

41



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

292

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"**

**LA IMPORTANCIA DE LA PRELACION REGISTRAL**

**T E S I S**

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

**SALVADOR BELTRAN GARCIA**



**ASESOR: LIC. JESUS FLORES TAVARES.**

**JULIO 2001**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## **DEDICATORIAS**

**A MIS PADRES, SALVADOR BELTRAN MEDINA Y REBECA GARCIA DE ANDA,** por todo el apoyo, sacrificio y amor invaluable que me han dado durante mi formación educativa, profesional y personal. Este logro también es suyo. GRACIAS.

**A MIS HERMANAS, NORMA Y OLIVIA BELTRAN GARCIA,** por todo el apoyo y orientación brindado durante mi formación profesional. GRACIAS.

**A MI NOVIA JRA,** por todo el apoyo brindado y por estar siempre conmigo en las buenas y en las malas. GRACIAS.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO,** por haberme otorgado el honor de formar parte de tan excelsa institución educativa, permitiendo concluir mi carrera profesional. GRACIAS.

**A LOS SEÑORES NOTARIOS:**

**LIC. ANTONIO VELARDE VIOLANTE**

**LIC. JOSE DE JESUS NIÑO DE LA SELVA**

**LIC. CARLOS ANTONIO MORALES MONTES DE OCA**

Por haberme brindado la oportunidad de iniciar mi desempeño profesional en el notariado y por todos los conocimientos compartidos. GRACIAS.

**A MI ASESOR LIC. JESUS FLORES TAVARES,** por la paciencia, disposición, tiempo, apoyo y confianza brindados en la dirección de la presente tesis. GRACIAS.

**AL HONORABLE SINODO:**

**LIC. JESUS FLORES TAVARES**

**LIC. MARIO LOPEZ HERNANDEZ**

**LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ**

**LIC. ANDRES MEDINA PACO**

**LIC. JUAN JOSE LOPEZ TAPIA**

Por el voto de confianza brindado y por compartir sus conocimientos  
y experiencias en la formación de universitarios y profesionistas.

**GRACIAS.**

# **LA IMPORTANCIA DE LA PRELACION REGISTRAL**

**INTRODUCCION.....Pag. 1**

## **CAPITULO I. ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO**

**1.1 SISTEMA ROMANO.....Pag. 3**

**1.2 SISTEMA ALEMAN.....Pag. 4**

**1.3 SISTEMA FRANCES.....Pag. 7**

**1.4 SISTEMA AUSTRALIANO.....Pag. 8**

## **CAPITULO II. ANTECEDENTES EN MEXICO**

**2.1 EPOCA COLONIAL.....Pag. 11**

**2.2 EPOCA INDEPENDIENTE.....Pag. 16**

**2.3 REGULACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1870.....Pag. 17**

**2.4 REGULACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1884.....Pag. 21**

**2.5 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1921.....Pag. 21**

2.6 REGULACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1928.....	Pag.23
2.7 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1940.....	Pag.23
2.8 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1952.....	Pag. 24
2.9 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1979.....	Pag. 24
2.10 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1980.....	Pag. 25
2.11 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1988.....	Pag. 25

### **CAPITULO III. SISTEMAS REGISTRALES DE INSCRIPCION**

3.1 SISTEMA DE INSCRIPCION EN LIBROS.....	Pag. 27
3.2 SISTEMA DE FOLIO REAL.....	Pag. 34

### **CAPITULO IV. ANOTACION PREVENTIVA**

4.1 CONCEPTO.....	Pag. 41
4.2 OBJETO DE LA ANOTACION PREVENTIVA.....	Pag. 42
4.3 AVISO PREVENTIVO.....	Pag. 42
4.3.1 PRIMER AVISO PREVENTIVO .....	Pag. 47

4.3.2 SEGUNDO AVISO PREVENTIVO.....	Pag. 51
4.4 ANOTACION PREVENTIVA JUDICIAL.....	Pag. 53
4.5 EXTINCION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.....	Pag. 58

## **CAPITULO V. PRELACION REGISTRAL**

5.1 DEFINICION DE PRELACION.....	Pag. 60
5.2 PRINCIPIOS REGISTRALES.....	Pag. 61
5.3 PRELACION REGISTRAL.....	Pag. 73
5.4 ARTICULO 3016 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	Pag. 76

## **CAPITULO VI. REGULACION DEL AVISO PREVENTIVO EN LOS CODIGOS CIVILES PARA EL ESTADO DE JALISCO**

6.1 EL AVISO PREVENTIVO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.....	Pag. 79
--	---------

## **CAPITULO VII. PREVISION DE UN PRIMER AVISO PREVENTIVO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.**

**7.1 CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LA FALTA DE UN  
PRIMER AVISO PREVENTIVO EN LA ADQUISICION  
DE LA PRELACION REGISTRAL.....Pag. 84**

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.....Pag. 89**

**BIBLIOGRAFIA.....Pag. 90**

## INTRODUCCION DE TESIS

La necesidad de regular el tráfico inmobiliario para dar una mayor seguridad a los actos que se realizaban en la antigua Roma, llevó a crear instituciones como la Mancipatio, la In jure Cesio y la Traditio, que son los antecedentes más remotos del Sistema Registral. Estas instituciones con el transcurso del tiempo se fueron perfeccionando, hasta el surgimiento de tres sistemas que van a marcar los lineamientos del Registro Publico de la Propiedad, tales son los casos del Sistema Alemán, Australiano y Francés, este ultimo represento una gran influencia en la creación del Sistema Registral Mexicano, el cual se caracteriza por ser de tipo declarativo y no constitutivo.

La necesidad de publicitar los actos jurídicos que se realizan sobre inmuebles, así como el de proteger las operaciones celebradas por particulares llevaron al perfeccionamiento del sistema de inscripciones, las cuales se asentaban en libros, para después hacerlo en un documento que evitaría la disgregación de la información registral en diversos volúmenes, este documento recibiría el nombre de folio real, el cual permite que en un solo documento se concentre toda la historia registral de un inmueble. Así mismo se busco proteger el acto a celebrar entre los particulares lo que llevo a que los legisladores contemplaran en el texto del Código Civil dos avisos que tienen que ser presentados por aquellos fedatarios ante quienes se celebra una operación. Estos avisos permiten que el acto adquiera un derecho de protección, contra cualquier acto que se contraponga al mismo, o en su caso, cuando se busque que dos derechos similares subsistan al mismo tiempo. Este derecho de protección es conocido como Prelación Registral, la cual no solo protege al acto sino además con la publicidad que se hace a través de estos avisos se permite que cualquier particular sepa que el inmueble del cual solicito información al Registro, tiene una operación en tramite o

pendiente de inscripción, lo cual evita las constantes ventas fraudulentas o fraudes de acreedores, que han venido a menos a raíz de la creación de estas figuras. De ahí la importancia que tiene que un acto se lleve a cabo ante un fedatario público, ya que este para su formalización reviste de ciertos requisitos legales, que no tienen los contratos privados y que permiten precisamente esa seguridad que durante mucho tiempo se buscó en el registro.

Con respecto a estas figuras de las que he venido mencionado hoy día hace falta una unificación en las legislaciones locales, ya que no todas ellas las contemplan, situación que permite que se sigan dando actos de mala fe, en los que algunos particulares abusando de las estas lagunas de la Ley realizan actos fraudulentos, para lo cual la propuesta de esta tesis, versa sobre una unificación en las legislaciones locales que permita seguir con esa tarea que se ha buscado a través del tiempo y que es la de dar seguridad a los actos que se llevan a cabo sobre un determinado inmueble.

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO**

#### **1.1 SISTEMA ROMANO.**

En Roma no existió la publicidad registral; la propiedad se transmitía por medio de la Mancipatio, la Injure Cessio y la Traditio. La Mancipatio existía únicamente sobre la “Res Mancipi” no importando que se tratará de bienes muebles o inmuebles. Era una forma de contratación formalista en la cual la actitud de las partes que intervenían era fundamental ya que en base a ésta quedaban obligados. En esta figura intervenían el “Mancipi Accipens” (adquirente) y el “Mancipi Dems” (transferente), e intervenía el “Libripens” que era el agente público y los cinco testigos que presenciaban el acto a los cuales se les denominaba “Testis Classicis”. En el acto se utilizaba un portabalanza, una balanza y un trozo de bronce (llamado Randusculum) el adquirente como símbolo del precio golpeaba con el trozo de bronce uno de los platos de la balanza que era sostenida por el “Libripens” al tiempo que pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía la cosa suya. Si el objeto era mueble, éste tenía que presentarse físicamente en el acto; pero si se trataba de un bien inmueble había que simbolizarlo ya fuera con una teja, un puñado de tierra o alguna otra cosa.

La “Injure Cessio” era un juicio ficticio que encubría un negocio de transferencia de bienes, un simulacro de juicio reivindicatorio en el que el demandado confesaba la demanda. El “Injure Cedens” (transferente), concurría junto con el “Vindicans” (adquirente) ante el magistrado, y con los rituales procesales el primero aceptaba la demanda del segundo. El magistrado en atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba que la propiedad pertenecía al “Vindicante”.

La “Traditio” esta figura era aplicable en toda clase de bienes y sin intervención de ritos o fórmulas. Consistía en la entrega física de la cosa enajenada con la intención de transmitir la propiedad y de adquirirla.

En Roma nunca existió la publicidad ni mucho menos el registro, por eso siempre fue considerado como un sistema de clandestinidad de inmuebles.

## **1.2. SISTEMA ALEMAN.**

Este sistema establecía una distinción entre el régimen de propiedad inmueble con respecto al régimen de la propiedad mueble, ya que los bienes raíces forman parte del territorio, el cual es uno de los elementos del Estado (recordando que el Estado se compone de tres

elementos que son Territorio, Población y Gobierno), por tal motivo las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles son consideradas de carácter público, lo que provoca la intervención del Estado intervenga en las operaciones por las cuales se adquiera, transmita, grave o extinga un derecho real sobre un determinado inmueble. Esta intervención del Estado se lleva a cabo a través de los tribunales judiciales, quienes tienen a su cargo el Registro Inmobiliario, el cual tiene una estrecha relación con la oficina de catastro, la cual esta encargada de dar a conocer la situación física del inmueble (superficie, medidas, linderos y valor), mientras que el Registro Inmobiliario se encarga de dar a conocer la situación jurídica del mismo (propietario, gravámenes, limitaciones de dominio, etcétera).<sup>1</sup>

La intervención de los tribunales judiciales se aboca al estudio de la facultad, voluntad y capacidad de las partes que intervienen en un determinado acto jurídico que ha de registrarse. Este estudio se lleva a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el cual la autoridad judicial solo examina la validez del acuerdo traslativo restándole importancia al tipo de contrato de que se trate, ya que lo único que ha de acreditarse es la manifestación de

---

<sup>1</sup> SANCHEZ Medal Ramón. El Nuevo Registro Público de la Propiedad. Ed. Porrúa. 1ª ed. México 1979.

voluntad de las partes para vender, comprar, dar o recibir en garantía, independientemente de la causa origen del contrato.<sup>2</sup>

Este desmembramiento que se da entre la voluntad de llevar o no a cabo dicho acto y la causa que lo origina se realiza con la finalidad de hacer anulable dicho título, ya que es muy importante que la voluntad se haya exteriorizado en forma libre.

Una vez que recae resolución favorable, se procede a realizar la inscripción, la cual representa el único título de propiedad o del derecho real que se trate. Una vez practicada la inscripción se transmite el dominio o derecho real que se ha constituido sobre el inmueble materia de la inscripción, con lo cual el acto jurídico no solo surte efectos frente a terceros, sino también entre las partes, por lo cual la inscripción es tomada como un elemento de existencia del acto.<sup>3</sup>

El sistema registral germano se lleva por distritos, a cada finca se le asigna su propio folio real, el cual consta en el libro correspondiente a su distrito. Las inscripciones asentadas en dicho documento tienen fe pública completa, siendo independientes del acto o documento que les antecede, ya que la validez o nulidad de uno o de otro no

---

<sup>2</sup> SANCHEZ Medal Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa. 13ª ed. México 1994.

<sup>3</sup> RIOS HELIG JORGE. La Práctica del Derecho Notarial. Ed. Mc Graw Hill. 1ª ed. México 1995.

influyen en la validez de la inscripción.<sup>4</sup>

### **1.3. SISTEMA FRANCES.**

Existen grandes diferencias con respecto al sistema germánico, ya que el Registro Público en el sistema francés esta a cargo de una oficina administrativa. En el sistema francés no existe distinción entre el régimen de la propiedad inmueble con el de la propiedad mueble, ya que ambos corresponden al derecho privado.

A diferencia del sistema germano, el sistema francés reconoce la propiedad y demás derechos reales por el simple acuerdo de voluntades emitido por las partes en un contrato, es decir, que los contratos surten plenamente sus efectos entre las partes a un sin la inscripción del documento en el Registro Público, ya que simplemente tienen un efecto declarativo, es decir, la validez del acto no depende de su registro. La inscripción de un contrato en el sistema francés es de carácter potestativo, por lo que su omisión genera que el acto no surta efectos frente a terceros. La nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que la antecede, dado que la inscripción no hace inatacable al acto.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Asociación Nacional del Notariado A.C. 6ª ed. México 1994.

<sup>5</sup> SANCHEZ MEDAL RAMON. Ob. Cit. Supra I.

El Registro es independiente del catastro se lleva por libros, transcribiendo en la inscripción el acto que le da nacimiento a la misma. Las inscripciones se llevan acabo en libros y se asientan conforme al orden en el que se presentan los documentos provocando gran dificultad a la hora de copilar información acerca de un determinado predio, por lo cual para facilitar esta búsqueda se han agrupado los asientos en un índice por nombres de personas, con lo cual propiamente se creo un registro de personas y no de bienes inmuebles.<sup>6</sup>

Es menester resaltar que en el sistema francés no existe una calificación del documento previo a la inscripción, sino que esta se realiza mediante la transcripción integra del documento. Estos asientos carecen de un valor sustantivo propio, ya que dependen de la validez que tenga el documento y del acto traslativo que contenga el mismo.<sup>7</sup>

### **1.1. SISTEMA AUSTRALIANO.**

Este sistema fue creado por Robert Torrens, el cual tomó como base al sistema alemán complementando con un régimen de publicidad que se daba a las transmisiones de dominio que se llevaban a cabo

---

<sup>6</sup> SANCHEZ MEDAL RAMON. Ob. Cit. Supra 2.

<sup>7</sup> LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Ob. Cit. Supra 4.

sobre embarcaciones, siendo la característica principal de este sistema la inatacabilidad de los títulos inscritos.

El registro se encontraba a cargo de juristas y topógrafos, quienes estudiaban minuciosamente el título presentado para su registro, analizando esencialmente la identificación física del inmueble y el derecho de propiedad de quien solicitaba la inmatriculación<sup>8</sup> de dicho inmueble al registro, para lo cual se notificaba a los colindantes y se realizaban publicaciones para que aquellos que tuvieran un mejor derecho presentaran sus reclamaciones en un plazo entre dos y tres años, ejerciendo su derecho a través de la vía judicial, pero en caso de no haber tales reclamaciones o habiéndolas, la resolución que recayera a estas fuera contraria a la pretensión deseada, se practicaba entonces la inscripción, siendo esta un extracto del título, por lo que se considera que no se inscriben los actos, sino que se incorporan los títulos, expidiéndose por duplicado acompañado de sus respectivos planos, mencionando los gravámenes y demás derechos reales que recaigan sobre la finca. Uno de los títulos arriba mencionados es encuadernado en el registro, entregándose el otro al titular de la finca.

---

<sup>8</sup> La inmatriculación es el acto administrativo o judicial por virtud del cual un bien inmueble es incorporado al Registro Público, con la finalidad de dar a conocer al público el Estado Jurídico del mismo.

Existía un fondo pecuniario el cual se formaba por una contribución que debía pagársele al Estado por cada registro, destinándose dicho fondo a la indemnización de los terceros perjudicados por la inatacabilidad del acto.

El registro era inicialmente potestativo, ya que quedaba a criterio del propietario inmatricular su finca, pero una vez incorporada esta al registro no podía sustraerse al registro, por lo que todas las operaciones que se celebraban sobre dicha finca debían ser presentadas al registro para su inscripción.

En las transmisiones de propiedad el antiguo propietario entregaba el título o certificado al registrador para su anulación o substitución o en su caso, para que se practicara el endoso correspondiente a nombre del nuevo propietario. Lo que daba nacimiento al derecho real es el registro y no la celebración del acto, por lo cual la inscripción tiene un efecto constitutivo.<sup>9</sup>

Este sistema al igual que el germánico lleva su registro a base de un folio real que se asigna a cada finca, en el cual el asiento que se practica es un extracto del título.

---

<sup>9</sup> SANCHEZ MEDAL RAMON. Ob. Cit. Supra 1.

## CAPITULO II

### ANTECEDENTES EN MEXICO

**2.1. EPOCA COLONIAL.** El registro español no había tenido una regulación normativa efectiva, hasta que en 1539 mediante la expedición de la Real Cédula de Carlos V y de la reina doña Juana se ordenaba el registro de la hipoteca.<sup>10</sup>

Esta ley sería tomada por Felipe II en 1558 y posteriormente por Felipe V en 1713, sin llegar a ser de observancia general, ya que los jueces daban validez al contrato de hipoteca aun a pesar de que este no cumplía con la formalidad del registro, argumentando entre algunas otras razones el extravío frecuente del libro destinado para hacerlo, ya que la ley no detallaba las condiciones de su custodia.<sup>11</sup>

Carlos III reglamentaría lo que fue conocido como registro de hipotecas, mediante Pragmática Real<sup>12</sup>, posteriormente expediría una cédula en la que establecía la toma de razón de todas las escrituras e hipotecas de donaciones piadosas.

---

<sup>10</sup> SANDOVAL HERNANDEZ SERGIO y otro. Curso Introductorio de Derecho Registral. Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. 1ª ed. México 1991.

<sup>11</sup> Idem.

<sup>12</sup> Las Pragmáticas Reales eran leyes que se diferenciaban de las Reales Ordenes en la forma de su publicación. Enciclopedia Universal Danae. Tomo III. Pag. 1683.

El 9 de mayo de 1778 Carlos III ordenaba que se tomara razón en los oficios anotadores de hipotecas, de toda clase de escrituras en las que se otorgaran hipotecas expresas y especiales, sin excepción alguna. A través de esta cédula se buscaba un mayor control y una seguridad jurídica más completa.

Carlos III expediría con posterioridad un documento de gran trascendencia en materia registral, en el cual se fijaban los requisitos para realizar de manera adecuada el registro de hipotecas, asimismo se definía con precisión su procedimiento. El texto de esta pragmática estaba compuesto de veintisiete bases de las cuales se reproduce lo siguiente:

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

partidos, se registrarán en cada uno el instrumento en que se hipotequen.

VII.- Luego que el escribano originario remita algún instrumento que tenga hipoteca especial de bienes, lo reconocerá, registrará y tomará la razón el escribano anotador dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados; y dentro de los tres días si el instrumento fuere antiguo y anterior a la publicación de las Reales Cédulas...

...IX.- La toma de razón ha de estar reducida a la fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se otorgó, con expresión de si lo es real solamente, público, del número o provincia; de los otorgantes, su vencidad (sic), la calidad del contrato, obligación o fundación; diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase; los bienes raíces gravados o hipotecados que conviene el instrumento con la expresión de sus nombres, cabidas, situaciones y linderos en la misma forma que se exprese en los instrumentos...

X.- Ejecutado el registro, pondrá al escribano anotador en el instrumento exhibido la nota siguiente: tomada la razón en el libro de hipotecas de la ciudad, villa o pueblo tal, al folio tantos del día de

hoy; y concluirá con la fecha; la autorizará con firma entera y los jueces receptores con firma y testigos de asistencia, devolverá el

instrumento a la parte a fin de que si el interesado quisiere exhibirle al escribano originario ante quien se otorgó para que anote en el protocolo estar tomada la razón...

XI.- Cuando se llevare a registrar y anotar instrumento de redención de censo o liberación de la hipoteca o fianza si se hallare la obligación o imposición en los registros del libro de hipotecas, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente a su margen, o continuación de estar redimida o extinguida la carga; y si no se halla registrada la obligación principal, o aún hallándose se tomará la razón de redención o liberación en el libro de registro de la misma forma que se debe hacer la imposición.

XII.- Cuando se pidiere al oficio de hipoteca alguna apuntación extrajudicial de las cargas que constarán en sus registros podrá el escribano anotador darla simplemente o por certificación autorizada sin necesidad de que intervenga decreto judicial para ahorrar costos.

En cuanto al pago de los derechos igualmente se reguló una tarifa la cual se aplicaba dependiendo el tipo de operación que se tratara

(bases XIV y XV)".<sup>13</sup> Cabe destacar que este documento fue uno de los más importantes de su época gracias al contenido del mismo, en el cual se aprecia en sus disposiciones actos que hasta nuestros días han tenido continuidad sin que varié su mecanismo como a continuación se menciona:

En el punto VI de la pragmática se contempla un registro a base de libros por cuantos pueblos hubiere en un distrito; en la actualidad algunos registros se llevan de esta manera, siendo más precisos en el Registro Público del Estado de México se llevan libros por cada municipio existente en el mismo; otro de los puntos que podríamos comparar con algunos actos que aún en la actualidad se dan es el referido en el numeral IX de la pragmática, el cual señala el contenido de la inscripción siendo muy similar a las inscripciones que se asientan hoy día, ya que también se menciona el número de instrumento, autoridad ante quien se otorgó el mismo, acto o contrato, partes contratantes, entre otros.

Una vez registrado el título se asentará al final del mismo la razón del registro (numeral X de la pragmática), devolviéndose al

---

<sup>13</sup> SANDOVAL HERNANDEZ SERGIO y otro. Ob. Cit. Supra 10.

interesado, el cual acudía con el escribano<sup>14</sup> para que éste asentara la razón del registro en el protocolo, acto que hoy día se da de la misma manera, ya que al final del testimonio o sentencia se hace constar la razón del registro, debiendo regresar el testimonio (esto tratándose de contratos otorgados ante Notario público) al Notario para que éste asiente la razón del registro en su protocolo.

El numeral XI de la multicitada pragmática hace alusión a la cancelación de los gravámenes haciéndose dicha anotación de cancelación al margen de aquella en la que consta el gravamen; de la misma manera se practican hoy día los asientos de cancelación en los registros tanto del Distrito Federal (en su antiguo sistema de libros) como en el Estado de México, en los cuales la cancelación se asienta al margen de la inscripción en la que consta el gravamen.

## **2.2. EPOCA INDEPENDIENTE.**

La legislación de esta época con respecto a los escribanos y sus oficios, tenían en ocasiones un alcance restringido y local, o bien, eran aplicables en todo el territorio nacional, además existían poblaciones en las que se carecía del servicio escribanil, por lo que

---

<sup>14</sup> Escribano es aquel que por oficio público daba fe de las escrituras y demás actos. Actualmente se le conoce como Notario Público. Enciclopedia Universal. Ed. Danae. Tomo I Pag. 746.

las enajenaciones de bienes se llevaban en términos consensuales o a través de contratos privados.

En 1829 es publicado el proyecto del Código Civil de Zacatecas, el cual en uno de sus capítulos lo dedicaba a la regulación del Registro de Hipotecas, sin embargo este Código nunca entraría en vigor.

Posteriormente en la época de Santa Ana se aprobaría el decreto sobre el Oficio de Hipotecas, en el cual se establecía que el Ayuntamiento, a través de su Secretario estaría a cargo de la inspección y vigilancia de la oficina del Registro y de sus libros, estando abierta al público de nueve de la mañana a tres de la tarde todos los días salvo los festivos para las oficinas y tribunales. Además se establecía un pago de derechos por la prestación del servicio conforme al arancel establecido para tal efecto.<sup>15</sup>

### **2.3. REGULACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1870.**

Antes de la promulgación del Código Civil de 1870, solo existían las oficinas llamadas Oficios de Hipotecas, creadas por la Real Cédula de 1778 y en las cuales se hacían constar los cambios que sufrían las propiedades de los bienes inmuebles y cuya finalidad era inscribir las hipotecas y otros gravámenes, a fin de evitar que los

---

<sup>15</sup> SANDOVAL HERNANDEZ SERGIO y otro. Ob Cit. Supra 10.

vendedores de estas fincas ocultaran los gravámenes o hipotecas que pesaban sobre un inmueble.<sup>16</sup>

Con la promulgación del Código Civil para el Distrito Federal en 1870 se va a dar la regulación del Registro Público, para lo cual se abría un título especial consistente en cuatro capítulos bajo los cuales habría de regularse dicha institución, basándose en un sistema que buscaba evitar el ocultamiento de los gravámenes dando con esto una gran seguridad a los contratos que se celebraban, así lo hace ver la exposición de motivos del mencionado Código que al respecto señala lo siguiente:

“... Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la Comisión a fin de hacer mas seguros los contratos y menos probable la ocultación de gravámenes y demás condiciones de bienes inmuebles.”<sup>17</sup>

Este sistema se basa principalmente en el principio de la publicidad de los actos. Esta organizado de tal manera que cada inmueble tenga su historia, a fin de que las personas que quisieren celebrar un contrato sobre un inmueble, conocieran con toda certidumbre el estado jurídico que guarda el mismo.

En su contenido se ordenaba que en todas las poblaciones donde existiera juzgado de primera instancia se estableciera un oficio llamado Registro Público.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> MATEOS ALARCON MANUEL. Estudio Sobre El Código Civil del Distrito Federal Promulgado en 1870, con anotaciones relativas a las reformas introducidas en el Código Civil de 1884. Ed. Porrúa 8ª ed. México 1990.

<sup>17</sup> Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California. Ed. Porrúa. Pag. 123.

<sup>18</sup> Artículo 3324 del Código Civil de 1870.

El Registro se componía de cuatro secciones:

- 1.- Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos;
- 2.- Registro de hipotecas;
- 3.- Registro de arrendamientos; y
- 4.- Registro de sentencias.<sup>19</sup>

Cada una de estas secciones se llevaba en libros que habían de estar autorizados por el Ministro de Justicia o por el Director del Registro, debiendo estar rubricadas por este último, correspondiéndole a cada sección los siguientes libros:

El libro primero se destinaba a las inscripciones traslativas de propiedad;

El libro segundo al registro de hipotecas;

El libro tercero al registro de los contratos de arrendamiento;

El libro cuarto al registro de sentencias.<sup>20</sup>

La inscripción debía asentarse en el registro al que correspondía el inmueble y si estos estaban situados en diversas poblaciones, la inscripción se asentaba en cada uno de sus registros.

En el registro solo se podía inscribir títulos que constaran en

---

<sup>19</sup> Artículo 3325 Ob. Cit. Supra 16.

<sup>20</sup> MATEOS ALARCON MANUEL. Ob. Cit. Supra 16.

escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales.<sup>21</sup>

Dentro de los actos que eran materia de inscripción encontramos aquellos por los que se transmita o modifique la propiedad de un bien inmueble o derecho real, los arrendamientos por mas de seis años, los testamentos por los que se transfiera la propiedad de un inmueble, la declaración judicial de herederos legítimos y la escritura de partición en los casos de intestado, las capitulaciones matrimoniales, las transacciones, reservas, condiciones o novaciones por las que se transmita o modifique la propiedad o posesión de un inmueble, las sentencias por las que se decreta la separación de bienes por divorcio necesario, voluntario o por simple convenio.<sup>22</sup>

En cuanto a la forma de hacer el registro el interesado tenía que presentar en la sección respectiva el título en que constara el acto o contrato, para que el registrador llevara a cabo el análisis de dicho documento y determinara si procede o no la inscripción correspondiente. La inscripción debía contener los datos generales de los contratantes, la fecha y el tipo de acto que habría de registrarse, la autoridad ante quien se había autorizado el documento y el valor de los bienes o derechos transmitidos. El último de estos capítulos se refería a la cancelación o extinción de las inscripciones. Como podemos apreciar el Código Civil de 1870 estaba muy influenciado (en lo que respecta a la regulación del Registro

---

<sup>21</sup> Artículo 3330. OB. Cit. Supra 18.

<sup>22</sup> MATEOS ALARCON MANUEL. Ob. Cit. Supra. 16

Público) por la Pragmática Real de 1778 emitida por Carlos III y en la cual algunos de los actos regulados en esta disposición fueron tomados para ser plasmados en el Código mencionado.

**2.4 REGULACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1884.** Este Código va a venir a abrogar al de 1870, rigiendo en todo el país durante esta época. Prácticamente este Código es una transcripción del de 1870, con algunas implementaciones, dentro de las cuales hay que destacar la incorporación al Registro de los contratos privados, los cuales por mucho tiempo no se les había querido dar validez. Esta implementación se debe en gran medida a la necesidad de tutelar los derechos adquiridos por aquellas personas que carecían de recursos para acudir a solicitar los servicios de un Notario o Escribano Público.<sup>23</sup>

**2.5 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1921.** El 8 de agosto de 1921 entraría en vigor un nuevo reglamento para el Registro Público, el cual abrogaría al de 1871.

Este reglamento constaba de 164 artículos distribuidos en 14 capítulos, en los cuales se establecía el manejo del Registro.

En su capítulo primero establecía el orden jerárquico del Registro, el cual estaba bajo la responsabilidad de un director, quien a su vez

---

<sup>23</sup> SANDOVAL HERNANDEZ SERGIO y otro. Ob. Cit. Supra 10.

delegaba la función registral en cuatro personas, las cuales se hacían cargo de cada una de las secciones que tenía el registro, contando con personal a su disposición para auxiliarlos.

En el capítulo segundo se regulaban las cuatro secciones del Registro, en las cuales se establecía en cada una el tipo de contrato o acto que habría de inscribirse.

El capítulo tercero se refería a los libros del Registro, creándose una sección de archivo en la que se llevaban libros-índices de predios y propietarios, los cuales a un hoy día se siguen utilizando en la búsqueda de antecedentes registrales de un determinado predio.

El capítulo cuarto se ocupaba de las inscripciones en general, señalando como documentos inscribibles a las escrituras públicas, sentencias y providencias cautelares.

El capítulo quinto regulaba el procedimiento y forma de las inscripciones, estableciendo los requisitos que debía de contener el título presentado para su registro. Los capítulos séptimo, octavo, noveno y décimo hacían referencia a cada una de las secciones en que se dividía el Registro, estableciendo los documentos que habrían de inscribirse en cada una de ellas. El capítulo decimocuarto reglamentaba el departamento de entrada, en el cual se presentaba el documento, el cual se le imprimía el sello de entrada que hacía mención de la fecha y hora de presentación del documento, asignándole un número progresivo, anotándose el documento en el

libro de registro de entradas, pasando a la dirección para su revisión de donde lo turnaban al área correspondiente, la cual una vez que había asentado la inscripción lo devolvía al departamento de entradas para que este lo devolviera al interesado.<sup>24</sup>

**2.6. REGULACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL DE 1928.** El Código Civil de 1928 continuaría teniendo el efecto declarativo que se había adoptado en los dos Códigos anteriores. Este Código continuaría con los lineamientos establecidos en el Código de 1884 y en el Reglamento de 1921 y de los cuales prácticamente haría una compilación que daría como resultado la regulación del Registro Público de esa época.

**2.7 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1940.** El 13 de julio de 1940 es publicado en el Diario Oficial de la Federación un nuevo reglamento que regulaba la Institución del Registro Público de la Propiedad. Este reglamento del Registro abrogó al emitido en 1921 y rigió durante casi cuarenta años. Dentro de los aspectos importantes encontramos un sistema registral a base de libros detallando en su contenido las características que debían tener éstos. Establecía también las reglas para la calificación registral, las cuales debían ser tomadas en cuenta por los registradores al momento de calificar un documento; además

---

<sup>24</sup> SANDOVAL HERNANDEZ SERGIO y otro. Ob. Cit. Supra 10.

citaba las diferentes secciones que componían al Registro, mencionando los actos jurídicos que debían de inscribirse y que correspondían a dicha sección.

**2.8 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1952.** El 15 de diciembre de 1952 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un nuevo reglamento para el Registro Público de la Propiedad, el cual entraría en vigor el día 1º de julio de 1953, sin embargo, posteriormente se emitiría un decreto por el cual se suspendía la entrada en vigor de este reglamento, el cual nunca regularía la función registral.

**2.9 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1979.** El 17 de enero de 1979 es publicado en el Diario Oficial de la Federación un nuevo reglamento que abrogó al expedido en 1940 ajustándose a las reformas realizadas en el Código Civil las cuales se publicaron el 3 de enero de ese mismo año. Dicho reglamento incorporaba una sección publicitaria, creándose el boletín registral el cual circulaba diariamente y en el que aparecían los movimientos registrales que se llevaban a cabo en cada sección del Registro. Asimismo se incorpora un departamento jurídico, independiente de las diferentes secciones del Registro, creado como una segunda instancia registral, ya que si el registrador negaba la inscripción a un documento éste era remitido a dicho departamento,

el cual después de analizarlo determinaba la confirmación de la negación del Registro o la inscripción del mismo, para lo cual regresaba el documento al registrador de origen para que éste procediera a asentar la inscripción correspondiente. Cabe señalar, que actualmente el boletín registral y el departamento jurídico siguen funcionando, el primero es utilizando como medio de publicidad de los documentos que se tramitan en el mismo y el segundo mantiene su característica de segunda instancia registral.

**2.10 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1980.** El 6 de mayo de 1980 se publica el reglamento que abría de substituir al emitido en 1979. Dicho reglamento no tendría grandes variantes con respecto al anterior, ya que las únicas adiciones que se hicieron fue cambiar los nombres de las secciones por los de oficinas, así como incorporar a la esfera jurídica del Registro el archivo de notarias como una oficina con carácter público.

**2.11 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1988.** Este es el reglamento vigente que regula la función del Registro, fue publicado el 5 de agosto de 1988 en el Diario Oficial de la Federación. Dentro de los aspectos que habría que resaltar de éste, nos encontramos con que aquellas personas en

las que se delega la función registral (registrador) deberán aprobar previamente al ejercicio de sus funciones un examen de oposición consistente en una prueba teórica y otra práctica. Dicho examen es aplicado por un Jurado que está integrado por el Coordinador General Jurídico, el Director del Registro y el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Gobierno del Distrito Federal. La finalidad de este examen es la de contar con gente preparada que pueda desempeñar la función registral en ausencia del Director, calificando con responsabilidad los documentos materia de inscripción. Además este reglamento regula la existencia del área jurídica encargada, entre otras, de conocer de aquellos asuntos turnados por las diferentes áreas del Registro en los casos de suspensión o negación de una inscripción debiendo modificar o confirmar la determinación del registrador.

## **CAPITULO III**

### **SISTEMAS REGISTRALES DE INSCRIPCION**

**3.1 SISTEMA DE INSCRIPCION EN LIBROS.** El Registro Público a tenido grandes variantes durante su evolución histórica, una de estas es precisamente la relacionada con los sistemas de inscripción, el cual podríamos dividir en dos etapas: la primera concerniente al sistema de inscripción antes del año 1979 y la segunda nuestro sistema de inscripción actual, para lo cual recurriremos al estudio del sistema de inscripción en libros, el cual impero desde la época colonial hasta 1979, año en que fue substituido por el actual sistema de folio real.

Cabe destacar que existen algunos Estados de la República Mexicana que sus inscripciones las asientan en libros, tal es el caso del Registro Público del Estado de México, al cual citaremos dentro del desarrollo de este capítulo.

Como ya hemos mencionado el sistema de inscripción en libros, data desde la época colonial, en la que por Real Pragmática de Carlos III, se estableció en el punto sexto de la misma que se llevaran uno o varios libros por cuantos pueblos existieran en un

distrito para asentar las inscripciones de los documentos otorgados entre particulares. Posteriormente ya en la época independiente se establecería que por cada población en la que existiera un tribunal de primera instancia se instauraría una oficina denominada Registro Público, en la cual había de asentarse en libros las inscripciones de los diversos actos jurídicos celebrados entre los particulares de la localidad.

Como podemos apreciar este sistema impero durante mucho tiempo en México y aún sigue teniendo vigencia ya que hoy día existen muchos predios cuyos antecedentes registrales aún constan en libros; además el Registro Público del Estado de México práctica sus inscripciones en libros, teniendo cuantos volúmenes sean necesarios por cada Municipio existente en el mismo, con lo cual se ratifica que desde tiempos remotos quedaron asentadas las bases de este sistema. Estos libros debían reunir determinadas características en cuanto a su forma, ya que debían tener cincuenta centímetros de largo por treinta y dos de ancho, cada página tenía al margen izquierdo un espacio de quince centímetros y otro de dos centímetros al margen derecho, debían estar empastados, forrados de tela y protegidos con esquinas metálicas <sup>25</sup> Por lo que respecta a la forma en la que se asentaba la inscripción, el margen izquierdo de cada libro era

---

<sup>25</sup> LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Ob. Cit. Supra 4.

destinado únicamente para las anotaciones marginales<sup>26</sup>, en este espacio se hacía constar el número de la partida<sup>27</sup>, los antecedentes registrales de esa inscripción (con el objeto de establecer el tracto sucesivo entre una operación y otra), el acto jurídico, los nombres y calidades de las partes contratantes, el nombre y número del Notario Público ante quien se otorgo el acto, así como los derechos devengados por la inscripción. La parte central se destinaba al asiento de la inscripción de dicho acto, extractándose parte del título, mencionando la ubicación, medidas y colindancias del predio materia de la operación, el acto jurídico que le dio origen, el número de la escritura pública, el nombre y número del Notario ante quien se otorgo, nombres, calidades y generales de las partes contratantes, así como la fecha de inscripción y el nombre y firma del registrador.

Cada volumen era autorizado por el jefe del Departamento del Distrito Federal, quien asentaba en la primera y última foja la siguiente razón: “Queda autorizado este libro con... fojas útiles, para la inscripción correspondiente a la sección..., México D.F. y la

---

<sup>26</sup> Una anotación marginal se asienta cuando se va a llevar a cabo una operación determinada o habiéndose celebrado esta, se mencionan los datos de inscripción como referencia de aquella.

<sup>27</sup> Por partida se entiende el número que le corresponde a una inscripción asentada en un libro determinado

fecha”.<sup>28</sup>

Cada libro en su portada señala el número de la sección a la cual corresponde, serie en su caso, número de tomo y volumen, se acostumbraba dejar las últimas fojas en blanco, para que fueran utilizadas cuando así se requirieran en anotaciones marginales que no hayan tenido cupo en el espacio destinado para ellas, debiendo hacer referencia al número de partida a la que correspondía dicha anotación. Todos los libros que se daban por terminados llevaban al final después de la última inscripción la razón de cierre, en la cual se mencionaba la sección, el número de tomo y volumen, el número de inscripciones asentadas, la fecha del cierre, así como el sello de la oficina y la firma del Director del Registro.

A diferencia del Registro Público del Distrito Federal el Registro del Estado de México lleva libros por cada Municipio existente en el mismo, además los libros son un poco más grandes que los del Distrito Federal, ya que estos cuentan con cuarenta y cuatro centímetros de ancho teniendo dos márgenes de once centímetros a cada lado, en los cuales han de asentarse las anotaciones marginales y la inscripción principal.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> COLIN SANCHEZ GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3ª Ed. Editorial Porrúa México 1990.

<sup>29</sup> Idem.

En el Registro Público del Distrito Federal existían siete secciones de las cuales no todas se destinaban a las inscripciones de los diversos actos jurídicos ya que en algunas de estas se desempeñaban funciones independientes de las inscripciones, estas secciones son las siguientes:

**SECCION PRIMERA.** Se destinaba a la inscripción de todos aquellos títulos por los cuales se adquiría, transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión sobre un bien inmueble. Esta se integraba por tres series de libros denominados “A” en el cual se inscribían los testimonios de las escrituras públicas, “B” la cual se destinaba a la inscripción de los documentos privados y la “C” en donde se registraban las resoluciones judiciales y administrativas, y los documentos públicos o privados que se otorgaran como consecuencia de éstas.

**SECCION SEGUNDA.** Esta sección correspondía a las inscripciones de los títulos por virtud de los cuales se gravaba el dominio de los bienes inmuebles, así como los créditos refaccionarios o de habilitación o avío y las cédulas hipotecarias.

**SECCION TERCERA.** En esta sección se inscribían los actos jurídicos realizados sobre bienes muebles.

**SECCION CUARTA.** Se destinaba a la inscripción de personas morales, limitándose a las sociedades y asociaciones civiles, nunca a

las sociedades mercantiles, ya que estas se inscriben en el Registro Público de Comercio.

SECCION QUINTA. Tenía a su cargo la guarda de los índices, encargándose a su vez de practicar las búsquedas y rendir informes necesarios a la expedición de certificados.

SECCION SEXTA. Estaba a cargo del registrador que autorizaba las inscripciones en la serie "B" (contratos privados), ocupándose además, de ratificar los documentos privados.

SECCION SEPTIMA. Esta sección establecía las funciones relativas a la oficialía de partes.

En el Registro Público del Estado de México existen tres secciones, las cuales se destinan únicamente a la inscripción de los siguientes actos:

SECCION PRIMERA. Se destina a la inscripción de los actos jurídicos que se llevan sobre bienes inmuebles; a su vez en esta sección se llevan tres libros inscribiéndose en cada uno los siguientes actos:

Libro Primero. Actos por los que se transmite la propiedad o posesión de un inmueble.

Libro Segundo. Gravámenes o limitaciones de dominio.

Libro Tercero. Títulos cuya inscripción es necesaria para el asiento de un título traslativo.

Cabe destacar que por cada libro se lleva un legajo marcado con el mismo número y el cual se integra por copias certificadas de las escrituras y de los documentos que dieron origen a todas las inscripciones principales de ese libro.

**SECCION SEGUNDA.** Se destina a la inscripción de gravámenes sobre bienes muebles e inmuebles.

**SECCION TERCERA.** En esta sección se inscriben las sentencias judiciales y administrativas.

Hay que hacer mención especial de los índices que se llevan en el Registro Público, los cuales son parte fundamental ante la ausencia de antecedentes registrales, ya que éstos sirven de apoyo en la localización de los mismos. Dentro de los índices que existen en el Registro Público del Distrito Federal encontramos los siguientes:

Índice de Personas, el cual contempla los nombres de los propietarios de los predios; en la actualidad este índice es consultado por el personal autorizado del Registro haciendo la consulta por computadora, previo pago de los derechos correspondientes.

Índice de calles, este índice contempla la ubicación del predio arrojando los datos de Registro correspondientes en caso de encontrarse; actualmente este sistema puede ser consultado por computadora por el personal autorizado, previo pago de los derechos correspondientes.

Índice de calles, se lleva a través de libros en los cuales la búsqueda se hará conforme a la calle y colonia en la que se ubique el inmueble. Una vez identificado el predio en el índice, éste nos remitirá a los libros en los que se encuentran inscripciones relacionadas con el mismo.

Índice de Personas Morales, aunque no es materia de la presente, es menester hacer mención del mismo. Este índice puede consultarse de dos maneras, una a través de libros y la otra a través de computadora. Este último es el que generalmente se utiliza, ya que el de libros a caído en desuso en virtud de que los datos que obran en libros han sido vaciados en los folios reales de personas morales, los cuales se encuentran capturados en las computadoras del Registro, razón por la cual es más efectivo hacer la consulta en las pantallas de éste, previo pago de los derechos correspondientes.

**3.2 SISTEMA DE INSCRIPCION EN FOLIO REAL.** Con las reformas realizadas al Código Civil para el Distrito Federal en enero de 1979 se implementaría un documento de gran trascendencia en materia registral, denominándosele folio real. Este documento vendrá a suplir el antiguo sistema de inscripción en libros, el cual para muchos resultaba ser un sistema poco práctico, en razón de que las inscripciones de un determinado predio se encontraban dispersas en diversos volúmenes dificultando así el cumplimiento de uno de los fines del Registro que es el de dar publicidad a los diversos actos

que se llevan acabo sobre un determinado inmueble, ya que el obtener información acerca del estado jurídico de éstos resultaba muy complicado debido a la disgregación de su información en dichos volúmenes.

Por lo cual con el surgimiento de este documento se daría un gran paso en materia registral, ya que se daba la posibilidad de tener en un solo documento toda la historia registral de un predio, facilitando así la función de publicidad en el Registro. Así lo determino la exposición de motivos del decreto por el cual se da nacimiento a este documento al señalar:

“ ... Hasta ahora el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos, resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrales demandan.

Al alcance de todo el mundo esta advertir la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que entorno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Por tal motivo, al establecer un nuevo método registral he considerado pertinente instituir el sistema de folios, que substituirá a los libros base del orden antes mencionado, con el objeto que a cada finca corresponda un folio, en donde se inscribirán y anotarán todas

las operaciones y actos relacionados con los derechos reales de la misma. De esta manera abra una concentración de datos en un solo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello gran substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad jurídica y publicidad registral efectiva...”<sup>30</sup>

El folio real es el documento destinado a cumplir con la publicidad registral y en el cual se asentará la historia registral de un determinado bien inmueble.

El folio es una cartulina plegada en tres partes homólogas que son utilizadas por ambos lados. En la carátula se hace constar los datos de identificación del predio (calle, número oficial, lote, manzana, colonia, delegación, superficie, medidas y linderos), el nombre de la institución, la leyenda de autorización, el número de folio, los antecedentes registrales si los hubiere (deberá señalar la última inscripción que se haya practicado en libros antes de materializar<sup>31</sup> toda la historia del predio en dicho folio), así como el nombre del funcionario que lo autorice.

El folio está compuesto por tres secciones. La primera sección se denomina “INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD”, en ella se

---

<sup>30</sup> Exposición de Motivos de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979.

<sup>31</sup> La materialización del folio es el acto registral por el cual se vacía en éste toda la historia registral existente en libros respecto de un determinado inmueble. A partir de la creación del folio real en el año de 1979, el personal del Registro reservó números de folios a cada uno de los predios inscritos en el Registro del D.F., los cuales se materializarían en el momento en el que se llevara a cabo sobre éstos cualquier tipo de operación. Cabe destacar que hasta la fecha existe un gran número de predios cuyos antecedentes registrales a un no han sido materializados en el folio que les fue asignado.

asientan todos los actos traslativos de dominio que se llevan acabo sobre dicho inmueble, además el artículo 61 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal, establece que actos se inscriben en esta parte del folio entre los que encontramos las transmisiones de propiedad sujetas a condición suspensiva o resolutoria; las compraventas con reserva de dominio debiendo hacer la mencion de la reserva; los fideicomisos traslativos de dominio. Dicha sección contiene varias columnas en las cuales se tomará razón del número de entrada del documento, la fecha de su presentación, la clave (ésta nos menciona el tipo de operación) así como la rúbrica del registrador responsable; en la columna central que es la de mayor proporción se asentará la inscripción correspondiente, debiendo mencionar el asiento lo siguiente:

- 1.- Nombre y número del Notario Público ante quien se haya otorgado la escritura materia de la inscripción;
- 2.- Nombres y calidades de los contratantes;
- 3.- Valor de la operación;
- 4.- Los derechos devengados por la inscripción;

5.- El nombre del registrador;

6.- La fecha en que se asienta la inscripción; y

7.- Firma autógrafa del registrador. Este último es de suma importancia ya que su ausencia evitará que el asiento surta los efectos correspondientes.<sup>32</sup>

La segunda parte del folio se denomina “HIPOTECA, GRAVAMENES, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO”, esta dividida de la misma manera que la anterior, y en ella se asientan las inscripciones de garantías reales y las limitaciones de propiedad. Entre los actos que se inscriben en esta sección encontramos los contratos de arrendamiento por un período mayor a seis años y aquellos en los que haya anticipo de rentas por mas de tres;<sup>33</sup> fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve la propiedad; la constitución del patrimonio de familia; las afectaciones o limitaciones a que de lugar por la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano; el nacimiento de obligaciones futuras y el cumplimiento de las condiciones suspensiva y resolutorias en una hipoteca<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> Artículo 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

<sup>33</sup> Artículo 3042 fracc. III del Código Civil para el Distrito Federal.

<sup>34</sup> Artículos 731, 732 del Código Civil para el Distrito Federal y 62 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

La tercera parte se denomina “ANOTACIONES PREVENTIVAS”, en ella se asientan las anotaciones a que se refieren los artículos 3016 y 3043 del Código Civil para el Distrito Federal.

En opinión del Profesor Ramón Sánchez Medal el sistema implementado en México tiene algunos inconvenientes al señalar que las expectativas de seguridad jurídica que pretendía dársele al Registro no se cumplen, ya que no se aprovechan las ventajas de orden y seguridad que se puede tener con este documento. El señala que debería seguirse la forma en que se utiliza el folio en el derecho español, el cual al igual que el sistema mexicano asigna un número de folio particular a cada finca “en el libro correspondiente”, para lo cual el registrador destina en éste el número de hojas que considere necesarias, con lo cual se concentra en un mismo folio real dentro de un mismo libro todas las inscripciones que se asienten sobre un determinado inmueble, evitándose así el posible extravío, sustitución o alteración del mismo, ya que este forma parte de un libro perfectamente foliado, el cual puede ser revisado por el público.<sup>35</sup>

En México no se da esta seguridad a la que se refiere el citado Profesor, ya que los folios son cartones sueltos que fácilmente se pueden perder, traspapelar o alterar. Esta posibilidad de extravío o

---

<sup>35</sup> SANCHEZ MEDAL RAMON. De los Contratos Civiles. Ob. Cit 2.

alteración se incrementa cuando un folio resulta insuficiente para contener todas las inscripciones de una finca, por lo que estas se asientan en hojas sueltas,<sup>36</sup> las cuales reciben el nombre de “hojas auxiliares”, conteniendo el número del folio que le corresponde a dicha finca. Ahora si a esto le aunamos que las hojas auxiliares sólo se agregan al folio sin estar debidamente aseguradas, ya sea pegadas o engrapadas, es más factible con el uso que se le da al documento que estas se extravíen. Esto a traído como consecuencia que la información que proporciona el Registro no es del todo confiable, ya que en ocasiones los folios carecen de inscripciones por los motivos antes señalados. Esto ha originado que el Registro busque una solución a este problema, por lo que hoy día los folios son capturados en computadora, por lo que en caso de extravío de uno de éstos o de sus hojas auxiliares se tiene la posibilidad de requerir dicho documento al departamento de informática el cual lo deberá de tener capturado.

Cabe destacar que a diferencia del Registro Español, en México los particulares no pueden consultar directamente el folio, sino que lo tienen que hacer con la copia que del mismo le expide el Registro.

---

<sup>36</sup> Artículo 27 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

## **CAPITULO IV**

### **ANOTACION PREVENTIVA**

**4.1 CONCEPTO.-** La anotación preventiva es un asiento provisional que se hace en el Registro Público de la Propiedad y a través del cual se busca dar publicidad y protección a aquellos actos o hechos que afectan a bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Dentro de los principales efectos de la anotación preventiva, encontramos el de perjudicar a cualquier adquirente del bien inmueble a que se refiere dicha anotación cuya adquisición sea posterior a la fecha de la citada anotación ya que uno de los fines de ésta es salvaguardar los derechos de la persona que solicito dicha anotación. Otro de los efectos que se obtienen con la anotación preventiva es el de establecer una preferencia en el cobro de créditos ya que en base a esta anotación se establecerá la prelación para el cobro de los mismos, siendo preferente aquel en que se practico la anotación referida con respecto a aquellos que se constituyeron con posterioridad a dicha anotación e inclusive con anterioridad a ésta, siempre que en estos no se haya practicado el asiento del que hemos venido hablando.

La anotación preventiva (salvo aquella que cierra el registro), no impide la enajenación o la constitución de gravámenes, sobre un

bien inmueble determinado, pero también es importante mencionar que la realización de estos actos no perjudican el derecho de la persona a cuyo favor se hizo la anotación.

**4.2. OBJETO DE LA ANOTACION PREVENTIVA.-** Desde mi punto de vista, el aviso preventivo tiene dos finalidades:

la primera y principal, es la protección del acto o hecho jurídico que habrá de realizarse; y la segunda es la de dar publicidad a ese acto o hecho que se realizará.

El asiento de una anotación preventiva, atiende al aviso que el Notario Público da al registro con anterioridad a la celebración de un acto jurídico, o al mandamiento que emite el juez, con anterioridad a la realización de un hecho y que lo hace a través del oficio que gira al registro.

**4.3 AVISO PREVENTIVO.-** Se llaman avisos preventivos, aquellos comunicados que el notario da al registro cuando se otorgue ante su fe un acto jurídico por el cual se transmita, modifique, extinga, grave o constituya algún derecho real, sobre una determinada finca.

Antes de las reformas realizadas al Código Civil en diciembre de 1973, el artículo 3,018 solo contemplaba la presentación de un aviso al Registro Publico de la Propiedad, el cual era dado por el notario

una vez que se formalizaba ante su fe, una escritura por la cual se transmitiera, modificara, limitara, gravara o extinguiera un derecho real sobre una determinada finca. Con las reformas referidas se contemplaría por primera vez la presentación de dos avisos preventivos, presentándose el primero con anticipación a la celebración del acto y el segundo una vez formalizado el mismo, todo esto con la finalidad de dar seguridad al acto jurídico que habrá de llevarse a cabo; así lo deja ver la exposición de motivos de la reforma citada, la cual transcribo en una de sus partes:

“ ...Previamente a la expedición de un nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, procede la reforma del artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, a fin de incorporar una de las modificaciones que serían objeto de reglamentación para dar mayor seguridad a las operaciones que se realicen con bienes raíces o en relación con cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, a fin de que el Notario o Autoridad ante quien vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiriera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o de cualquier derecho inscribible, de al Registro un primer aviso preventivo sobre la operación de que se trate, al solicitar certificado sobre la existencia de la inscripción a favor del

titular registral y sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o libertad de los mismos. El registrador aceptará este primer aviso que tendrá una vigencia de treinta días, y una vez firmada la escritura el Notario o Autoridad ante quien se haya otorgado dará un segundo aviso preventivo, el cual si estuviere dentro del término señalado de treinta días, retrotraerá sus efectos a la fecha de presentación del primero. Si se diera después de ese plazo sólo surtirá efectos desde la fecha y hora de presentación.

De esta forma se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción, gravámenes y demás documentos que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualesquiera otra forma de modificación de los derechos derivados del Registro resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan de estos embargos, gravámenes u operaciones, tomarán la prelación que le corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos... ”

Actualmente estos avisos son conocidos como primer aviso preventivo (cuya duración es de treinta días naturales contados a partir de la fecha de presentación) y segundo aviso preventivo (cuya vigencia es de noventa días naturales), estos dos avisos están contemplados en el artículo 3016 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

**“ART. 3016. - Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo, deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la nota respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un termino de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.**

**Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgo dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación**

correspondiente la cual tendrá vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si este se da dentro del termino de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, solo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad y de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, este deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere.”

**4.3.1 PRIMER AVISO PREVENTIVO.-** A este aviso lo defino de la siguiente manera: El primer aviso preventivo es un comunicado que a través de una solicitud (adquirida previamente en la Tesorería previo pago de los derechos correspondientes art. 215 fracción I del Código Financiero para el Distrito Federal) que hace el notario al registro y por la cual hace del conocimiento de éste, de la posible operación que habrá de llevarse ante su fe, y para lo cual solicita a esta oficina asiente a favor de la persona o personas que señala dicha solicitud, una anotación preventiva cuya vigencia será de treinta días naturales, y que tiene por objeto obtener el lugar de prelación correspondiente.

El Código Civil para el Distrito Federal siguiendo al sistema argentino, adopto el sistema conocido como primer aviso preventivo, que se trata de la solicitud que se hace al Registro para la inscripción de una anotación preventiva, previo el pago de los derechos correspondientes. Dicha solicitud se hace a través de la presentación del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes por un término de veinte años anteriores a la fecha de presentación, tal y como lo dispone el artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. La razón por la cual la solicitud se hace por veinte años a tiende a que se toma en consideración los términos establecidos por el Código Civil para la prescripción de las obligaciones y el ejercicio de la acción

hipotecaria que en ambos casos es de diez años ( artículos 1159 y 2918). La solicitud de la cual venimos hablando tiene una doble función, ya que no sólo sirve como instrumento para la obtención de la anotación preventiva, sino que también nos permite tener conocimiento de quien es el titular registral, así como del estado jurídico que guarda el inmueble (artículos 3016 del Código Civil y 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad). Esta anotación junto con el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes tendrá una vigencia de treinta días naturales contados a partir de la fecha de presentación (artículos 3016 del Código Civil para el Distrito Federal y 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

La finalidad de este primer aviso preventivo es proteger el acto jurídico que habrá de realizarse, así como también darle publicidad al mismo, advirtiendo a los terceros del acto jurídico que habrá de realizarse.

La solicitud de este aviso deberá reunir los requisitos que señalan los artículos 3016 del Código Civil para el Distrito Federal y 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que son los siguientes:

- 1.- La solicitud deberá hacerse por veinte años anteriores a la fecha de presentación

2.- Ubicación de la finca sobre la cual se llevará acabo el acto jurídico

3.- Nombre del propietario

4.-Nombre de la persona a favor de quien se solicita la anotación

5.- Antecedente registral

6.- Acto jurídico a celebrarse

7.- Nombre, sello y firma del Notario Público que hace la solicitud.

A dicha solicitud se le imprimirá los datos de presentación, consistentes en el número de entrada consecutivo que corresponde la documento, mencionando la fecha y la hora de presentación. Una vez presentado el documento se asentara la nota de presentación en la columna izquierda del folio real, en un tiempo que no exceda de las veinticuatro horas a partir de aquella en que se haya presentado el documento debiendo rubricar el registrador que la practique; lo anterior se realiza para efecto de establecer la prelación registral, tal y como lo establecen los artículos 18, 20 y 40 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Al recibir este aviso el registrador sin cobro de derechos asentará la anotación preventiva correspondiente, ya sea al margen izquierdo del libro en el que se encuentre el asiento, si éste aún se encuentra en libros; o en la tercera parte del folio reservada precisamente para el asiento de éstas (artículo 35 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal). La anotación contendrá la fecha

de presentación, el acto jurídico que habrá de realizarse, el nombre de la persona en cuyo favor se hizo la anotación y el nombre y número del notario que solicita la anotación; esta anotación no producirá el cierre del registro por lo que podrá anotarse preventivamente cualquier acto posterior, el cual adquirirá el lugar de prelación que le corresponda, así lo dispone el artículo 35 del ordenamiento en cita.

Si alguno de los datos de la solicitud fuera incorrecto, se hará constar inmediatamente en la parte adversa del documento la salida sin registro, debiendo señalar la causa o motivo de la negación de la anotación preventiva.

En caso de no concretarse el acto jurídico para la cual fue solicitada la anotación preventiva, ésta caducará quedando sin efecto alguno, perdiendo a su vez el derecho de prelación que había adquirido con respecto a otros actos que se contrapusieran al anotado.

Es importante señalar la distinción entre aviso preventivo; nota de presentación y anotación preventiva. El aviso preventivo como se dijo, es el comunicado que hace el notario al registro, en el cual le informa la posible operación o la formalización de la misma; la nota de presentación es la que practica el registro a través del registrador asentándose en la columna del lado izquierdo de la parte designada para las anotaciones preventivas en el folio real o en la parte izquierda de la inscripción asentada en libros, a fin de obtener la

prelación registral y la anotación preventiva es el asiento que realiza el registrador en la parte central designada para tal efecto en el folio real o al margen izquierdo de una inscripción cuando ésta consta en libros, con la finalidad de hacer saber a los terceros el acto jurídico que se llevará o se ha llevado a cabo y que a obtenido el derecho de prelación correspondiente.

**4.3.2 SEGUNDO AVISO PREVENTIVO.-** A este segundo aviso lo defino de la siguiente manera: El segundo aviso preventivo es el comunicado que a través de un escrito da el notario al registro y por el cual hace del conocimiento de éste, de la operación que se ha formalizado ante su fe, y para lo cual solicita a favor de la persona o personas que señala la solicitud una segunda anotación preventiva, cuya vigencia es de noventa días naturales contados a partir de la fecha de presentación, y que tiene por objeto mantener el lugar de prelación adquirido con la presentación del primer aviso.

El segundo párrafo del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal establece la obligación para el notario de presentar dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la formalización de un acto jurídico, un segundo aviso preventivo con una vigencia de noventa días naturales ( dentro de los cuales deberá de presentarse el primer testimonio para su inscripción en el citado registro), con lo

cual se extiende la prelación adquirida por el primer aviso preventivo.

La finalidad de este segundo aviso preventivo además de extender la prelación es el de dar publicidad al acto jurídico que se realizó.

Si este segundo aviso fuera presentado dentro del termino de vigencia del primero, los efectos de éste se retrotraerán a la fecha de presentación de aquél (artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal), pero si este se presentará después de vencido el primero, éste surtirá sus efectos frente a terceros a partir de la fecha de su presentación, perdiendo además el lugar de prelación que había adquirido con la presentación del primero, procediendo así el acto jurídico que estuviere en espera.

Este segundo aviso preventivo deberá de presentarse por duplicado al registro, a fin de que uno quede en esta oficina y el otro se devuelva al notario; tanto el original como la copia deberán tener el mismo número de entrada.

La solicitud que se presente al Registro deberá contener los siguientes datos:

- 1.- Nombre y calidad de los otorgantes
- 2.- Acto jurídico celebrado
- 3.- La mención del predio materia de la operación
- 4.- El número, fecha de pase y de firma de la escritura en la que se hizo constar la operación

5.- Los antecedentes registrales

6.- Nombre, firma y sello del Notario Público

**4.4 ANOTACION PREVENTIVA JUDICIAL.-** Este tipo de anotación se asienta en la tercera parte del folio real (reservada para las anotaciones preventivas) y se refiere a fianzas legales o judiciales, expropiaciones, declaraciones administrativas de limitación de dominio de inmuebles, demandas, embargos y providencias cautelares, tanto en juicios de orden común como de orden federal.

El artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal establece los casos en los que habrá de asentarse por manda judicial una anotación preventiva en el Registro Público y dichos casos son los siguientes:

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 que se haya hecho efectuados en bienes inmuebles.

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

**IV.- Las providencias judiciales que ordenen o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.**

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

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

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

**VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva en relación con bienes inscritos en el Registro Público.**

El efecto de esta anotación nos indica el artículo 3044 del Código Civil, es perjudicar a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella y en su caso de preferencia para el cobro de un crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a dicha anotación. Uno de los aspectos que hay que resaltar de la anotación, es que en caso de que la enajenación de la finca o derecho real a que ella se refiere, produzca o grave la insolvencia del enajenante, ésta se tendrá como fraudulenta (Arts.2165, 2164, 2179 y 2884 del Código Civil) quedando la persona a favor de quien se hizo la anotación en posibilidad de ejercitar la acción pauliana en contra del enajenante.

Recordemos que la acción pauliana es la facultad que tiene una persona para pedir a la autoridad judicial que nulifique o revoque, según sea el caso el o los actos de disposición de los bienes que realizó su deudor y que produjeron la insolvencia de éste. El efecto de esta acción es obtener a través de una sentencia favorable que revoque o nulifique los actos realizados por el deudor, reincorporando al patrimonio de éste los bienes que haya enajenado para que con el valor de éstos, se haga el pago al acreedor que ejercitó la acción.<sup>37</sup>

El objeto principal de la anotación preventiva es garantizar el desarrollo judicial de una acción personal o real que tiende eventualmente a variar una situación real inscrita; sin embargo dicha anotación no constituirá un derecho real, por lo que el acreedor que ejercita un derecho personal aún después de la inscripción de un embargo a su favor, no adquiere un derecho real, sino sólo adquiere un derecho de preferencia con respecto a otros adquiridos con posterioridad a dicha inscripción.

La anotación preventiva no impide al titular registral del inmueble afectado por ésta, que enajene o grave dicho inmueble en favor de persona diferente a la que favorece la anotación mencionada quedando advertida dicha persona a través de la publicidad que da el

---

<sup>37</sup> GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. DERECHO DE LAS Obligaciones. Ed Porrúa. 7ª Edición, México 1990.

Registro a sus inscripciones o anotaciones del riesgo o peligro que corre y que en su caso habrá de perjudicarlo.

La anotación puede producir el cierre del registro en caso de que la orden judicial prohíba la enajenación de un bien inmueble determinado. Estos casos son los señalados en las fracciones IV y VII del artículo 3043 (providencias judiciales de secuestro o de prohibición de enajenación de los inmuebles y las resoluciones en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva de los bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad).

En el Registro Público no sólo se asientan inscripciones concernientes con la propiedad o constitución de derechos reales o posesión de un inmueble, sino también pueden ser sujetos de inscripción los derechos personales o de crédito, cuando así lo disponga la Ley; tales son los casos señalados en los artículos 2446, 2853, 2993 fracción IX y 3042 fracción III.

La anotación de estos derechos personales no los transforma en derecho real, sino que sólo producen el efecto de dar preferencia a ese derecho personal o de crédito con respecto a otros que no hayan sido inscritos o que se inscribieran con posterioridad a éste.

La anotación preventiva podrá versar sobre un derecho de carácter eventual o sujeto a litigio, consolidándose ese derecho real y cobrando prioridad frente a otros derechos reales posteriores, una

vez que sobrevenga inscripción principal a cuya meta tiende dicha anotación. El profesor Ramón Sánchez Medal cita un ejemplo de este caso, señalando que si en un contrato de promesa de venta, el promitente comprador obtiene la anotación preventiva de su demanda en la que solicita el otorgamiento y firma de escritura de su promitente vendedor, tal anotación aunque por sí no crea un derecho real, protege y preserva el derecho real de ese futuro comprador que cuando era sólo promitente comprador obtuvo la inscripción preventiva de referencia, teniendo desde entonces un derecho real eventual o que estaba por nacer.<sup>38</sup> En este supuesto si el promitente vendedor enajena el inmueble a un tercero después de hecha la anotación, tal enajenación no producirá efectos frente aquel comprador. Si esta anotación preservará un derecho personal esa enajenación que se hizo con posterioridad deberá prevalecer por lo que el acreedor podrá intentar la acción de daños y perjuicios en contra del vendedor.

Por lo anterior la anotación preventiva no transforma en derecho real un derecho personal, pero si puede preservar en forma anticipada un derecho real que está por nacer, aunque en el momento de la inscripción preventiva no era perfecto pero que se hallaba en camino de serlo.

---

<sup>38</sup> SANCHEZ MEDAL RAMON. De los Contratos Civiles Ob. Cit. Supra 2.

#### **4.5 EXTINCIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.-**

La anotación preventiva se extingue por su conversión en inscripción, por resolución judicial o por caducidad de la misma (artículos 3029 y 3030 del Código Civil).

En el primer caso, se da cuando sin la necesidad de un asiento de cancelación, la anotación preventiva se convierte en inscripción principal, tales son los casos de la anotación preventiva que se hace de una demanda sobre el otorgamiento y firma de una escritura de compraventa, la cual se extingue automáticamente sin necesidad de asiento alguno de cancelación, cuando se asienta la inscripción principal de la escritura respectiva de compraventa; otro de los casos de extinción automática de la anotación preventiva, es el solicitado por el notario (primer y segundo aviso preventivo), las cuales se cancelan sin necesidad de asiento alguno de cancelación, cuando se practica la inscripción principal de la operación para la cual fueron solicitadas.

En el segundo caso se da por solicitud que hace el Juez al Registro Público de la Propiedad cuando se haya pagado el derecho personal del acreedor que así lo haya solicitado. Cabe señalar que en los casos de anotación preventiva de embargo o cédula hipotecaria, el Juez que así lo requirió en su momento, podrá solicitar al Registro Público de la Propiedad su cancelación si han transcurrido dos años a partir de la fecha de inscripción del embargo o cédula, siempre y

cuando este lapso de tiempo coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo imputable al actor, la cual presuma para explicar la inactividad, la existencia de novación, transacción o algún arreglo entre las partes que deba privar de fuerza al embargo o cédula (art. 3033 fracción VI).

Cabe destacar que para que proceda la cancelación de la anotación en el Registro Público, primero deberá oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo la anotación.

El tercer caso se da cuando no se presenta al Registro Público el segundo aviso preventivo dentro de los treinta días siguientes a la solicitud del primer aviso, con lo cual se entiende que la operación no fue consumada, caducando este primer aviso preventivo, sin necesidad de que se tenga que presentar aviso alguno de cancelación por parte del notario o autoridad que así lo haya requerido.

## CAPITULO V

### PRELACION REGISTRAL.

#### 5.1 DEFINICION DE PRELACION.

Por prelación se entiende: "...La antelación o preferencia con que una cosa debe ser atendida respecto de otra con la cual se compara"<sup>39</sup>. Esta definición me parece incompleta, desde el punto de vista registral, toda vez que no menciona el elemento que deberá tomarse en cuenta para poder establecer ese derecho de preferencia. Cuando dos o más personas pretendan ejercitar un mismo derecho o derechos opuestos se tendrá que determinar cual de estos debe ser atendido con prioridad, para lo cual existe un principio general del derecho que establece " el que es primero en tiempo es primero en derecho". Aparentemente este principio nos da la respuesta a la problemática planteada en líneas anteriores, pero en materia de registro no es así, el principio antes relacionado no soluciona el conflicto planteado, por lo cual este principio tiene que ser adecuado a la materia registral para decir que la prioridad de los derechos ejercidos por dos o más personas sobre un mismo inmueble se determinaran conforme a la fecha y hora de presentación o

---

<sup>39</sup> Diccionario Jurídico de la UNAM. Ed. Porrúa 7ª Ed. México 1994, pag. 2483.

inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es decir, “el que es primero en registro es primero en derecho”. De lo antes expuesto podemos entender por prelación registral la preferencia con la que debe ser atendido un derecho respecto de otro con el que se compara, atendiendo a la fecha y hora de su presentación o inscripción en el Registro Público.

## **5.2. PRINCIPIOS REGISTRALES.**

Los principios registrales son las guías a través de los cuales se explica el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, además estos principios no existen en forma independiente, sino que están vinculados entre sí.

Hablamos de ellos en este capítulo, ya que uno de estos se refiere precisamente a la Prelación Registral, motivo por el cual hablaremos de todos y cada uno de estos Principios, ya que en conjunto conforman el sistema registral.

### **PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.**

Este principio es creado con la finalidad de dar seguridad jurídica frente a terceros, y a su vez para publicitar aquellos actos que se lleven o se vayan a llevar a cabo sobre un inmueble determinado.

Esta publicidad permite al público en general saber el estado jurídico que guarda cualquier inmueble inscrito en el registro, es decir, quien es su titular, que limitaciones o gravámenes tiene, así como que derechos han sido anotados preventivamente.

Este principio se encuentra consagrado en el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece la obligación que tienen los encargados del Registro, en permitir a cualquier persona que lo solicite el enterarse de los asientos que obren en los libros o folios del Registro, así como el expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que obren en los libros o folios del mismo.

### **PRINCIPIO DE LEGITIMACION**

A través de este principio se busca dar certeza y seguridad sobre la titularidad de un bien inscrito en el Registro, así lo establece el primer párrafo del artículo 3010 del Código Civil, el cual nos dice que el derecho registrado se presume existente y que pertenece a su titular en la forma que se expresa en el asiento respectivo.

### **PRINCIPIO DE ROGACION**

Este principio establece que las inscripciones, anotaciones preventivas y notas de presentación, se asentaran siempre a solicitud

de parte interesada y nunca de oficio, toda vez que el asiento de un documento en el que se haga constar un derecho real es potestativo. Recordemos que el Registro Público de la Propiedad en México, tiene una función declarativa y no constitutiva, es decir, el acto surte efectos entre las partes aun a pesar de la falta del Registro; para que este surta efectos frente a terceros será necesaria su inscripción, a contrario sensu, en el sistema constitutivo para que el acto surta efectos no solo entre las partes sino frente a terceros es necesario su Registro.

El artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, establece este principio, al señalar que la inscripción o anotación de los títulos en el Registro podrán ser solicitados por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura correspondiente. Además pueden ser solicitados por Juez o alguna otra autoridad, así lo establece el artículo 3035 del ordenamiento en cita.

### **PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.**

Para que los asientos que constan en el Registro puedan ser modificados o cancelados, se requerirá del consentimiento del titular del derecho consignado en el asiento.

El acto por el cual se crea, transmita, modifique o extinga un derecho real, deberá contar con el consentimiento expreso de la persona en cuyo favor este el asiento, así lo establece el artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal, al señalar que las inscripciones y anotaciones preventivas podrán ser canceladas por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o a través de ordenamiento judicial. Este artículo establece una excepción al señalar que podrán ser canceladas a petición de parte, cuando el derecho inscrito o asentado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practico la inscripción o anotación debido al hecho de que no requiere la intervención de la voluntad, tales serían los caso como el del usufructo vitalicio, cuando el mismo termina por la muerte del usufructuario, consolidándose la propiedad en el nudo propietario, o el de la prescripción positiva, en la que se cancela el derecho inscrito de una persona sin su consentimiento, o el caso del otorgamiento y firma de escritura cuando el juez firma la escritura por rebeldía del demandado, en el tercer supuesto podríamos hablar de la venta de cosa ajena, la cual esta contemplada en el articulo 2270 del citado ordenamiento.

Asimismo él artículo 3037 del multicitado ordenamiento se refiere a la expresión del consentimiento por medio de representante legal o voluntario, los cuales podrán autorizar la cancelación de bienes y

derechos que aparezcan a nombre de sus representados, previa autorización judicial o cuando prueben que la solicitud es consecuencia de un pago efectuado conforme a un título oneroso, tales serían los casos como el de la venta de los bienes del menor de edad, por la cual el representante legal requiere de autorización judicial (artículo 643 del ordenamiento en cita), o aquel en el que se haya cumplido una obligación, en la cual el acreedor fuera un menor de edad.

Otro de los casos en los que se requiere el consentimiento de la persona a cuyo favor este una inscripción, es el de la rectificación de un asiento registral, provocado por un error de concepto, es decir, cuando en la inscripción de un título se altere o varíe el sentido del mismo, por una calificación errónea del contrato o acto en el consignado, tal sería el caso de aquel contrato de compraventa que es confundido con una donación o una dación en pago; o el caso de equivocación de las partes que intervienen en el acto, en el que el representante del comprador, sea confundido con este.

### **PRINCIPIO DE CALIFICACION**

También es conocido como “principio de legalidad”, y establece que todo documento que ingrese al Registro Publico de la Propiedad, para ser inscrito o anotado, deberá ser examinado previamente por el

registrador, el cual calificará si el mismo reúne los requisitos legales para su inscripción o anotación.

El artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal contempla este principio, estableciendo en su contenido las facultades de calificación de las que goza el Registrador para determinar si una inscripción o anotación es procedente, debiendo evaluar lo siguiente:

I.- Que él título presentado sea de los que deben inscribirse o anotarse. Al respecto el artículo 3042 del mismo ordenamiento nos indica que son inscribibles aquellos títulos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga, el dominio, posesión originaria y cualquier otro derecho real sobre inmuebles; la constitución del patrimonio familiar, los contratos de arrendamiento de inmuebles por un período mayor a seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por mas de tres. Asimismo el artículo 3005 establece que tipo de documentos son los que se registrarán, señalando dentro de estos los siguientes: a) los testimonios de escrituras o actas notariales (entendiéndose por testimonio según el artículo 143 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, es la copia en la que se transcribe una escritura o acta notarial y se transcriben o se incluyen reproducidos los documentos que obran en el apéndice). El artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal no hace mención del número ordinal

del testimonio que deberá ser presentado al registro para su inscripción. Antes de la abrogación de la Ley del Notariado de 1980 se contemplaba en la misma la presentación del primer testimonio que expedía el notario para su inscripción en el registro. Actualmente en la nueva Ley (publicada el 28 de marzo de 2000), señala que se presentará para su registro cualquiera de los testimonios que expida el notario. En la práctica notarial se sigue enviando el primer testimonio para su inscripción en el registro, toda vez que con fundamento en los artículos 443 fracción I del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal y 1391 fracción II del Código de Comercio se señala entre los documentos que traen aparejada ejecución la primera copia que expida el notario de una escritura.

El citado artículo del Código Civil también habla de documentos auténticos dentro de los cuales podríamos mencionar los siguientes:

- a) decretos expropiatorios.
- b) Las resoluciones y providencias judiciales que constan de manera auténtica, como por ejemplo la sentencia de prescripción que no requiere de protocolización (siempre que la misma señale que se expide como título de propiedad), o los oficios girados por el Juez ordenando el embargo de bienes.

c) Los documentos privados que en esta forma fueron validos con arreglo a la Ley, siempre que al calce haya constancia de que las firmas fueron ratificadas ante Juez, Registrador o Notario, como por ejemplo la compraventa establecida en el artículo 2317 del Código Civil Para el Distrito Federal, cuando el valor de esta no exceda de 365 días de Salario Mínimo.

Como podemos apreciar de lo antes expuesto solo se pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos. Además debe verificarse que el documento revista las formas extrínsecas que establece la Ley, que se haya hecho constar la capacidad de los contratantes, que no existe incompatibilidad entre lo que dice el documento y lo que consta en el Registro, entre otros.

A demás el Registrador tiene no solo la facultad sino la obligación de determinar el monto de los derechos que habrá de pagar el interesado por la inscripción (artículo 14 fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

## **PRINCIPIO DE INSCRIPCION**

Este principio establece que para que todo asiento o anotación produzcan sus efectos frente a terceros, deberá hacerse constar en el folio real que le corresponda al inmueble.

Recordemos que el sistema mexicano registral es declarativo y no constitutivo, por lo que la inscripción del acto es potestativa.

Este principio se establece en el artículo 3011 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual señala que los derechos reales y cualquier gravamen o limitación de los mismos, para que surta efectos contra terceros deberá hacerse constar en el folio de la finca de que se trate.

### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Este principio establece la secuencia que debe existir en las transmisiones de propiedad que se lleven a cabo sobre una finca.

El artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal señala que para que pueda ser inscrito o anotado un título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que lo otorga, a no ser de que se trate de una inmatriculación; por lo cual podemos decir que solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra inscrito y solo puede ser enajenado o gravado por su titular.

En la doctrina existe una figura denominada “tracto breve o comprimido” cuya finalidad es evitar una inscripción previa de carácter transitorio, la cual retrasaría el procedimiento registral. Un

ejemplo de esto sería cuando los herederos de un bien, sin haber protocolizado la sentencia de adjudicación que este a su favor, enajenan a un tercero el bien materia de la adjudicación.

## **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

También conocido con el nombre de “principio de determinación”, nace en contraposición de la constitución de las hipotecas generales, en las cuales el deudor garantizaba con la totalidad de su patrimonio una obligación, es decir, jamás se especificaba que bienes garantizaban dicha obligación, ni tampoco la cantidad por la que respondían. Actualmente ya no existe este tipo de hipotecas ya que hoy día se tiene que especificar la garantía, así como el monto por el cual responde la misma (artículos 2912 y 2913 del Código Civil para el Distrito Federal). En virtud de lo anterior este principio obliga a determinar el bien materia de la inscripción, el tipo de acto que lo origina, el valor de la contraprestación, los sujetos que intervinieron en el mismo, el número, la fecha y la autoridad o fedatario que ordena o ante quien haya sido otorgado el acto.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 3061 del ordenamiento arriba citado el cual señala lo siguiente: “ART.- 3061

Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en él título, así como las referencias al Registro anterior y las catastrales que prevenga el Reglamento.

II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate.

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores cuando conforme a la Ley deban expresarse en él título.

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en la que podrá exigirse su cumplimiento, el importe de ella o la cantidad máxima asegurada, cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos si se causaren, y la fecha en que deban correr.

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes, cuando él título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, sé hará mención de esos datos en la inscripción.

VI.- La naturaleza de hecho o negocio jurídico; y

VII.- La fecha del título, número, si lo tuviere y el funcionario que lo haya autorizado...”

Cabe señalar que en la inscripción sé hara constar la firma del registrador, la fecha de inscripción y él número del asiento de presentación. Si esta no estuviera firmado por el Registrador no surtirá efecto alguno (artículos 3066 y 3067 del Código Civil y 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal).

Es importante que no sea omitido alguno de estos requisitos, ya que la falta de alguno de ellos puede trancar él tramite de una operación posterior, como sería el caso de omitir el nombre del comprador en la compraventa, lo que obligaría a tramitar una rectificación del asiento, ya que de no hacerlo, el registro se negara a dar contestación a la solicitud de existencia o inexistencia de gravámenes, que es un requisito indispensable en la formación de un instrumento que contenga otro acto; o en el caso de una hipoteca que se omitiera en la inscripción la cantidad por la que responde el inmueble, lo que haría imposible la inscripción de la cancelación del gravamen, obligando en ambos casos a tramitar una rectificación de asiento, la cual aproximadamente tarda de uno a dos meses.

## **PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL**

Este principio es regido por la fe pública, a la cual podríamos definir como una presunción-legal de verdad<sup>40</sup>, es decir, es tener por ciertos algunos hechos o actos a un a pesar de no haberlos percibido a través de nuestro sistema sensorial.

La fe pública registral, es la presunción legal de verdad que debe tener cualquier persona, respecto de los actos que constan en el acervo del registro.

El depositario de la fe pública Registral es el Gobierno del Distrito Federal, quien la ejerce a través del Director del Registro Público (artículo sexto del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal).

### **5.3. PRELACION REGISTRAL.**

Este principio es el rector de la seguridad que pretende dar el Registro Publico de la Propiedad a los actos jurídicos que celebren los particulares.

---

<sup>40</sup> JORGE RIOS HELBIG. Ob Cit. Supra 3.

A través de este principio se busca evitar la coexistencia de actos contradictorios (como sería la doble venta de un inmueble). Carral y de Teresa señala que existen dos tipos de contradicciones: la primera es aquella en la que se trata de dos derechos cuya coexistencia sea imposible, poniendo como ejemplo dos ventas de una misma cosa; y la segunda que trata de derechos que aunque puedan coexistir, requieren de una jerarquización para saber el orden en el que serán atendidos, como es el caso de dos o más hipotecas que se constituyan sobre un mismo inmueble.<sup>41</sup>

La prelación se rige por uno de los principios generales del derecho que dice “el que es primero en tiempo es primero en derecho”, que adecuado a la materia registral se aplica “el que es primero en registro es primero en derecho”, es decir, las fechas de los otorgamientos ceden ante las fechas del registro. Así se establece en el caso de la doble venta, al respecto los artículos 2264 y 2266 del Código Civil para el Distrito Federal, establecen que si la cosa fuera vendida por el mismo vendedor a diversas personas, prevalecerá la venta que primero se hubiere Registrado. Al respecto de la prelación, el artículo 3015 establece que la preferencia entre los documentos ingresados al Registro se determinara en razón a la

---

<sup>41</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS. *Derecho Notarial y Registral*. Ed. Porrúa. 13ª Ed. 1995, pag. 251.

fecha y el número ordinal<sup>42</sup> que les haya recaído en la Oficialía de Partes Común. El artículo 20 del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal señala que a la solicitud de entrada y trámite se le irán agregando el número de entrada o número ordinal, la fecha y la hora de presentación. Estos elementos son esenciales en la determinación de la prelación ya que nos permitirán identificar que acto deberá ser atendido primero, para lo cual se atenderá a los números de entrada de los documentos, en caso de ser idénticos, se atenderá a las fechas de presentación y si estas coincidieran recurriremos a la hora de la presentación, la cual se compone de la hora, el minuto y el segundo en el que se presentó el documento. Como se puede apreciar es imposible que no se pueda determinar que acto deberá ser atendido con prioridad respecto de otro que le sea contradictorio (ejemplo las hipotecas que versen sobre el mismo inmueble).

Cuando el Registrador niega la inscripción o asiento de un documento (salida sin registro) por adolecer este de alguno de los requisitos o por que los datos proporcionados son incorrectos, este pierde el derecho de prelación que había adquirido con su presentación.

---

<sup>42</sup> El número de entrada es aquél que el registro le asigna a un documento, a través de un reloj foliador. Este número además contiene la fecha y la hora de su presentación, así como el área que le corresponde. La numeración se inicia cada año y por ningún motivo puede recaer en dos documentos el mismo número, salvo que se trate de un instrumento en el cual se hayan consignado dos o más actos que están relacionados entre sí, como sería el caso del instrumento que contenga una compraventa y un crédito hipotecario. Con este número se identificara el documento durante todo el proceso de inscripción.

#### **5.4. ARTICULO 3016 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Cuando ante un notario o autoridad se vaya a llevar acabo una operación por la que se declare, reconozca, adquiriera, transmita, modifique, limite, grave o extinga, la propiedad o posesión de un inmueble o derecho real, este tendrá la obligación de solicitar al Registro un certificado acerca de la existencia o inexistencia de gravámenes, debiendo insertar en dicha solicitud, la ubicación del inmueble de que se trate, el nombre del propietario, los datos de inscripción en el Registro Público, así como el acto jurídico que habrá de realizarse y el nombre de la persona a cuyo favor se inscribirá el asiento. Esta solicitud hara las veces de aviso preventivo, debiendo el Registrador sin cobro de derecho alguno, asentar la nota de presentación correspondiente ya sea en la parte del folio que le corresponda o al margen del libro, según el caso. Esta nota tendrá una vigencia de treinta días naturales contados a partir de la fecha de presentación del documento.

A través de la anotación que se asienta en el Registro el acto adquiere su derecho de prelación, es decir, el acto para el cual se solicita dicho aviso tendrá preferencia, respecto de cualquier otro,

por un lapso de treinta días naturales contados a partir de la fecha de su presentación.

Una vez firmada la operación para la cual se solicito dicha operación, el notario o autoridad, deberá comunicar al Registro de esta circunstancia, dentro de las cuarenta y ocho horas (dos días) siguientes (entendiéndose que se cuentan como hábiles) a aquellas en las que se haya firmado el instrumento, aviso con el cual el Registrador asentara una nueva nota, la cual tendrá vigencia de noventa días naturales, contados a partir de la fecha de presentación. Ahora si esa segunda nota se asentara dentro del tiempo de vigencia del primer aviso, los efectos de este se retrotraerán a los de aquel, es decir, que frente a terceros el acto se llevo a cabo desde la fecha de presentación de la solicitud de existencia o inexistencia de gravámenes.

Ahora dentro de la vigencia de la segunda anotación el notario deberá de presentar para su registro el testimonio correspondiente, el cual una vez inscrito surtirá sus efectos frente a terceros, a partir de la fecha de presentación del primer aviso (solicitud de existencia o inexistencia de gravámenes), siempre y cuando el testimonio no llegue a salir sin registro

Es importante en la prelación los términos de vigencia de estos avisos, ya que si la escritura se firmara vencido el primer aviso, el

acto surtirá efectos frente a terceros a partir de la fecha de presentación del segundo aviso y los efectos no se retrotraerán, por lo que si un acto diverso había sido anotado con posterioridad este adquirirá ese derecho de preferencia del cual se ha venido hablando. Estos avisos que contempla este artículo, no solo busca garantizar el acto que habrá de celebrar, si no también darle seguridad, ya que a través de la contestación a la solicitud de gravamen (primer aviso), nos podremos percatar del estado jurídico que guarda el inmueble de que se trate, confirmándonos la titularidad del derecho de la contratante.

## **CAPITULO VI ESTADÍSTICA NO SANA DE LA FUELLIOTTA**

### **REGULACION DEL AVISO PREVENTIVO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.**

#### **6.1. EL AVISO PREVENTIVO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.**

Como hemos visto el aviso preventivo que da el notario al Registro Público de la Propiedad es parte fundamental no solo en la elaboración del instrumento para el cual fue presentado, sino también para indicar la formalización de dicho acto.

Cada legislación regula de diferente manera estos avisos, por lo cual nos abocaremos a la regulación que le da a este aviso el Código Civil para el Estado de Jalisco, el cual en su artículo 2956 señala: "...ART. 2956.- Una vez que se firma una escritura en la que se adquiera, transmita, modifique, limite o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el notario que la autorice dará al registro, a mas tardar dentro de los dos días hábiles siguientes a aquel en el que se haya firmado la escritura, un aviso en el que conste la finca de que se trata, la indicación de que se ha

transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella, los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma e indicación del número, tomo y sección en que estuviere inscrita la propiedad en el registro. El registrador con el aviso del notario o del juez, en su caso y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente una anotación preventiva al calce del documento incorporado o al margen de la inscripción de propiedad. Si dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare el testimonio respectivo, su registro surtirá efecto contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva. Si el testimonio se presenta después, su registro solo surtirá desde la fecha de presentación.

Si el documento en el que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, podrán dar el aviso a que este artículo se refiere, las autoridades de que habla la fracción III del artículo 2947, y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el notario.

Si el aviso fuere incompleto, o los datos estuvieren equivocados, no se hará la anotación preventiva y se devolverá de inmediato al interesado, con una nota en la que se le haga saber los motivos por

los cuales no se efectúa la anotación para que subsane las omisiones que tuviere el aviso...”

Como podemos apreciar el contenido de este artículo es muy similar al del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal. Cuando un notario formaliza en un instrumento un acto jurídico que contenga alguno de los supuestos indicados en el artículo relacionado con anterioridad deberá presentar un aviso en el cual comunicará al registro la formalización de dicho acto, para que este a través del registrador asiente una nota, con lo cual se está dando la publicidad que debe dar el registro a los actos que afecten una finca. Con esta anotación el acto adquiere un derecho de preferencia (prelación) cuya vigencia será de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación del citado aviso. Durante este lapso de tiempo el notario podrá presentar a inscripción el testimonio que expida de dicho acto, el cual una vez inscrito, surtirá sus efectos frente a terceros desde la fecha en que se presentó el citado aviso.

Ahora si el documento es privado, el aviso podrá ser dado por notario o registrador y a falta de estos por el juez, siempre que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas, así como de la ratificación del acto contenido en dicho documento.

El aviso contendrá la descripción de la finca, el acto que la afecta, los nombres de los contratantes, el número de la escritura, la fecha de firma de la misma y los datos de inscripción en el registro. Si alguno de estos datos fuera incorrecto el registrador devolverá el documento (Salida Sin Registro) sin haber anotado el aviso correspondiente.

Es importante mencionar que dicha legislación no impone al notario la obligación de solicitar un certificado acerca de la existencia o inexistencia de gravámenes, como ocurre en el artículo correlativo correspondiente al Distrito Federal, con excepción hecha del contrato de hipoteca en el que si se exige este documento, de conformidad con lo estipulado en el artículo 71 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco.

En la práctica la solicitud antes mencionada si se gira al registro, según comentaba en entrevista particular la Licenciada Cecilia Ortega Hajar, abogada de la Notaria Pública número veinte de Guadalajara, Estado de Jalisco. Esta solicitud que desde mi punto de vista es fundamental, como documento informativo acerca de la titularidad del inmueble, así como del estado jurídico que guarda el mismo, tarda en ser expedida de dos a tres meses, ya que el

argumento que me daba la citada licenciada es que el registro en aquel lugar a un se lleva por libros lo que representa una complicación para los calificadores encargados de contestar estos documentos. Además esta solicitud no surte efectos de aviso preventivo, es decir, con la presentación de la citada solicitud no se adquiere ningún derecho de preferencia, lo que hace a un más riesgoso la formalización de una operación, ya que dicha legislación no contempla una figura que permita dar esa seguridad que deben revestir los actos jurídicos, y si a esto además aunamos que la solicitud acerca de la existencia o inexistencia de gravámenes tarda en ser contestada de dos a tres meses, permite un mayor flujo de operaciones, sin tener los contratantes seguridad alguna respecto de estos actos.

## **CAPITULO VII**

### **LA PREVISION DE UN PRIMER AVISO PREVENTIVO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.**

#### **7.1. CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LA FALTA DE UN PRIMER AVISO PREVENTIVO.**

Hoy día la celebración de un acto jurídico debe llevarse a cabo con la mayor de las seguridades, buscando brindar a los contratantes una tranquilidad plena en la celebración del acto. Para lo cual existen figuras que no deben pasar inadvertidas, tal es el caso de la prelación que se obtiene al momento en que el notario presenta los avisos preventivos a que hemos hecho mención en capítulos anteriores. Algunas legislaciones como la de Jalisco, no contemplan en su contenido la anotación de un primer aviso preventivo, el cual desde mi personal punto de vista es el elemento esencial en la elaboración de una escritura, ya que con su presentación el acto jurídico adquiere ese derecho de preferencia con respecto a otros derechos que pudieran hacerse valer, sin que este a un se haya formalizado; esto significa que no procederá ningún acto mientras no se resuelva la situación del acto para el que fue solicitado, o en su caso, haya expirado él termino de vigencia del citado aviso (treinta días

naturales contados a partir de su presentación). Lo anterior permite que cualquier persona que acuda al registro en busca de información acerca de un inmueble podrá tener conocimiento que el mismo tiene una operación pendiente que no sé a concretado, previniendo al consultor de no llevar a cabo alguna operación sobre dicho inmueble hasta que no se resuelva ese acto que le reporta el registro. Con esto se evita posibles ventas fraudulentas o los fraudes de acreedores que se han llegado a dar en él trafico inmobiliario.

La falta de este aviso como es el caso en el Estado de Jalisco, trae como consecuencia una inseguridad total, ya que podría propalarse la venta de un inmueble a dos personas al mismo tiempo, sin que de esto pueda percatarse los otorgantes ni el notario, ya que al acudir a solicitar información al registro, no aparecerá en el mismo, anotación preventiva alguna, ya que la misma solo se anota cuando se ha formalizado el acto y no cuando el notario solicita uno de los documentos previos a la formalización de un acto que es el certificado de gravámenes, el cual nos informa acerca del estado jurídico que guarda un inmueble.

Esta falta de seguridad no solo representa riesgo para el otorgante, sino también para el mismo notario, ya que este no puede percatarse del estado jurídico que realmente guarda el inmueble, ya que

simultáneamente a su operación puede estarse llevando a cabo alguna otra en alguna otra notaría, motivo por el cual considero la contemplación de un primer aviso, con el cual se dará seguridad plena a los otorgantes de un acto jurídico, con lo cual se daría cumplimiento a una de las principales finalidades del Registro, que es el de brindar seguridad a los actos jurídicos que se lleven a cabo sobre un inmueble.

### A N E X O

Con respecto a lo tratado en los dos capítulos anteriores cabe aclarar que el Código Civil para el Estado de Jalisco fue derogado mediante decreto número 15776, de fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de Jalisco el día veinticinco de febrero del mismo año, entrando en vigor el día catorce de septiembre del citado año. En esta reforma el transitorio número cuatro menciona que las disposiciones contenidas en el libro cuarto, parte tercera, título segundo, correspondiente a la Institución del Registro Público de la Propiedad del anterior Código seguirían observándose hasta en tanto no fuera expedida la Ley del Registro Público de la Propiedad.

Aun a pesar de haber sido derogado el Código Civil del Estado de Jalisco el Reglamento del Registro Público de la Propiedad no fue reformado manteniéndose hasta la fecha vigente.

La Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado libre y soberano de Jalisco se crea mediante decreto número 18770, de fecha veintidós de diciembre de dos mil, publicada en la Gaceta de Gobierno del Estado de Jalisco el día tres de febrero de dos mil uno, entrando en vigor el día cuatro de mayo del mismo año. En esta nueva Ley se prevé en el título tercero, capítulo octavo, artículo 99 la previsión de un aviso cautelar el cual tiene la misma función del primer aviso preventivo que se contempla en el artículo tres mil dieciséis del Código Civil Para el Distrito Federal. Este aviso cautelar obliga al notario, autoridad o incluso al titular registral a solicitar la inmovilidad registral cuando se vaya a celebrar un acto por el cual se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales que se constituyan sobre los mismos.

El Registro expedirá al notario un certificado el cual contendrá la anotación del aviso cautelar y las limitaciones y gravámenes que pudiera llegar a tener el inmueble.

El termino inmovilidad registral pareciera ser que cierra el registro por completo mientras no se sepa que es lo que pasa con el acto para el cual fue solicitado el aviso cautelar, pero no es así, ya que el artículo ciento dos de la citada Ley señala que si durante la vigencia del aviso cautelar se presentara un documento contradictorio para su

registro, este último será motivo de una anotación preventiva, con la finalidad de adquirir la prelación registral correspondiente.

La vigencia de este aviso cautelar es de cuarenta y cinco días hábiles contados a partir de la fecha de presentación del mismo. Este término me parece excesivo y desde mi punto de vista me parece que el mismo atiende al tiempo de respuesta que da el Registro respecto de la expedición de un certificado de gravamen.

Una vez que se a firmado la operación el notario tiene la obligación de dar dentro de los dos días hábiles siguientes un aviso preventivo en el cual contendrá el tipo de acto jurídico celebrado sobre el inmueble de que se trate, su superficie y linderos, su clave catastral, nombre y calidades de los contratantes, en caso de ser casados se mencionara el nombre del cónyuge y el régimen legal bajo el cual esta casado, el número de la escritura, fecha de pase y firma de la misma y los datos de registro.

El aviso preventivo tendrá una vigencia de noventa días hábiles contados a partir de la fecha de presentación del mismo. Dentro de estos noventa días el notario tendrá que presentar a inscripción el documento en el Registro Público de la Propiedad.

## CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

1.- La contemplación de los avisos preventivos es de vital importancia en la seguridad jurídica que se les da a los actos que habrán de realizarse sobre un determinado inmueble.

2.- La prelación que se adquiere a través de la presentación de estos avisos permite evitar cualquier tipo de acto fraudulento en contra de cualquier tercero de buena fe.

3.- Aun a pesar de la contemplación del aviso cautelar en la Legislación Civil de Jalisco, el término de vigencia que se le da al mismo me parece excesivo, aunque se podría cuestionar que a mayor plazo se tiene mayor protección, lo cual no comparto ya que el tiempo de vigencia que se le da al citado aviso a tiende más a una ineficacia del Registro en la pronta expedición de las certificaciones acerca de la existencia o inexistencia de gravámenes, que a dar una mayor protección al acto.

4.- La expedición de las certificaciones acerca de la existencia o inexistencia de gravámenes en el Registro del Estado de Jalisco de ve ser más pronta, ya que por el sistema de inscripción que lleva que es el de incorporar el documento al libro correspondiente lo hace mas ágil, además de que aquel registro no concentra en una sola oficina el acervo registral de todos los inmuebles que existen en el Estado, ya que el Registro se encuentra disgregado en distritos a los

cuales corresponden determinado número de municipios, lo cual no ocurre en el Distrito Federal el cual si concentra la información de todos los inmuebles existentes en el mismo en una sola oficina, además de que el documento en el cual se inscriben los asientos registrales resulta ser mas inseguro ya que resulta mas fácil su falsificación, extravío o mutilación que la de un libro en el cual constan incorporadas las escrituras que le dieron vida a la inscripción.

5.- La contemplación del régimen legal de los contratantes en caso de ser casados en el aviso preventivo del Estado de Jalisco me parece acertada, ya que se esta en posibilidad de saber si el inmueble de que se trate forma o no parte de la sociedad conyugal.

6.- La reducción del término de vigencia de los avisos cautelar y preventivo contemplados en la Legislación de Jalisco de cuarenta y cinco y noventa días hábiles a treinta y noventa días naturales.

7.- La contemplación en el aviso preventivo del Distrito Federal del régimen legal de los contratantes en caso de ser casados, con la finalidad de saber si el inmueble forma o no parte de la sociedad conyugal.

**BIBLIOGRAFIA**

1. CHIRINO Castillo Joel. Derecho Civil III. Contratos Civiles. 2ª edición. México 1996. Editorial Mc Graw Hill.
2. CARRAL y de Teresa. Derecho Notarial y Derecho Registral. 14ª edición. México 1997, Editorial Porrúa.
3. GARCIA García José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. 11ª edición. Madrid 1988. Editorial Civitas.
4. GUTIERREZ Y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 6ª edición. México 1995. Editorial Porrúa.
5. LOZANO Noriega Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. 6ª edición. México 1994. Editorial Asociación Nacional del Notariado A.C.
6. PEREZ Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Notarial. 8ª edición. México 1997. Editorial Porrúa.
7. PEREZ Fernández del Castillo Bernardo. Registro Público. 6ª edición. México 1990. Editorial Porrúa.
8. SANCHEZ Colín Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3ª edición. México 1990. Editorial Porrúa.
9. SANCHEZ Medal Ramón. De los Contratos Civiles. 8ª edición. México 1994. Editorial Porrúa.
10. SANCHEZ Medal Ramón. El Nuevo Registro Público de la Propiedad. México 1979. Editorial Porrúa.

11. SANDOVAL Hernández Sergio y SOTO Flores Armando. Curso Introductivo de Derecho Registral. 9ª edición. México 1991. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C.
12. ZAMORA y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles 6ª edición. México 1997. Editorial Porrúa.
13. Ríos Hellig Jorge. La Práctica del Derecho Notarial. 1ª Edición. México 1995. Editorial Mc Graw Hill.

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

- 1.- Diccionario Jurídico de la UNAM. 7ª Edición. México 1994. Editorial Porrúa.
- 2.- Diccionario Enciclopédico Universal. 5ª Edición . Editorial Herder. Barcelona 1981. Tomo I.

## **C O D I F I C A C I O N E S**

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal para el Distrito Federal.
- 2.- Código Civil par el Estado de Jalisco.
- 3.- Código de Comercio.
- 4.- Código Financiero para el Distrito Federal.
- 5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 6.- Ley del Notariado para el Distrito Federal.

7.- Ley del Registro Publico de la Propiedad de Jalisco.

8.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

8.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Jalisco.

## **DIARIOS**

1.- Diario Oficial de la Federación del 11 de diciembre de 1973

2.- Diario Oficial de la Federación del 3 de enero de 1979.