, para interponer el recurso multicitado; contemplados en dos artículos el 116, que es de cinco días contados a partir de la publicación de la resolución y el que maneja el artículo 36, que es de diez días que se cuentan de igual forma.

Desde una lógica jurídica el particular tiene el derecho de elegir el término más conveniente, que en forma indiscutible sería el que señala el artículo 36, pero en la práctica ocurre que por uso y costumbre el RAI es desechado por extemporáneo si no se presenta dentro del término de cinco días.

4.2.2. Término en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

La LPADF señala que las actuaciones y las diligencias del Procedimiento administrativo se deberán realizar en días y horas hábiles y de acuerdo con el artículo 71, son hábiles todos los días del año, excepto sábados y domingos, 1 de enero, 5 de febrero, 21 de marzo, 1 de mayo, 16 de septiembre, 20 de noviembre, 1 de diciembre cuando haya transmisión del Ejecutivo Federal, 25 de diciembre y aquellos que correspondan a vacaciones generales.

Así mismo el artículo 109 del ordenamiento citado dispone que el término para la interposición del Recurso de Inconformidad es de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución o de que el recurrente tenga conocimiento del acto que impugna.

Como se puede observar el término manejado por esta ley es totalmente diferente al que contempla el RRPP, es decir, se le otorgan al particular 10 días más para poder interponerlo. Hago hincapié que en el Reglamento son 5 días y aquí señala 15 días y además el artículo 116 establece que empieza a contar el plazo el mismo día en que se notificó la resolución, y en la ley es **a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución o de que el recurrente tenga conocimiento del acto que se impugna.**

4.3. LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL, EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y EL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

La ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal son dos ordenamientos distintos que prevén el Recurso de Inconformidad, es necesario estudiar cada uno de ellos, las particularidades, sus propios rasgos característicos de cada uno de ellos, y demás cuestiones del mencionado recurso.

4.3.1. EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y EL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

El recurso de Inconformidad está previsto en el artículo 114 del RRPP

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

El recurso será promovido ante el Director General por el particular o notario afectado por la resolución del registrador o del área jurídica de la institución; la cual suspende o deniega un servicio registral.

De acuerdo con el artículo 116 del mismo reglamento, el Director General es la autoridad competente para conocer del mismo, es el superior jerárquico y es quien resuelve en definitiva dentro de la esfera administrativa, dando por terminada la instancia.

El plazo para su interposición según el artículo 116 del ordenamiento en cuestión, es de 5 días contados a partir de la fecha de la publicación de la resolución que se vaya a recurrir.

El recurso, en atención a los requisitos formales, puede presentarse en forma verbal de inmediato o por escrito, cabe destacar que el reglamento no hace referencia expresa de la especificación de esta forma; sin embargo, en la práctica cotidiana los recursos deben señalar: la autoridad a la cual se dirige; el nombre del recurrente, ya sea del particular o notario; la acreditación de la personalidad del mismo; el lugar que señala para las notificaciones; el acto que recurre; la fecha en que se tuvo conocimiento del mismo y los agravios que se causen.

Respecto de los documentos que se deben acompañar sucede lo mismo que con los requisitos; el reglamento no establece de manera expresa cuáles son, pero por costumbre suelen acompañarse: la solicitud de entrada y trámite del servicio registral que se denegó o suspendió, el documento que acredite la personalidad del recurrente (si es el caso) y las resoluciones que le recayeron a la solicitud y que le están causando perjuicio (la del registrador y la del área jurídica, si es que ésta última existe); todo lo anterior en originales.

En el caso de no acompañar los documentos necesarios el recurso se desechará por la falta de los elementos para llevar a cabo el estudio correspondiente.

Si del estudio del recurso se desprende que la resolución que suspende o deniega el servicio está apegada a derecho el recurso de inconformidad será improcedente y en consecuencia el documento se pondrá a disposición del interesado en la Oficialía de Partes de la Institución, como trámite negado; pero si la resolución es modificada de manera satisfactoria a los intereses del recurrente, se enviará al área competente a efecto de que se preste el servicio registral solicitado.

De ser presentado el recurso fuera del plazo que señala el reglamento, el mismo será desechado por extemporáneo.

En conclusión puedo decir que el recurso de inconformidad es el mecanismo técnico jurídico a disposición del recurrente, que haya solicitado algún servicio en el Registro Público y que éste le haya sido denegado o suspendido.

El particular tiene la opción de bien agotar esta instancia en el ámbito administrativo ante el Director General de la Institución o bien intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal competente. (artículo 108 de la LPADF).

4.3.2. LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

El recurso de Inconformidad que prevé la LPADF se presenta ante el

superior jerárquico de la autoridad emisora de un acto administrativo, tiene por objeto que se confirme, modifique, revoque o anule.

Con relación al tema principal de este trabajo el artículo 109 del ordenamiento referido indica:

"El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución.

Los requisitos que el artículo 111 de la LPADF señala para su interposición son:

El órgano administrativo a quien se dirige; el nombre del recurrente y del tercero perjudicado; el lugar para recibir notificaciones; el acto o resolución que se impugna; la autoridad emisora de la resolución recurrida; la descripción de los hechos y antecedentes de la resolución impugnada; los agravios que causa la resolución; los fundamentos y argumentos de derecho en contra de la resolución y las pruebas que se ofrezcan.

Además deberán agregarse los siguientes documentos:

1. Los documentos que acrediten la personalidad del promovente;
2. En caso de negativa ficta, el documento en que conste el acto recurrido o bien, el escrito de iniciación del procedimiento.
3. La constancia de la notificación del acto impugnado;

4. La manifestación bajo protesta de decir verdad de la fecha en que se tuvo conocimiento de la resolución;

5. Las pruebas que estime convenientes.

El Recurso de Inconformidad será improcedente, según el artículo 121 de la ley cuando:

- a) Se trata de actos que sean materia de otro recurso que se encuentre pendiente de resolución;
- b) Contra actos que no afecten los intereses legítimos del promovente.
- c) Contra actos consumados de forma irreparable.
- d) Contra actos consentidos expresamente
- e) Cuando el recurso sea interpuesto fuera del término previsto por el art. 109 de la LPADF.
- f) Contra actos que se hayan impugnado por otro medio de defensa.

Así mismo el recurso podrá sobreseerse según el artículo 122 de la misma Ley cuando:

- a) El promovente se desista expresamente,
- b) Cuando el interesado fallezca durante el procedimiento, si el acto impugnado sólo afecta a su persona;
- c) Cuando durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia.
- d) Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado,
- e) Cuando falte el objeto o materia del acto,
- f) Cuando no se pruebe la existencia del acto impugnado.

Respecto de la substanciación del recurso puedo mencionar que es

optativo, ya que el particular puede interponerlo o promover directamente el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

El procedimiento se inicia con la presentación del escrito, una vez recibido, el superior jerárquico solicitará a la autoridad responsable un informe sobre el asunto, así como la remisión del expediente respectivo para lo cual tendrá 5 días hábiles, después de éstos la autoridad tendrá 3 días para dictar un proveído sobre la admisión, prevención o desechamiento según sea el caso. En el caso de que sea admitido, se señalará fecha para la audiencia de ley, en la cual se admitirán y desahogarán las pruebas ofrecidas y se recibirán alegatos de los interesados.

Cabe mencionar que en este recurso se puede solicitar la suspensión del acto impugnado, a efecto de que las cosas se mantengan en el estado que guardan, esa suspensión se dará siempre que no se cause perjuicio al interés social ni se contravengan con las disposiciones de orden público o se deje sin materia el procedimiento. En los casos en que la suspensión pueda causar daños y perjuicios a terceros, o se trate de multas, se deberá otorgar la garantía correspondiente.

La resolución se dictará en la misma audiencia, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su celebración.

Una situación jurídica relevante contenida en esta Ley de procedimiento se refiere a la actualización de la negativa ficta, que está señalada en el artículo 124 que a la letra expresa:

“El superior jerárquico deberá emitir la resolución al recurso, al término de la audiencia de Ley o dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de ésta.

Si transcurrido el término previsto en este artículo, el superior jerárquico no dicta resolución expresa al recurso, se entenderá por confirmado el acto impugnado”.

Contra esta resolución procede el Juicio de Nulidad en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal; es decir si transcurrido el término legal se presenta el silencio administrativo deberá entenderse que la resolución es negativa y por lo tanto el particular podrá irse a la vía contenciosa para reivindicar su derecho presumiblemente lesionado.

Como se observa el recurso de inconformidad que prevé la LPADF es diferente en su procedimiento a lo estatuido en materia registral. Es importante hacer hincapié en el artículo 4º de la LPADF que dice:

“La presente ley se aplicará de manera supletoria a los diversos ordenamientos jurídicos que regulan a la Administración Pública del Distrito Federal, **excepto** en lo siguiente:

En lo relativo al recurso de inconformidad previsto en esta ley, que se aplicará a pesar de lo que en contrario dispongan los diversos ordenamientos jurídicos...”

Como se observa y en atención a la jerarquía de las leyes el procedimiento obligatorio en tratándose de materia registral, **que no esta excluida de la aplicación de esta ley**, debe regir lo indicado por el legislador; sin embargo, el uso y la costumbre ha imperado y ni los litigantes ni las autoridades registrales hacen valer esta autoridad de la ley.

4.4. LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD; SU CONTRADICCIÓN EN EL TÉRMINO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

El Recurso de Inconformidad previsto en RRPP señala el término para la interposición del mismo en un plazo de 5 días contados a partir de la fecha de la publicación de la resolución que suspende o deniega un acto, tal como lo establece el artículo 116.

Por su parte la LPADF señala según el artículo 109 el término para interponer el recurso es de 15 día hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución.

Como se desprende de lo anterior, más que una contradicción lo que existe es una enorme diferencia en cuanto al término que cada uno de los mencionados ordenamientos prevé, ya que mientras el RRPP menciona el término de 5 días contados a partir de la fecha de la publicación, la LPADF establece 15 días contados a partir del día siguiente de la notificación de la resolución; en este caso, como explicaré más adelante lo que procede es la aplicación obligatoria del término que prevé la LPADF que es de 15 días.

4.5. LA SUPLETORIEDAD DE LA LEY

El ejercicio de las funciones de la Administración Pública del Distrito Federal, está sujeto a un procedimiento administrativo, el cual es el conjunto de trámites y formalidades jurídicas que fundamentan y anteceden a todo acto administrativo, y que además son necesarios para su perfeccionamiento y validez. Ese Procedimiento Administrativo se encuentra regulado en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (LPADF).

El ámbito de aplicación de la LPADF es el siguiente.

Con relación a la Administración Pública Centralizada tenemos a:

- El Gobierno del Distrito Federal
- Secretaría de Gobernación (excepto lo que se refiere a las materias cívica y notarial).
- Secretaría de Desarrollo Económico.
- Secretaría de Obras y Servicios.
- Secretaría de Educación.
- Secretaría de Salud
- Secretaría de Desarrollo Social.
- Secretaría de Finanzas (únicamente en el caso de multas administrativas).
- Secretaría de Transporte y Vialidad.
- Secretaría de Seguridad Pública.

- Oficialía Mayor.
- Contraloría General (se excluye lo relativo a la determinación de responsabilidades de los servidores públicos).

Para la Administración Pública Desconcentrada, se aplica:

- Las Delegaciones. (Excepto consejos ciudadanos).
- Otros órganos desconcentrados.

Respecto a la Administración Pública Paraestatal:

- Únicamente aquellos actos de autoridad que afecten la esfera jurídica de los particulares, provenientes de organismos descentralizados. (Se excluye a la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal).

Entendiendo para efectos del párrafo anterior, por actos de autoridad aquellos que realizan las autoridades en forma unilateral, externa, concreta, ejecutiva, en uso de sus facultades normativas, para crear, transmitir, modificar o extinguir los derechos y obligaciones de los particulares.

La LPADF no es aplicable en algunas materias, cuya naturaleza requiere de una normatividad específica, tales como:

- a) **Financiera Y Fiscal.** En esta materia se aplica el Código Financiero del Distrito Federal, la LPADF sólo se aplicará en actos

y procedimientos relacionados con multas administrativas por infracciones a las disposiciones administrativas de carácter local.

- b) **Actuación del Ministerio Público**, en el ejercicio de sus funciones constitucionales y legales.
- c) **Seguridad Pública**, aquí se aplica la Ley de Seguridad Pública del Distrito Federal.
- d) **Electoral**, en este ámbito se aplica el Código Federal de Instituciones y de Procedimientos Electorales, actualmente ya existe un Código de Procedimientos Electorales del Distrito Federal.
- e) **Participación Ciudadana**. Esta materia se encuentra regulada por la Ley de Participación Ciudadana.
- f) **Notariado**. Sobre el particular, la norma aplicable es la Ley del Notariado del Distrito Federal.
- g) **Justicia Cívica**. Aquí se aplica el Reglamento Gubernativo de Justicia Cívica para el Distrito Federal.
- h) **Contraloría General**. En lo que se refiere a la determinación de responsabilidad de los servidores públicos se observa el procedimiento disciplinario previsto por la Ley Federal de Responsabilidad de los Servidores Públicos.

- i) **Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal.** Se aplica la ley y el reglamento de la misma comisión.

Por lo que se refiere a la Supletoriedad y La obligatoriedad de la LPADF, en términos del artículo 4º de la ley, es de aplicación supletoria a los diversos ordenamientos administrativos vigentes en el Distrito Federal, es decir, sólo en caso de que la ley o reglamento que regule la materia de que se trate, no contemple un procedimiento específico para el caso concreto, se aplicarán las disposiciones relativas de la Ley de Procedimiento. Por ejemplo el Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles y Celebración de Espectáculos Públicos, señala expresamente, en su artículo 120, los requisitos que deberá reunir la solicitud de licencia de operación de establecimientos mercantiles; razón por la cual no es aplicable el artículo 44 de esta ley, que se refiere a los requisitos que deberán reunir las promociones, ya que como lo señalé esta disposición es de aplicación supletoria.

Sin embargo, cabe mencionar que en algunas materias, La LPADF es de aplicación obligatoria, esto es que sus disposiciones deberán ser observadas a pesar de que existan otras normas jurídicas que señalen otra cosa. Estas materias son las siguientes:

- a) **RECURSO DE INCONFORMIDAD.** Las disposiciones relativas al Título cuarto de la ley son de aplicación obligatoria. Ejemplo, El Reglamento de Estacionamientos Públicos del Distrito Federal, en sus artículos 34 y 3, prevé respectivamente los recursos

administrativos de revocación e inconformidad contra los actos administrativos que en materia de estacionamientos públicos emita el Gobierno del Distrito Federal; en este caso la Ley de Procedimiento es de aplicación obligatoria y prevalecerán las disposiciones de este último ordenamiento, es decir, lo que procede a partir de la entrada en vigor de la Ley de Procedimiento Administrativo es, la interposición del Recurso de Inconformidad que contempla en su Título cuarto.

EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, se aplicará en el supuesto de que la LPADF no regule expresamente algún aspecto del procedimiento, se aplicarán las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, siempre y cuando estas disposiciones no se opongan a lo prescrito por la LPADF.

4.6. DESVENTAJA DEL TÉRMINO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD EN MATERIA REGISTRAL.

El término para la interposición del Recurso de Inconformidad señalado en el RRPP, es un término precario, injusto, debido a que no es posible que se le den al particular sólo 5 días para poder inconformarse contra una resolución, amén de que el término se cuenta a partir de la fecha de la publicación, y no al día siguiente.

Esta situación, en la práctica acarrea que los interesados se

confundan e interpongan el mencionado recurso el día sexto de la publicación de la resolución, computarizando el tiempo a partir del día siguiente a aquel en que se conozca el acto, tal como el Código de Procedimientos Civiles.

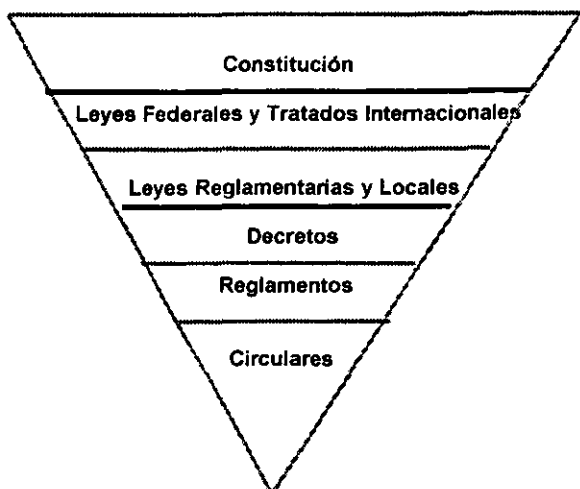
Para ejemplificar más esta cuestión me permito acompañar como anexo 1, una copia de una resolución del RPP que deniega el servicio registral solicitado, así como la correspondiente presentación extemporánea del recurso de inconformidad y la resolución desechándolo por improcedente por su presentación fuera del término señalado en el artículo 116 del mencionado reglamento.

A riesgo de caer en repeticiones considero que es necesario se promueva el conocimiento, ante las autoridades administrativas y particulares, la LPADF, pues como ha quedado fielmente transcrito, el recurso que procede ahora es el de inconformidad, y el término y el procedimiento son totalmente diferentes.

Este ordenamiento debe aplicarse por dos principios básicos, que debe atender en todo momento la autoridad administrativa:

El principio de legalidad.- La autoridad debe hacer sólo aquello que la ley de ordene y no apartarse de su cauce en ningún momento.

Principio de la jerarquía de las leyes. Coadyuva en este sentido la conocida pirámide de Kelsen que señala



Como se puede observar en la pirámide de Kelsen, las leyes locales se encuentran dos escalones más arriba de los reglamentos, se deduce por lógica la estricta y obligatoria aplicación de la LPADF, con independencia de aquello que el RRPP establezca.

4.7. NECESARIA LA UNIFICACIÓN DEL TÉRMINO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD EN MATERIA REGISTRAL CON EL TÉRMINO DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL.

Por todo lo expuesto con antelación, es necesario que exista una unificación respecto de los términos establecidos en el RRPP y en la LPADF, a efecto de no dejar a los particulares en un eminente estado de indefensión. En puridad jurídica procede la aplicación de la LPADF de manera obligatoria, en tratándose del recurso de inconformidad.

Por lo tanto, el término para la interposición del Recurso de

Inconformidad en materia registral es de 15 días contados a partir de la fecha de la publicación de la resolución o de la notificación al particular de la misma; sin embargo, por desconocimiento de la LPADF muchas dependencias y específicamente el RPP no la aplica y si a esto le sumamos que también muchos de los promoventes ignoran hasta su existencia, razón por la cual cuando promueven su recurso y se les desecha por extemporáneo no argumentan la procedencia del mismo, fundamentándolo en la LPADF.

No soslayo en ningún momento, el axioma jurídico referido a: "la ignorancia de la ley no exime de su cumplimiento"; esto debe ser observado en todo momento, pero dada la situación que impera, insisto, es necesaria la divulgación de esta ley.

Entonces el problema reside en el desconocimiento de la multicitada ley, tanto por las dependencias del gobierno que debe aplicarla, como de los particulares para hacerla valer; por lo cual lo ideal sería que el término en el RPP se reformara a efecto que fuera de 15 días y corriera al siguiente día de la publicación de la resolución o de la notificación de la misma.

4.8. PROPUESTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL DEL DISTRITO FEDERAL EN LO QUE SE REFIERE AL TÉRMINO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

Es importante que tomemos en cuenta todas las cuestiones

anteriormente planteadas a efecto de entender el por qué debe de reformarse el Artículo 116 del RRPP, a efecto de que el término para la interposición del Recurso de Inconformidad sea de 15 días tal como lo establece la LPADF.

La ley por supuesto obliga. Para mayor refuerzo de esta tesis claramente recorro a la transcripción del artículo 4º:

“La presente Ley se aplicará de manera supletoria a los diversos ordenamientos jurídicos que regula la Administración Pública del Distrito Federal; excepto en lo siguiente: en lo relativo al recurso de inconformidad previsto en esta Ley, que se aplicará a pesar de lo que en lo contrario dispongan los diversos ordenamientos jurídicos...”

A falta de disposición expresa y en cuanto no se oponga a lo que prescribe esta Ley, se estará, en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, respecto a las instituciones reguladas por esta Ley”⁴⁴

En la práctica esto no sucede y mientras nadie tenga conocimiento de lo que la misma señala, el problema no será resuelto y se seguirán cometiendo los atropellos que hasta la fecha ocurren.

Por su parte, el artículo 116 del RRPP señala:

“El Director General conocerá del Recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior (de la publicación de la resolución que suspende o deniega el servicio registral que se solicitó)...”

La reforma propuesta es la siguiente:

“El Director General conocerá del Recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de **quince días hábiles** contados a partir **del día siguiente de la publicación** a que se refiere el artículo anterior (de la publicación de la resolución que suspende o deniega el servicio registral que se solicitó)...”

De esta forma, no importaría si se conoce o no la LPADF, el término para la interposición del recurso de inconformidad sería de 15 días y respetando esté término no se seguirá causando daño a los particulares, en el entendido de que si dentro de este término no se promueve entonces sí procede el desechamiento del recurso por extemporáneo.

20636

SERVICIOS JURÍDICOS PROFESIONALES

3

EMERSON 304, 9º PISO
ESQUINA HORACIO
CHAPULTEPEC MORALES
11570, MÉXICO, D.F.

TEL FAX 531-17-41
150-70-76
201-02-07



ASUNTO: SE ESPECIFICA EL MOTIVO Y NECESIDAD DE LA OBTENCION DEL CERTIFICADO DE GRAVAMENES QUE SE MENCIONA.

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL CREDITO DEL DISTRITO FEDERAL.

OFICIALIA DE PAF
DOCUMENTO ENTREGADO
CORRESPONDENCIA

ERNESTO AUGUSTO PALACIOS ARROYO, por

propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el despacho No. 901, del edificio No. 304, de las Calles de Emerson, esquina con Horacio, Col. Chapultepec Morales, C.P. 11570, Delegación Miguel Hidalgo en esta ciudad y autorizando para oír y recibirlas en mi nombre, a los CC pasantes en Derecho GUSTAVO MAYA HERNANDEZ, ISRAEL VALTIERRA IBÁÑEZ y señor DAVID ARROYO MUTIO, indistintamente, ante usted comparezco y como mejor proceda digo:

Que BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, manifiesto ser apoderado para pleitos y cobranzas de ARRENDADORA INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO, y haber solicitado con fecha 8 de octubre de 1999, certificado de gravámenes del inmueble ubicado en Tierra y Libertad No 22, Col. La Cebada en Xochimilco, Distrito Federal, al cual le corresponde el folio real No 9435199, del cual uno de sus copropietarios es el señor JOSE EDUARDO MORALES FLORES, solicitud que obedeció a que dicho copropietario fue demandado en el juicio Ejecutivo Mercantil No. 1452/95, que se tramita en el Juzgado 23º de lo Civil en la Secretaría "A", con el siguiente rubro:

ARRENDADORA INTERNACIONAL, S A. DE C.V.
VS.
VULCANIZADORA XOCHIMILCO, S A. DE C.V.,
JOSE EDUARDO MORALES FLORES Y NATALIA
MENDEZ ALTAMIRANO

Prior Certificado de Gravamen

En virtud de que el juicio de referencia ha concluido en su etapa procesal y la siguiente es la tendiente al remate de los bienes embargados, en cumplimiento a la ley adjetiva, me veo en la necesidad de exhibir certificado de gravámenes ante este Juzgado para que de existir acreedores del copropietario antes aludido, comparezcan a juicio e intervengan en el avalúo y remate del bien embargado.

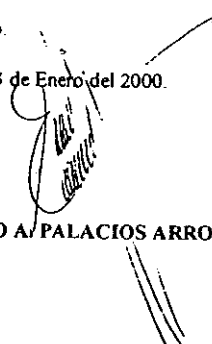
Acredito lo anterior con el talón No. A631405 expedido por la Secretaría de Gobierno, Subsecretaría de Asuntos Jurídicos, Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, que acredita mi petición y pago realizado.

Por lo expuesto,

A ESA H. DIRECCION, atentamente pido se sirva

UNICO.- Por las razones expuestas anteriormente, expedir el certificado de gravámenes solicitado.

México, D.F.; 13 de Enero del 2000.


LIC. ERNESTO A/PALACIOS ARROYO.



CUIDAD DE MÉXICO

SERVICIOS JURIDICOS
PROFESIONALES

RECIBIDO
ABR 25 2000

EMERSON 304 - 901
CHAPULTEPEC MORALES
11870 MÉXICO, D. F.

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

CALLZADA MANUEL
VILLALONGIN No. 15
COL. CUAUHTEMOC
C.P. 06500 MÉXICO, D.F.
TEL. 140 1700 AL. 99
FAX. 544 1238

SUBDIRECCIÓN DE DICTAMINACIÓN
REGISTRAL

NÚMERO DE ENTRADA: 20636

FECHA DE INGRESO: 17-01-00

ASUNTO: SE CONTESTA OFICIO

T/1 14-01-2000

MEXICO, D.F., A 12 DE ABRIL DEL 2000.

LIC. ERNESTO A. PALACIOS ARROYO
P R E S E N T E.

EN CONTESTACIÓN A SU ESCRITO AL QUE CORRESPONDIÓ EL NÚMERO DE ENTRADA Y TRÁMITE CITADO AL RUBRO, POR EL QUE SOLICITA INFORME RESPECTO DEL FOLIO REAL NÚMERO 9435199, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 6, 8 FRACCIÓN V, 14 FRACCIÓN I Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, Y CONFORME A LO DISPUESTO A LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES CONDUCENTES ME PERMITO MANIFESTARLE LO SIGUIENTE:

QUE NO ES PROCEDENTE LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMEN QUE SOLICITA, TODA VEZ QUE EL FOLIO REAL NUMERÓ 9435199 SE ENCUENTRA EN CUSTODIA, YA QUE TAL Y COMO SE DESPREDEN DEL DICTAMEN DE DICHO FOLIO "NO ACREDITA TRACTO SUCESIVO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 3010 Y 3019 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE, EN RELACIÓN CON EL 49 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, YA QUE EL ANTECEDENTE DE LIBRO, SECCIÓN I "B", VOLUMEN C.P., TOMO 110 BIS, ES INEXISTENTE. POR LO CUAL Y PARA ACLARACIÓN DEBERA PRESENTAR EL TESTIMONIO ORIGINAL CON SELLO DE REGISTRO QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 79 DEL CITADO REGLAMENTO.

LO ANTERIOR SE HACE DE SU CONOCIMIENTO PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, ASÍ COMO PARA LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN Y PUBLICIDAD DEBIDA, SE PONE A SU DISPOSICIÓN EN LA OFICIALÍA DE PARTES DE ESTE REGISTRO, ESTA INFORMACIÓN CON LOS DOCUMENTOS Y ANEXOS PRESENTADOS POR USTED, CON APEGO A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 98,99 Y 100 DEL CITADO REGLAMENTO.

ATENTAMENTE
EL SUBDIRECTOR DE DICTAMINACIÓN
REGISTRAL


LIC. GUILLERMO HALLER MENDOZA.

GHM/HG - vgf.



CIUDAD DE MÉXICO

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.
Dirección

VOLANTE INTERNO

Volante No: 356	Fecha: 16 de mayo del 2000.
-----------------	-----------------------------

Asunto: Recurso de inconformidad.

Remitente	Lic. Ernesto A. Palacios Arroyo.	
Cargo:		
Dependencia	Servicios Jurídicos Profesionales	
No de entrada:	154168	Oficio: s/n

Turnado a:	Lic. Carlos Hurtado Ruiz Asesor
------------	------------------------------------

Instrucción:	Para la elaboración del proyecto de resolución.
Fecha de desahogo:	

TA-14X-97 RESOLUCIÓN
 Se declara improcedente el recurso toda vez que no se acredita el hecho sucesivo, por no existir el ante el dente registral mencionado en vía 2000

Atentamente

Recibió: Con Documentos

Lourdes Rodríguez Castello
Secretaria Particular

Nombre y firma Alejandra Gómez M...
Fecha 23- Mayo - 2000
[Firma]

0134168
 No. de Inscr. (Col.)
 No. de Inscr. (Mun.)

⇒ Alcesores

NUMERO DE ENTRADA

MAQUINA REGISTRADORA



CIUDAD DE MÉXICO

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAT
Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Registro Público de la Propiedad y de Comercio
SOLICITUD DE ENTRADA Y TRAMITE

Recibo que ampara [] documentos

1. DATOS DEL SOLICITANTE
 INSTRUMENTO _____ NOTARIO _____ CORREDOR _____ NUMERO _____
 NOMBRE: _____ ENTIDAD FEDERATIVA _____
 SE ANEXA FORMA PRECODIFICADA NUMERO _____

DATOS PERSONALES
 NOMBRE RIC. ERNESTO A. PALACIOS ARROYO FIRMA: [Firma]
 CALLE EMPOSON #304-901 TEL 5313743
 COLONIA CHAMP. MORALEZ DELEGACION MIGUEL HIDALGO C.P. 11520

2. FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE
 CALLE TIERRA Y LIBERTAD NUM.OFICIAL 22
 COLONIA LA LIBERTAD DELEGACION XOCHIMILCO, D.F.
 LOTE Y MANZANA REGISTRAL _____ OTROS _____
 NOMBRE DEL PROPIETARIO: COPROPIETARIO: - SR. JOSE EDUARDO MORALES FLORES.
 DENOMINACION DEL PREDIO/NOMBRE RUSTICO: _____
 NOMBRE DE LA SOCIEDAD MERCANTIL/COMERCIANTE O PERSONA MORAL CIVIL/BIEN MUEBLE: _____

3. ACTO JURIDICO A REGISTRAR

ACTO JURIDICO	INMUEBLE () P. MORAL ()	MERCANTIL () B. MUEBLE ()	CODIGO FINANCIERO DEL D. F.		VALOR BASE	IMPORTE DERECHOS	
			ARTICULO	FRACCION			
1	RECURSO DE INCONFORMIDAD						
	FOLIO	SECCION	LIBRO	TOMO	VOLUMEN	FOJA	PARTIDA NUMERO
2							
	FOLIO	SECCION	LIBRO	TOMO	VOLUMEN	FOJA	PARTIDA NUMERO
3							
	FOLIO	SECCION	LIBRO	TOMO	VOLUMEN	FOJA	PARTIDA NUMERO
TOTAL							

NOTA: EN CASO DE QUE SE TRATE DE SOLICITUD DE BUSQUEDA DE ANTECEDENTE REGISTRAL, POR FAVOR MARQUE EL SIGUIENTE CUADRO Y ANEXE COPIAS DE LOCALIZACION.

EMERSON 204, 9º PISO
ESQUINA HORACIO
CHAPULTEPEC MORALES
11570 MEXICO, D.F.

TEL. FAX (5) 531-37-43
250-70-76
203-02-07

**ASUNTO: RECURSO DE INCONFORMIDAD EN CONTRA
DEL PROVEIDO DE FECHA 12 DE ABRIL DEL
AÑO 2000, DICTADO EN EL OFICIO CON No.
DE ENTRADA 20636 SUBDIRECCION
DE DICTAMINACION REGISTRAL
LIC. GUILLERMO HALLER MENDOZA.**



**C. DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.**

ERNESTO AUGUSTO PALACIOS ARROYO, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el despacho No. 901, del edificio No. 304, de las Calles de Emerson, esquina con Horacio, Col. Chapultepec Morales, C.P. 11570, Delegación Miguel Hidalgo en esta ciudad y autorizando para oír las y recibirlas en mi nombre, a los C.C. pasantes en Derecho **GUSTAVO MAYA HERNANDEZ, ISRAEL VALTIERRA IBAÑEZ** y señor **DAVID ARROYO MUTIO**, indistintamente, ante usted comparezco y como mejor proceda digo:

Que por medio del presente escrito, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 114, 115, 116 y 117 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, vengo a interponer en tiempo y forma, Recurso de Inconformidad en contra del proveido de fecha 12 de abril del presente año, dictado por la Subdirección de Dictaminación Registral, a cargo del LIC. **GUILLERMO HALLER MENDOZA**, tal como se desprende del oficio con No. de entrada 20636, con fecha de ingreso del 17 de enero del año 2000, pasando a continuación a detallar los siguientes antecedentes:

a) Por oficio No. SDPR/8288/97 cuyo encabezado indica que proviene del Departamento del Distrito Federal, Subsecretaría de Asuntos Jurídicos, Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, de fecha 8 de octubre de 1997, se comunicó el trámite concluido en relación al Juicio Ejecutivo Mercantil proseguido por **ARRENDADORA INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.**, en contra de **VULCANIZADORA XOCHIMILCO, S.A. DE C.V.**, expediente 1452/95, Secretaría "B", dirigido al C. Juez Vigésimo Tercero del Distrito Federal.

refiriendo en el citado oficio que en referencia al oficio girado por el Juzgador indicado, con número 2055 de fecha 8 de agosto de 1997, recibido en esa Dirección el día 26 de agosto de 1997, con número de entrada 179563, se comunicó que con fecha 8 de octubre de 1997, quedó registrado el embargo trabado en autos del inmueble cuyo folio real se identifica con el número 9435199, firmado por el Registrador adscrito a la Subdirección de Procedimientos Registrales del Area Jurídica, LIC. VERONICA NAVARRO RODRIGUEZ, con sello impreso del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Cabe manifestar que el oficio aludido con antelación cumple con los requisitos establecidos por los artículos 3060 y 3067 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que reúne las características esenciales para que produzca sus efectos jurídicos plenos.

b) Por escrito de fecha 13 de enero del año 2000, se solicitó al C. Directo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Distrito Federal, la expedición del certificado de gravámenes del inmueble ubicado en Tierra y Libertada No. 22, Col. La Cebada, Delegación Xochimilco, en México Distrito Federal, acreditando tal pedimento con el talón No. A631405, expedido por la Secretaría de Gobierno, Subsecretaría de asuntos jurídicos Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. Dicho inmueble se encuentra identificado como fracción de terreno de la fraccionada ex-hacienda de San Juan de Dios, enclavada en la Municipalidad de Tlalpan, inserto en el folio real No. 9435199.

c) Por Oficio de fecha 12 de abril del presente año, emitido por la Subdirección de Dictaminación Registral, con número de entrada 20636, fecha de ingreso 17-01-2000, en el que se contesta oficio recibido en el domicilio señalado por el suscrito para oír y recibir notificaciones BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, el día 25 de abril del presente año, se me comunicó por la Subdirección de Dictaminación Registral, a cargo del LIC. GUILLERMO HALLER MENDOZA, el siguiente proveído en su parte conducente:



"Que no es procedente la expedición del certificado de libertad de gravamen que solicita, toda vez que el Folio Real No. 9435199, se encuentra en custodia, ya que tal y como se desprende del dictamen de dicho folio no acredita tracto sucesivo de conformidad por lo dispuesto por los artículos 3010 y 3019 del Código Civil vigente, en relación con el 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, ya que el antecedente de libro, sección primera "B", volumen C.P., Tomo 110 Bis, es inexistente. Por lo cual y para aclaración deberá presentar el testimonio original con sello de registro que motivo la inscripción con fundamento en el artículo 79 del citado reglamento."

Por lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 114, 115 y 116 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, vengo a expresar los agravios que se me causan con el proveído dictado en el Oficio de fecha 12 de abril del presente año:

AGRAVIOS


1o.- El proveído de fecha 12 de abril del año 2000, causa agravio al suscrito con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6o. fracción VII, 18, 20, 38, 42, 49 y 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con motivo de los razonamientos que a continuación expongo:

Se causa agravio al suscrito con la resolución recurrida, por violación a lo dispuesto por el artículo 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en virtud de que del Oficio No. SDPR/8288/97 de fecha 8 de octubre de 1997, se informó que quedó registrado el acto de anotación de embargo solicitado en el Folio Real No. 9435199, el anterior razonamiento obedece a que tal como se prevé por el dispositivo en comento, de la anotación del embargo cumplimentada en el Oficio de referencia, se infiere que se encuentran relacionados los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien inmueble y las demás que fueron necesarias para establecer su exacta correlación, por lo que al no haber procedido el Registro Público de la Propiedad y del Comercio conforme a lo dispuesto por el artículo 38 del reglamento en cita, se tiene de manifiesto que el registrador correspondiente concluyó que la anotación del embargo solicitada en el Folio Real 9435199, cumplía con los requisitos de legalidad que son



requeridos para tal efecto, es por esto que resulta inconcuso que mediante el proveído que se impugna se pretenda hacer prevalecer una situación jurídica que se tuvo por perfectamente legalizada en su momento registral oportuno.

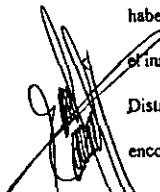
En este orden de ideas, se causa agravio al suscrito con la resolución impugnada por violación a lo dispuesto por el artículo 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, ya que haciendo una armónica interpretación del comentado dispositivo se podrá desprender de su párrafo segundo, que la reposición para establecer el tracto sucesivo se hará solo con vista de los documentos que dieron origen a las anotaciones de embargo, y que mejor documento para establecer el referido tracto sucesivo que el Oficio SDPR/8288/97, de fecha 8 de Octubre de 1997, remitido por el C. Registrador adscrito a la Subdirección de Procedimientos Registrales del área jurídica, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, al C. Juez Vigésimo Tercero de lo Civil del Distrito Federal, mismo en el que informó que había quedado registrado el acto solicitado de anotación de embargo en el Folio Real 9435199, es por esto que precisamente los documentos que se tuvieron a la vista para que se procediera a hacer el registro correspondiente en el Folio Real antes indicado, fue la diligencia de embargo respectiva, por lo que se concluye que la resolución que por la presente via se impugna resulta contraria a derecho, ya que como se ha dicho **SE ESTABLECIO EL TRACTO SUCESIVO, CON LAS COPIAS CERTIFICADAS DE LA DILIGENCIA DEL EMBARGO TRABADO SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN TIERRA Y LIBERTAD NO. 22, COL. LA CEBADA, EN XOCHIMILCO, MEXICO, D.F., FOLIO REAL 9435199 Y MAS AUN, PORQUE DICHA ANOTACION DE EMBARGO SE EFECTUO CON MOTIVO DE UNA ORDEN JUDICIAL, ES POR ESTO QUE LA RESOLUCION QUE EMITE EL RESPONSABLE DE LA SUBDIRECCION DE DICTAMINACION REGISTRAL RESULTA SER A TODAS LUCES INCONGRUENTE, YA QUE EL TRACTO SUCESIVO ESTA PLENAMENTE ACREDITADO, TAN ES ASI QUE SE EFECTUO LA**



INSCRIPCION DEL EMBARGO TRABADO EN AUTOS EN EL FOLIO REAL 9435199, CABIENDO DESTACAR QUE DE NO HABER REUNIDO LA LEGALIDAD ESGRIMIDA PARA TAL EFECTO, EL REGISTRADOR PUBLICO, LO QUE DEBIO HABER ORDENADO ES INDICAR LAS CIRCUNSTANCIAS POR LAS QUE LEGALMENTE NO DEBIA PRACTICARSE TAL INSCRIPCION, POR LO QUE AL NO HABERLO EFECTUADO EN SU MOMENTO REGISTRAL OPORTUNO, SE CONCLUYE QUE SE CUMPLIO CON LOS ELEMENTOS PRESCRITOS POR EL CODIGO CIVIL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, PARA CUMPLIMENTAR LOS REQUISITOS PREESTABLECIDOS DEL TRACTO SUCESIVO.


De igual forma se causa agravio en contra del suscrito por violación a lo dispuesto por el artículo 42 del reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, ya que la promoción de fecha 13 de enero del presente año, cumple con los requisitos establecidos para tal efecto, tal como se desprende del dispositivo en comento.

Se causa agravio al suscrito con la resolución impugnada, por violación a lo dispuesto por el artículo 20 fracción IV del multicitado reglamento, lo anterior en virtud de que al momento de haberse solicitado la entrada y trámite de la inscripción del embargo trabado en el Folio Real No. 9435199, lo que el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, adscrito a la Subdirección de Procedimiento Registrales del Area Jurídica, debió haber resuelto, es la calificación de la procedencia o improcedencia del Oficio girado por el C. Juez Vigésimo Tercero de lo Civil del Distrito Federal, con la finalidad de denegar el servicio registral, por lo que al no haberlo efectuado al momento de haberle solicitado la inscripción del embargo trabado en el inmueble ubicado en Tierra y Libertad No. 22, Col. La Cebada, Xochimilco, en México Distrito Federal, identificado en el Folio Real No. 9435199, se concluye que se encontraba establecido el tracto sucesivo correspondiente con la finalidad de inscribir el

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The signature is somewhat stylized and difficult to read. The stamp is mostly obscured by the signature.

referido embargo, por lo que al no haber ordenado la denegación del servicio registral se infiere que está debidamente establecido el tracto sucesivo en el folio real aludido con antelación, respecto del bien inmueble indicado.

Se causa agravio al suscrito, con la resolución impugnada, por violación a lo dispuesto por los artículos 18 y 6o. fracción VII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, lo anterior en virtud de que la solicitud de entrada y trámite de la inscripción del embargo inserto en el Folio Real 9435199, se encontraba provista de las copias necesarias con la finalidad de dar los efectos probatorios correspondientes y para establecer el orden de prelación de los documentos presentados para tal efecto, y que mejor documento probatorio que el Oficio donde se acompañó el acta de embargo correspondiente para que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, hiciera la anotación del embargo en el Folio Real No. 9435199, lo anterior tal como se desprende del Oficio de fecha 8 de octubre de 1997, remitido al C. Juez Vigésimo Tercero de lo Civil del Distrito Federal, por el registrador adscrito a la Subdirección de Procedimientos Registrales del Área Jurídica a cargo de la LIC. VERONICA NAVARRO RODRIGUEZ, es por esto que de igual forma se me causa agravio con fundamento en lo dispuesto por el artículo 6o. fracción VII, del reglamento tantas veces indicado, ya que como se ha hecho referencia el certificado de libertad de gravámenes solicitado mediante escrito de fecha 13 de enero del presente año, cumple con los elementos constitutivos de tracto sucesivo, indicando que al no haber hecho prevención alguna al respecto, el registrador público de la Propiedad y del Comercio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento en cita, tuvo entonces por perfectamente establecido el tracto sucesivo en el Folio Real No. 9435199, y más aún por desprenderse en el Oficio de fecha 8 de octubre de 1997, número SDPR/8288/97, que quedó debidamente anotado el embargo en el folio real tantas veces indicado, por lo que al negarse a expedir el certificado de libertad de gravámenes solicitado, se viola en mi perjuicio el principio general del derecho de la seguridad jurídica de los gobernados, ya que el certificado de libertad de gravámenes

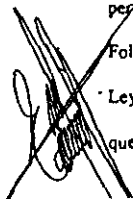


solicitado cumple con los requisitos establecidos por el reglamento de la materia para su expedición, resultando de suma imaginaria la resolución en la que se apoya el responsable de la Subdirección de Dictaminación Registral, ya que el tracto sucesivo existe tal como se desprende del Oficio de fecha 8 de octubre de 1997.

De igual forma se causa agravio al suscrito con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3005 fracción II, 3010, 3021, 3042 fracción IV, 3043 fracción II y 3044 del Código Civil para el Distrito Federal, con motivo de los razonamientos que a continuación expongo:

Se causa agravio al suscrito con fundamento en lo dispuesto por el artículo 3005 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que solo son registrables las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, por lo que resulta inconcuso y un absurdo jurídico el solicitar que se acredite el tracto sucesivo con el testimonio de la Escritura Pública que motivo el registro de la inscripción, ya que como se desprende del Oficio No. SDPR/8288/97, de fecha 8 de octubre de 1997, que el acto al que se dió cumplimiento fue la notación de un embargo en el Folio Real No. 9435199, es decir, por derivarse de una resolución judicial que constaba de manera auténtica, por lo que el requerimiento solicitado por el responsable de la Subdirección de Dictaminación Registral, resulta incongruente ya que el caso que nos ocupa versa sobre una resolución judicial que consta de manera auténtica y que fue debidamente inscrita, tal como se desprende del oficio tantas veces citado.

De igual forma, se causa agravio al suscrito, con la resolución impugnada por violación a lo dispuesto en el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal, lo anterior en virtud de que haciendo una debida interpretación del artículo citado, podemos llegar a la conclusión de que el derecho registrado existe y pertenece a su titular, y que si se efectuó la anotación del embargo correspondiente en el Folio Real No. 9435199, es por que existía y existe el tracto sucesivo requerido por la Ley, tan es así que el acto de embargo y su inscripción en el Folio Real antes indicado, quedó debidamente cumplimentada, tal como se desprende del Oficio No. SDPR/8288/97

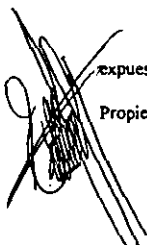


de fecha 8 de octubre de 1997 y más aún por haber estado inscrito el inmueble ubicado en Tierra y Libertad No. 22, Col. La Cebada en Xochimilco, Distrito Federal, a favor de JOSE EDUARDO MORALES FLORES.

De igual forma con la resolución impugnada se causa agravio al suscrito con fundamento en lo dispuesto por el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que la inscripción del embargo en el Folio Real No. 9435199, cumple con todos los requisitos establecidos por el dispositivo aludido, por lo que al no haber procedido a denegar el servicio registral el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su momento oportuno se tiene de manifiesto que el Oficio girado por el C. Juez Vigésimo Tercero de lo Civil No. 2055 de fecha 7 de agosto de 1997, cumple con los requisitos prescritos para inscribir el embargo y para acreditar debidamente el tracto sucesivo del Folio Real multireferido en el cuerpo del presente escrito.

Se causa agravio al suscrito por violación a lo dispuesto por los artículos 3042 fracción IV, y 3043 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que al desprenderse del Oficio No. SDPR/8288/97, de fecha 8 de octubre de 1997, que se efectuó la inscripción del embargo trabado en autos del inmueble mencionado en el cuerpo del presente escrito y sobre el Folio Real 9435199, se puede y se debe arribar a la conclusión de que el mismo establece los elementos primordiales del tracto sucesivo y más aún porque al haber quedado inscrita la anotación del embargo correspondiente en el Folio Real de mérito podemos determinar que se dió cumplimiento a un mandamiento judicial derivado de un acta de embargo realizada sobre los bienes inmuebles del deudor, circunstancia que se adecua al caso que nos ocupa.

En mérito de lo expuesto y vistas las manifestaciones expuestas en el ocuro de cuenta, solicito al Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ordene al responsable de la Subdirección de Dictaminación

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, located at the bottom left of the page.

gravámenes solicitado mediante escrito de fecha 13 de enero del año 2000, para no estar en contra del principio general de derecho de seguridad jurídica que rige nuestro sistema constitucional y legislativo mexicano, lo anterior para los efectos legales conducentes.

Por lo expuesto,

A USTED C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, atentamente pido se sirva:

UNICO.- Tenerme por presentado con el presente escrito, interponiendo Recurso de Inconformidad en contra del proveído de fecha 12 de abril del año 2000, dictado por el Subdirector de Dictaminación Registral LIC. GUILLERMO HALLER MENDOZA, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y autorizando personas para tal efecto, ordenando se revoque el auto impugnado con motivo de los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente escrito y para los efectos legales a que haya lugar.

México, D.F., 3 de Mayo del 2000.

LIC. ERNESTO A. PALACIOS ARROYO.



CIUDAD DE MÉXICO

CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES
Dirección General del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio del Distrito Federal

Calzada Manuel Villalongín No. 15
Col Cuauhtémoc, C.P. 06500.
México, Distrito Federal
Tel 51 40 17 00 al 99
Fax. 55 46 12 58.

ENTRADA: 154168 04-V - 2000.
**ASUNTO: RESOLUCIÓN RECURSO
DE INCONFORMIDAD.**

LIC. ERNESTO AUGUSTO PALACIOS ARROYO.
CALLE DE EMERSON No. 304 - 901
COLONIA CHAPULTEPEC MORALES, C.P.11570
P R E S E N T E

En relación con su escrito de 3 de mayo próximo pasado, ingresado a este Registro Público de la Propiedad y Comercio el 4 del mismo mes, con número de entrada **154168**, por el que interpone Recurso de Inconformidad en contra del dictamen emitido por la Subdirección de Dictaminación Registral del Área Jurídica de la Institución, en el sentido de que no es procedente la expedición del Certificado de Gravámenes, solicitado en escrito de 13 de enero próximo pasado, ingresado a este Registro con número de entrada **0020636** del 17 del mismo mes, en el sentido de que no es procedente su expedición, toda vez que el Folio Real número **9435199** se encuentra en custodia por no acreditarse el tracto sucesivo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3010 y 3019 del Código Civil, en relación con el 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, hago de su conocimiento que: **QUE SE DESECHA DE PLANO POR EXTEMPORÁNEO**, por las siguientes razones:

- 1.- El dictamen registral, en contra del cual se inconforma, es de 12 de abril pasado y se relaciona con el escrito con número de entrada **0020636** de la fecha indicada.
- 2.- El dictamen recurrido fue publicado en la Gaceta Oficial de Gobierno del Distrito Federal, sección Boletín Registral el 17 de abril pasado, surtiendo plenamente sus efectos legales correspondientes de notificación, de conformidad con el artículo 98 del Reglamento citado.
- 3.- El recurrente interpuso su inconformidad hasta el día 4 de mayo próximo pasado, por lo que transcurrió en término de cinco días hábiles, como lo dispone el artículo 116 en relación con el 102, ambos del Reglamento mencionado, por lo que consecuentemente es extemporánea su presentación; motivo por el cual se desecha por extemporáneo el Recurso de Inconformidad.
- 4.- Por lo antes expuesto y fundado, tórnese esta resolución a la Oficialía de Partes, a disposición del interesado como trámite negado y publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, sección Boletín Registral, para los efectos legales correspondientes.

ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA EL C. LICENCIADO ADULFO JIMÉNEZ PEÑA,
DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, EN LA CIUDAD DE MÉXICO A LOS
VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL.

DEBE DESECHARSE EL RECURSO POR SER EXTEMPORANEO LA RESOLUCION SE DICTO EL 14 DE ABRIL DEL AÑO 2000 Y FUE PUBLICADO EL 17 DEL MISMO MES Y AÑO, EL RECURSO SE INTERPUSO EL DIA 4 DE MAYO, HABIENDO TRANSCURRIDO CON EXCESO EL TERMINO DE 5 DIAS PARA INTERPONER EL RECURSO.

3747

BOLETIN REGISTRAL

17/04/MM.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
BOLETIN REGISTRAL

ENTRADA	FECHA	RESULTADO	MATERIA	ENTRADA	FECHA	RESULTADO	MATERIA
** Trámite Solicitado por PA	0			103755	23/03/2000	T.N.	Cor
73983	28/02/2000	T.A.	Inm	109659	28/03/2000	T.N.	Cor
102186	20/03/2000	T.A.	Cor	112751	29/03/2000	T.N.	C
114032	30/03/2000	T.A.	Cor	115941	31/03/2000	T.N.	C
114040	30/03/2000	T.A.	Cor	115951	31/03/2000	T.N.	C
114048	30/03/2000	T.A.	Cor	123780	06/04/2000	T.N.	C
114059	30/03/2000	T.A.	Cor	** Trámite Solicitado por PJ	0		
114062	30/03/2000	T.A.	Cor	3939	04/01/2000	T.A.	I
114088	30/03/2000	T.A.	Cor	20023	17/01/2000	T.A.	I
114098	30/03/2000	T.A.	Cor	29503	25/01/2000	T.A.	I
114107	30/03/2000	T.A.	Cor	33699	27/01/2000	T.A.	I
114111	30/03/2000	T.A.	Cor	40963	02/02/2000	T.A.	I
115903	31/03/2000	T.A.	Cor	46296	07/02/2000	T.A.	I
131552	12/04/2000	T.A.	Cor	46426	07/02/2000	T.A.	I
132213	12/04/2000	T.A.	Cor	53750	11/02/2000	T.A.	I
133230	13/04/2000	I.E.	Cor	54230	11/02/2000	T.A.	I
129359	11/04/2000	ACL.	Cor	54532	11/02/2000	T.A.	I
129667	11/04/2000	ACL.	Com	59063	16/02/2000	T.A.	I
36500	31/01/2000	T.I.	Cor	59310	16/02/2000	T.A.	I
60024	17/02/2000	T.I.	Cor	59737	17/02/2000	T.A.	I
74064	28/02/2000	T.I.	Cor	64398	21/02/2000	T.A.	I
106243	24/03/2000	T.I.	Cor	65856	22/02/2000	T.A.	I
121945	05/04/2000	T.I.	Cor	70238	24/02/2000	T.A.	I
258379	19/10/99	T.I.	Cor	70493	24/02/2000	T.A.	Inm
29745	25/01/2000	T.P.	Cor	73506	28/02/2000	T.A.	I
52201	10/02/2000	T.P.	Cor	76530	01/03/2000	T.A.	I
62694	18/02/2000	T.P.	Cor	89138	09/03/2000	T.A.	I
81001	03/03/2000	T.P.	Cor	93474	14/03/2000	T.A.	I
85802	08/03/2000	T.P.	Cor	93873	14/03/2000	T.A.	I
88461	28/03/2000	T.P.	Cor	95091	14/03/2000	T.A.	I
88986	09/03/2000	T.P.	Cor	96949	15/03/2000	T.A.	I
94587	14/03/2000	T.P.	Cor	97684	16/03/2000	T.A.	I
105028	23/03/2000	T.P.	Cor	97746	16/03/2000	T.A.	I
107765	27/03/2000	T.P.	Cor	98647	16/03/2000	T.A.	I
109227	27/03/2000	T.P.	Cor	99408	16/03/2000	T.A.	I
110301	28/03/2000	T.P.	Cor	99522	16/03/2000	T.A.	I
110390	28/03/2000	T.P.	Cor	100079	17/03/2000	T.A.	I
112260	29/03/2000	T.P.	Cor	100118	17/03/2000	T.A.	I
115058	30/03/2000	T.P.	Cor	102666	22/03/2000	T.A.	I
115637	30/03/2000	T.P.	Cor	105620	23/03/2000	T.A.	I
119232	03/04/2000	T.P.	Cor	107608	24/03/2000	T.A.	I
120173	04/04/2000	T.P.	Cor	221415	07/09/99	T.A.	Inm
124042	06/04/2000	T.P.	Cor	279017	04/11/99	T.A.	Inm
128164	10/04/2000	T.P.	Cor	325740	03/12/99	T.A.	Inm
172832	29/07/99	T.P.	Cor	342822	14/12/99	T.A.	Inm
288506	11/11/99	T.P.	Cor	353332	17/12/99	T.A.	Inm
316552	06/12/99	T.P.	Cor	66181	22/02/2000	S.R.	Inm

CONCLUSIONES

PRIMERA. La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal es un organismo centralizado, ya que está directamente adscrita a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, la cual depende a su vez del Gobierno del Distrito Federal.

SEGUNDA. El sistema registral en México, es de carácter declarativo y no constitutivo, de tal forma que los derechos que derivan del acto jurídico declarado y no de su inscripción, y así la finalidad es dar publicidad y no constituir derechos.

TERCERA. Los plazos y términos son dos figuras distintas muy importantes, en el campo del derecho y más aún en el registral, ya que de la correcta observancia de éstos será posible que la función registral se materialice, otorgando seguridad jurídica a la propiedad inmueble de los habitantes del Distrito Federal.

CUARTA. Los plazos son aquel conjunto de momentos dentro de los cuales deben llevarse a cabo los actos jurídicos. Los términos son la conclusión del plazo, y un momento preciso en el cual debe llevarse a cabo un acto jurídico.

QUINTA. Los actos de la autoridad registral, deben apegarse al principio de legalidad, son *iuris tantum*, es decir admiten prueba en contrario. Por tal situación en materia registral se contempla el Recurso de Inconformidad como medio de defensa de los gobernados ante una resolución emitida por ésta, que se presume daña sus derechos.

SEXTA. El plazo que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para la interposición del Recurso de Inconformidad es de 5 días contados a partir del día en que se notifica la resolución que causa perjuicio.

SÉPTIMA. El plazo para la interposición del Recurso de Inconformidad en

materia Registral trae como consecuencia que continuamente se deje en estado de indefensión al gobernado que pretende inconformarse con una resolución, debido a que interponen el mencionado recurso fuera de tiempo, por el evidente desconocimiento que tiene de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y del plazo que ésta maneja.

OCTAVA. El término señalado en el Reglamento en materia registral, se antoja totalmente obsoleto, el legislador no atendió a la costumbre que viene imperando en otros ordenamientos, quizás motivado por las circunstancias que prevalecían, pero hoy día es necesario la reforma en este aspecto.

NOVENA. El plazo que señala la Ley de Procedimiento Administrativo para la interposición del recurso de Inconformidad es de 15 días contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que causa perjuicio.

DÉCIMA. La Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal es clara en su artículo 4º al manifestar que en materia de recurso de Inconformidad es de aplicación obligatoria, independientemente de que cada institución tenga su propia regulación al respecto, tal como lo establece el artículo 4º de la multicitada Ley:

“La presente Ley se aplicará de manera supletoria a los diversos ordenamientos jurídicos que regula la Administración Pública del Distrito Federal; excepto en lo siguiente: en lo relativo al recurso de inconformidad previsto en esta Ley, que se aplicará a pesar de lo que en lo contrario dispongan los diversos ordenamientos jurídicas...”

A falta de disposición expresa y en cuanto no se oponga a lo que prescribe esta Ley, se estará, en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, respecto a las instituciones reguladas por esta Ley”

DÉCIMA PRIMERA. Considero que esta laguna debe ser objeto de estudio por parte de los legisladores, a efecto de que realicen la correspondiente reforma al artículo 116 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, tomando en cuenta el presente trabajo de terminal.

DÉCIMA SEGUNDA. Otra opción es la aplicación de manera obligatoria de la ley, atendiendo a la jerarquía de ésta. Es imperativo cumplir, por lo tanto con lo indicado por el artículo 109 de La ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, es decir, que la misma Institución registral considere este término y no deseche los recursos por extemporaneidad de 1 ó 2 días fuera de su término por estar contemplado en un reglamento.

DÉCIMA TERCERA. Si prosperara mi tesis que es el punto total de este trabajo de investigación, se solucionarían los conflictos derivados de la insuficiencia del término para interponer el recurso de inconformidad en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal; al cual se adhieren las autoridades y los particulares de la Institución, sin importar lo que la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal establece al respecto:

“La presente Ley se aplicará de manera supletoria a los diversos ordenamientos jurídicos que regula la Administración Pública del Distrito Federal; excepto en lo siguiente: en lo relativo al recurso de inconformidad previsto en esta Ley, que se aplicará a pesar de lo que en lo contrario dispongan los diversos ordenamientos jurídicas...

A falta de disposición expresa y en cuanto no se oponga a lo que prescribe esta Ley, se estará, en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, respecto a las instituciones reguladas por esta Ley”

BIBLIOGRAFÍA

- ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. Proceso, Autocomposición y Autodefensa. Edit. Imprenta Universitaria. México 1980.
- ALSINA, Hugo. Tratado Teórico Practico de Derecho Procesal Civil Comercial. Ed. Buenos Aires, Volumen 111, Argentina 1981.
- ARMIENTA HERNÁNDEZ, Gonzalo. Tratado Teórico Práctico de los recursos Administrativos. 3ª edit. Porrúa. México 1996.
- BRISEÑO SIERRA, Humberto. Derecho Procesal. Vol. III. 1ª. Ed. Cárdenas Editores y Distribuidores. México D.F. 1969.
- BECERRA BAUTISTA, José. Introducción al Estudio del Derecho. 3ª. Ed. Cárdenas. México 1977.
- BURGOA ORIGUELA.IGNACIO. El Juicio de Amparo Editorial Porrúa, S.A., México, 17a. Edición, 1981.
- CARRAL DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. 8ª Ed. Porrúa. México 1984.
- COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 4ª Ed. Porrúa. México 1999.
- COUTURE J., Eduardo. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 3ª Ed Depalma. Buenos Aires, Argentina 1987.
- DE CASSO, Ignacio. Diccionario de Derecho Privado Tomo II. Ed. Barcelona 1950.
- DE PINA, Rafael, CASTILLO LARRAGAÑA, José. Derecho Procesal Civil. 23ª Ed. Porrúa. México Distrito Federal 1997.
- DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. 26ª Ed. Porrúa. México 1998.
- DELGADILLO GUTIERREZ LUIS HUMBERTO. Derecho Administrativo 1. Editorial Instituto Nacional de la Administración Pública, México 1992.
- Diccionario Jurídico E S PA S A. Fundación Tomás Moro. Ed. Espasa Calpe, S.A. Madrid 1998.
- Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Ed. Porrúa, S.A. UNAM. México. 1999.
- Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XXVI. Ed. Omeba. Buenos Aires, Argentina 1970.
- ESCOLA, Héctor Jorge. Tratado Teórico Práctico de los Recursos

- Administrativos. Ediciones Depalma. Buenos Aires 1990.
- GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Edit. Porrúa. México D.F. 1995.
- GÓMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso. 4ª Reimpresión, Edit. Textos Universitarios UNAM. México 1997.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario I. Imprenta de Estanislao Maestre. Madrid 1924.
- GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús. Los Recursos Administrativos Edit. Instituto de Estudios Políticos. Madrid 1955, 1957, 1958 tres tomos.
- GORDILLO, Agustín A. Procedimiento y Recursos Administrativos. Edit. Jorge Álvarez. Buenos Aires 1980.
- GRONDA RAMÍREZ, Juan D. Diccionario Jurídico 11ª Ed. Claridad. Buenos Aires, Argentina 1994.
- LÓPEZ DE ZAVALA, Fernando. Curso Introductorio al Derecho Registral. Ed. Colegio de Escribanos de Tucumán. Buenos Aires, Argentina 1984.
- MARGAIN MANAUTOU, Emilio. Introducción al Estudio del Derecho Tributario Mexicano. Edit. 8ª Universidad Autónoma de San Luis Potosí, México 1985.
- PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 3ª Ed. Porrúa. México 1997.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 6ª Ed. Porrúa. México 1999.
- PÉREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. 7ª Ed. Cárdenas. México 1986.
- PETIT, Eugene. Tratado Elemental del Derecho Romano. Edit. 4. Cárdenas. México 1998
- RIOS HELLIG, Jorge. La Práctica del Derecho Notarial. 3ª Ed. Mac Graw Hill, México 1998.
- ROCA SASTRE, Ramón. Instituciones de Derecho Hipotecario Ediciones: Revista de Derecho Privado, Tomo 1, No. II, Barcelona España, 2ª Ed. 1954.
- ROCA SASTRE Ramón. Derecho Hipotecario, Ed 4ª Bosch, Madrid 1976.
- TORRES DÍAZ, Luis Guillermo. Teoría General del Proceso. 1ª reimpresión. Edit. Cárdenas. México 1994.

LEGISLACIÓN.

Código Civil. 7ª Ed. Ediciones Fiscales ISEF. S. A. México 2000.

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. 7ª Ed. Ediciones Fiscales ISEF S.A México 2000.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal. 4ª Ed. Ediciones Fiscales S.A., México 2000.

Reglamento de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal 4ª Ed. Ediciones Fiscales ISEF. S. A. México 2000.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del Distrito Federal 7ª Ed. Ediciones Fiscales ISEF. S. A. México 2000.

Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Ed. ISEF México 2000.