

312



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

---

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ARAGON**

**RECTIFICACION DE ASIENTOS DEBIDO A  
ERRORES IMPUTABLES AL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL  
EN MATERIA INMOBILIARIA**

**T E S I S**

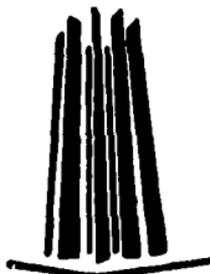
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**VICTOR MANUEL MUÑOZ CERVANTES**

**ASESOR: LIC. JULIO CESAR PONCE QUITZAMAN**



**MEXICO.**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**2002**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

Paginación

Discontinua

**A DIOS.** Por estar conmigo en todos los momentos difíciles de mi vida, siempre dándome la fuerza y capacidad suficiente para superarme a diario.

**A MIS PADRES, Ángel y María.** Les agradezco todo el apoyo que me demostraron a lo largo de mi vida y de mis estudios, ya que sin el no podría estar escribiendo estas líneas. Muchas gracias.

**A MIS HERMANOS, Juan Ángel, Gabriela, Sergio y José Renato.** Por haberme impulsado en esta y en todas las etapas de mi vida, por compartir conmigo su cariño, confianza y comprensión.

**A MI ESPOSA MARGARITA.** Por su invaluable apoyo, amor y comprensión, que son el motivo que me alienta a seguir adelante día a día. Te quiero mucho.

**A MIS HIJOS, VÍCTOR MANUEL, JAVIER Y LUIS ÁNGEL.** Quiero decirle que Dios me ha bendecido con su presencia, y son el motivo más grande que tengo para ser cada día mejor. **LOS QUIERO MUCHO.**

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO.** Por  
permitirme ser parte de ella.

**A LA ESCUELA NACIONAL DE  
ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ARAGÓN".** Por recibirme en sus  
aulas y darme la oportunidad de  
crecer como persona y profesionista.

**A TODOS Y CADA UNO DE MIS  
MAESTROS.** Por compartir conmigo  
sus conocimientos y por haberme  
motivado a seguir adelante.

**A MI ASESOR, LIC. JULIO CÉSAR  
PONCE QUITZAMÁN.** Por su  
confianza y apoyo para la realización  
del presente trabajo.

**CON MUCHO CARIÑO A LA LIC.  
MARÍA TERESA MOLLEDA DE LA  
CUEVA, LIC. JOSÉ GUILLERMO  
URIBE GARCÍA, MTRO. GONZALO  
VILCHIS PRIETO, FUNCIONARIOS  
DE LA FACULTAD DE DERECHO  
DE LA ULSA,** por permitirme  
compartir con ellos una nueva etapa  
de mi vida.

**QUIERO AGRADECER MUY ESPECIALMENTE AL LIC. JOSÉ GUILLERMO URIBE GARCÍA.** Por todo el apoyo que me ha brindado, por enseñarme a ser cada vez mejor como persona, por su confianza, paciencia y sobre todo por su gran amistad. **QUE DIOS LO BENDIGA.**

**A todas aquellas personas que de una u otra forma han contribuido en mi formación académica y personal. GRACIAS.**

**RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS DEBIDO A ERRORES  
IMPUTABLES AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA INMOBILIARIA**

**INDICE**

Pág.

INTRODUCCIÓN .....	1
--------------------	---

**CAPÍTULO 1**

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL PROCEDIMIENTO  
REGISTRAL EN MATERIA INMOBILIARIA**

1.1. En Roma .....	1
1.1.1. La Mancipatio .....	1
1.1.2. In Jure Cesio .....	3
1.1.3. La Traditio .....	4
1.1.4. Periodo Clásico .....	5
1.1.5. Periodo Justiniano .....	6
1.2. En Alemania .....	6
1.2.1. Periodo Antiguo .....	7
1.2.2. Influencia Romana .....	9
1.2.3. Periodo de Superación .....	9
1.3. En España .....	10
1.3.1. Publicidad Primitiva .....	10
1.3.2. Influencia Romana .....	13
1.3.3. Iniciación del Procedimiento de Publicidad Registral .....	13
1.3.4. De La Consolidación del Procedimiento de Publicidad Registral ..	14
1.4. En México .....	15
1.4.1. Época Precortesiana .....	15
1.4.2. Época Colonial .....	18
1.4.3. México Independiente .....	21
1.4.4. Código Civil de 1870 .....	23
1.4.5. Código Civil de 1884 .....	25
1.4.6. Código Civil de 1932 .....	26
1.4.7. Reformas al Código Civil del 03 de enero de 1979 .....	26
1.4.8. Reglamento Publicado el 06 de mayo de 1980 .....	27

## **CAPÍTULO 2**

### **PRINCIPIOS QUE RIGEN AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

2.1. Qué es el Registro Público de la Propiedad .....	28
2.2. Principios Registrales .....	32
2.2.1. Principio de Publicidad Registral .....	32
2.2.2. Principio de Inscripción .....	37
2.2.3. Principio de Prelación o Prioridad .....	39
2.2.4. Principio de Especialidad .....	43
2.2.5. Principio de Consentimiento .....	44
2.2.6. Principio de Rogación .....	46
2.2.7. Principio de Calificación .....	50
2.2.8. Principio de Legitimación .....	51
2.2.9. Principio de Tracto Sucesivo .....	53
2.2.10. Principio de Fe Pública Registral .....	56

## **CAPÍTULO 3**

### **EL ERROR**

3.1. El Error como Vicio del Consentimiento .....	62
3.2. Clasificación del Error por sus Consecuencias Jurídicas .....	64
3.2.1. Error Indiferente .....	64
3.2.2. Error de Cálculo .....	66
3.2.3. Error Nulidad .....	67
3.2.4. Error Obstáculo .....	67
3.3. Clasificación del Error por la Materia sobre la que recae .....	70
3.3.1. Error de Hecho .....	70
3.3.2. Error de Derecho .....	71
3.4. Clasificación del Error por la Materia en la que se genera .....	72
3.4.1. Error Simple o Fortuito .....	72
3.4.2. Error Inducido o Calificado .....	72

3.5. Clasificación del Error en Materia Registral .....	73
3.5.1. Error Material .....	74
3.5.2. Error de Concepto .....	75

## **CAPÍTULO 4**

### **DE LOS DOCUMENTOS**

4.1. Documentos Públicos .....	77
4.1.1. Testimonios de Escrituras Públicas .....	81
4.1.2. Actas Notariales .....	82
4.1.3. Providencias Judiciales .....	83
4.2. Documentos Privados .....	84
4.2.1. Ratificados ante Notario, Registrador o Juez Competente .....	84
4.3. De dónde procede el documento registrado .....	87
4.3.1. De los protocolos, expedientes y archivos .....	87
4.4. Análisis a los artículos 74, 75, 76, 77 y 78 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y 3023, 3024, 3026 y 3027 del Código Civil para el Distrito Federal .....	90
CONCLUSIONES .....	101
BIBLIOGRAFÍA .....	105

## INTRODUCCIÓN

El Derecho se ve en la necesidad de organizar un sistema de publicidad, de publicación de derechos y situaciones jurídicas con el objeto de crear una certidumbre digna de confianza de la sociedad a la cual sirve. Por lo que es de suma importancia la existencia de una oficina en la que, todo aquél que tenga interés pueda hacer constar o reflejar los actos o hechos que determinen la constitución, transmisión, modificación o extinción de una titularidad, así como, la obtención de información para una más adecuada y segura ordenación de intereses y para facilitar sus decisiones jurídicamente relevantes.

Este objeto va en busca de un fin, que se traduce en la publicidad registral misma que conforma la creación de un estado de certeza y de seguridad jurídica en las personas que se cobijan al amparo de ella.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es la Institución encargada de proporcionar el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley precisan de este requisito para surtir sus efectos ante terceros.

Esta publicidad se lleva acabo, permitiendo a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los acervos registrales de esta Institución. Obligándose a expedir copias certificadas

de las inscripciones o constancias que figuran en dichos acervos (Folios Reales o antecedentes de libro).

El presente trabajo tiene como finalidad realizar un estudio de la problemática que se presenta en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en materia inmobiliaria, cuando por alguna circunstancia esta publicidad registral no cumple con su función, esto debido a los errores imputables a dicha Institución, y que la ley clasifica como Materiales y de Concepto.

Estos errores son los que con frecuencia se presentan, principalmente por la falta de cuidado por parte de los registradores, quienes son los encargados de verificar que se lleven a cabo correctamente los asientos y autorizarlos con su firma.

Lo que en cualquiera de los casos, acarrearía desde luego un grave perjuicio al titular del derecho inscrito, toda vez que la seguridad jurídica que esta Institución pretende generar sería nula.

En el primer capítulo hablaremos de los antecedentes históricos del procedimiento registral, que tiene su inicio en Roma, en donde las figuras más relevantes fueron: la *mancipatio*, la *in jure cesio* y la *traditio*,

asimismo realizaremos un análisis de las figuras que surgieron en Alemania, España y México.

En el segundo capítulo explicaremos de una manera muy sencilla y clara, qué es el Registro Público de la Propiedad y cuál es su principal función, conoceremos cuáles son los principios registrales que la rigen y en qué consiste cada uno de ellos.

En el capítulo tercero, abordaremos un tema de suma importancia que nos permitirá ubicarnos en el tema central del presente trabajo y que se titula EL ERROR, en él estudiaremos cuales son los distintos efectos jurídicos que genera el mismo sobre los actos jurídicos de las personas.

Finalmente, en el capítulo cuarto realizaremos un análisis a la reglamentación que en materia de Registro Público nos permitirá conocer los supuestos en los que derivados de la actividad registral pueden incurrirse (errores materiales y de concepto) así como los procedimientos para subsanar los mismos.

## CAPÍTULO 1

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD

#### 1.1 EN ROMA.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad que ya tiene su antecedente en el antiguo Derecho Romano, aunque no haya existido propiamente publicidad registral, sin embargo se ha pretendido encontrar su origen dentro del Derecho Romano en tres figuras de suma importancia que son la *mancipatio*, la *in jure cessio* y la *traditio*, las dos primeras proceden del Derecho Civil teniendo la naturaleza de actos formales, la *traditio* procede del Derecho de Gentes, y exenta de formalidad alguna.

##### 1.1.1 LA MANCIPIATIO.

La *mancipatio* era un procedimiento que únicamente podían efectuarlo los ciudadanos romanos y los comerciantes, consistía en una venta ficticia de carácter solemne. Existía sólo respecto a los bienes de *res mancipi* tratándose tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles.

La *mancipatio* era también una forma contractual de realizar las enajenaciones de bienes inmuebles, acentuada por una formalidad que permitía que las partes quedaran obligadas, es decir se perfeccionaba el acto que se celebra para que surtiera los efectos legales deseados.

En la *mancipatio* estaban presentes el adquirente (*mancipio accipiens*), el transferente (*mancipio dans*) y cinco testigos (*testis classicis*) que simbolizaban el Estado Romano. Se realizaba ante agente público o portabalanza (*libripens*), era indispensable que la cosa materia de la transferencia se encontrase ante la presencia de los concurrentes; si la venta consistía en un inmueble bastaba presentar un puñado de tierra o un terrón del predio materia de la transferencia; el procedimiento era el siguiente: El adquirente (*mancipio accipiens*) golpeaba uno de los platos de la balanza con un pedazo de bronce, que simbolizaba el precio, y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa.

Encontramos en esa figura rigurosos formalismos ya que se llevaba a cabo con diversos ritos y fórmulas, sin las cuales los contratantes no podían quedar obligados, ni mucho menos producir efectos los actos que celebraban así como también era indispensable la entrega de la cosa al adquirente.

"La *mancipatio* fue originalmente una verdadera venta, en la cual el metal era el precio; pero en época propiamente histórica es un simbolismo que opera la adquisición del dominio cualquiera que sea el título a base del cual se efectuaba (por ejemplo: compraventa, donación, constitución de dote, etc.) la *mancipatio* tuvo el carácter de un acto formal y abstracto, transmitía la propiedad prescindiendo de la naturaleza y validez del negocio causal".<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> CASTÁN TOBEÑAS, José. *Derecho Civil Especial Común y Foral*. "Instituto Editorial Reno". Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A. Tomo II. México, 1957. pág. 180

### 1.1.2 IN JURE CESSIO.

La *in jure cessio* era otro modo de adquirir la propiedad, era un pleito ficticio, un simulacro de juicio reivindicatorio mediante el que se transmitía la propiedad, la parte transferente o demandada (*in jure cedens*) y el adquirente o demandante (*vindicatis*), ambos acudían ante el Magistrado (Tribunal del Pretor y del Presidente en las Provincias) en su presencia el adquirente tomaba con su mano la cosa objeto de la transmisión y afirmaba ser el propietario, el Magistrado preguntaba después al cedente si oponía alguna pretensión, quien se allanaba a la pretensión, dándose por terminado el juicio simulado y declarando el Magistrado la propiedad de la cosa.

La *in jure cessio* fue menos utilizada que la figura de la *mancipatio* pero la publicidad que revestía debido a la intervención del Magistrado suponía un acto público avalado por la autoridad judicial, lo que otorgaba una condición más segura para el adquirente de la cosa, por lo que podemos decir que es el antecedente más claro del sistema registral actual.

En resumen, la *in jure cessio* no es más que la imagen de un proceso reivindicatorio bajo las acciones de la ley, proceso ficticio en que las partes estaban de acuerdo y donde todo se terminaba *in jure* por la adhesión del demandado, es decir, del cedente a la pretensión del demandante.<sup>2</sup>

La transmisión de la propiedad en Roma se dio con estas formas solemnes, pero a medida en que la Ciudad creció fueron desapareciendo la

<sup>2</sup> PETIT, Eugene. *Tratado Elemental del Derecho Romano*. Trad. Por el Dr. José Fernández de González. Buenos Aires, Argentina. Ed. Nacional. 1936. pág. 264.

**mancipatio** y la **in jure cessio** tomando auge formas menos solemnes y más ágiles como la **traditio**.

### 1.1.3 LA TRADITIO.

En la **traditio** desaparecen por completo toda clase de ritos y fórmulas, consistía en la entrega física de la cosa y el acuerdo de las intenciones de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla, pero como los romanos no concebían la transmisión de la cosa por la simple desposesión de la cosa por parte del (**tradens**) y la posesión de ésta por parte del (**accipiens**) también era indispensable para la traslación de la propiedad que el enajenante entregara al adquirente la cosa para que el segundo ejerciera los actos de propietario sobre ella.

En la **traditio** existían tres elementos: el primero la entrega física de la cosa; el segundo la intención por parte del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñársela, y como tercer elemento la existencia de una justa causa que normalmente era un contrato.

La **traditio** era aplicarse a toda clase de bienes y en ella desaparecen toda clase de formalismos y rituales. Se trataba de la entrega de la cosa con desamparamiento. Por eso en el lenguaje moderno, **traditio** también quiere decir entrega.

La intención de enajenar e intención de adquirir era una de las características sin las cuales la **traditio**, no transmite la propiedad, el cedente

(*tradens*) tiene la voluntad de transmitir la propiedad, el adquirente tiene la voluntad de adquirirla. "Por este acto se manifiesta la voluntad de las partes, lo que llaman los textos la causa de la *traditio*".<sup>3</sup>

Para la remisión de la cosa en el Derecho Romano; no sólo es suficiente la voluntad de las partes para transmitir la propiedad, era necesario además que el propietario entregara la cosa.

Obsérvese que en el Derecho Romano nunca se transmite la propiedad por el simple acuerdo de voluntades sino que es necesario la entrega real de la cosa.

#### 1.1.4 PERIODO CLÁSICO.

Desde ahora los sistemas de transmisión de la propiedad que hemos citado eran tan solo formas de transmisión y no sistemas de publicidad propiamente dichos.

En el período clásico se acentúa la figura de la *traditio* y florece una figura denominada *insinuatio* que constituye el primer rasgo relevante de lo que nosotros distinguimos como publicidad registral, por lo que en su evolución se hizo necesaria su consignación por escrito.

Pero en nuestra opinión el ánimo no era el de dar publicidad a los actos, más bien era con el fin de hacer reflexionar al enajenante sobre la cosa que iba a

---

<sup>3</sup> PETIT, Eugene. ob. cit. pág. 247.

donar, ya que esta figura se utilizaba para la donación. Se trataba de formalidades para hacer reflexionar sobre el acto de la donación; por lo que si el ánimo fuera la publicidad no veo por qué no se utilizarían estas formalidades para los demás actos traslativos de la propiedad (venta, permuta, etc.).

### **1.1.5 PERIODO JUSTINIANO.**

La publicidad en Roma no evolucionó, decayó al grado de que los actos de enajenación centraban su eficacia en la posesión.

Esto trajo consecuencias graves como la ocultación de gravámenes hasta denegar en ventas o gravámenes dobles, para remediar dichas anomalías en el siglo VI D. C. Justiniano crea las normas reguladoras del Notariado, Institución que por su naturaleza persigue la seguridad jurídica. Es en esta época cuando parece más clara la necesidad de la figura de la publicidad.

### **1.2 EN ALEMANIA.**

Mencionaremos al Derecho Germánico porque es un pueblo que se preocupó por la publicidad que se otorgaría a los actos jurídicos, principalmente los que involucraban derechos inmobiliarios. Explicaremos las diferentes instituciones distinguiéndolas en periodos:

### 1.2.1 PERIODO ANTIGUO.

En este periodo el procedimiento de la transmisión de la propiedad estaba envuelto de formas muy solemnes, lo que es propio de los pueblos antiguos, pero lo que es relevante de este periodo es que los Germánicos tenían bien clara la distinción entre bienes muebles y bienes inmuebles, y por lo tanto la diferencia de éstos en cuanto a la transferencia de la propiedad se acentuaba en la transmisión de los bienes inmuebles.

En el antiguo Derecho Germánico, con la gran influencia del Romano, la transmisión de la propiedad de los inmuebles se realizaba en dos etapas: Por un lado el negocio jurídico y por el otro lado el acto traslativo de dominio.

Las formas de transmitir la propiedad en este periodo son:

- A. El *thinx*.- Era una forma solemne de transmisión de inmuebles, que estaba envuelta con determinados ritos y formalismos, se efectuaba ante asamblea popular, de esta manera el adquirente se investía de la titularidad del bien adquirido y a consecuencia de esto gozaba de los beneficios de la *gewere* que a continuación se menciona:

La *gewere*.- Su traducción literal era vestidura, esta figura se integraba a su vez de dos aspectos, la entrega del adquirente y la desposesión o abandono del enajenante. Era una forma de vincular al propietario de la cosa y la cosa en sí, presumiendo de esta manera la propiedad de la misma.

- B. **La *ausflassung*.**- Esta figura podía darse de dos maneras, judicial o extrajudicialmente, en la primera se trata de un juicio simulado similar a la *in jure cessio* en el que el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el Juez resolvía a favor del actor entregándole judicialmente la posesión, lo relevante de esta institución radica, en que la decisión del tribunal se plasmaba en un "documento" el cual daba seguridad jurídica al perfeccionamiento del contrato por medio de la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial (conocido también como sistema constitutivo).
- C. **LOS LIBROS REGISTRALES.**- Aparecen en el siglo XII el uso de libros oficiales, para asentar negocios sobre inmuebles, el Maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo explica refiriéndose a Enneccerus Kipp y Wolff: "la forma extrajudicial de esta institución que consistía en la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial suprimiendo el juicio simulado, el objeto de éstos no era principalmente el publicitarlo aunque llegaron a tenerlo, su verdadero fin era el fiscal ya que al tener el Estado la apreciación de la riqueza de cada contribuyente podría obligar a éste a contribuir con él, aunque la inscripción en estos libros se realizó sin llevar orden alguno pronto se adoptó el criterio cronológico, para después adoptar el sistema de folio registral abierto a cada finca".<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> ENNECCERUS Kipp y Wolff. *Tratado de Derecho Civil*. Por Blas Pérez González y José Alguer. Ed. Bosch Urgel, 51 Bis. Barcelona, 1951. pág. 133.

### **1.2.2 INFLUENCIA ROMANA.**

Los efectos del Derecho Romano en el Derecho Germánico se hicieron evidentes principalmente respecto de algunos derechos negociables y municipales.

Las hipotecas en Alemania constituyeron un freno a la evolución del Derecho, ya que éstas se constituían sobre el mismo inmueble varias veces sin que el acreedor hipotecario se enterase de la existencia de los demás acreedores.

Debido al auge de la hipoteca y sus grandes inconvenientes por la gran cantidad de fraudes, provocó un gran atraso al Derecho Germánico dando lugar ello a una solución, a nuestro parecer no del todo adecuada exigiendo la inscripción en **libros oficiales** de las hipotecas y renunciando a la inscripción para las relaciones de propiedad más importantes (ventas, donación, permuta, etc.).

### **1.2.3 PERIODO DE SUPERACIÓN.**

En el siglo XIX Alemania resurge institucionalmente hablando y se deshace de toda influencia Romana que pudiere haberle caracterizado.

De esta manera, el Derecho Alemán empieza a mostrar sus características y que son según Wolff las siguientes:

"1ª.- La propiedad se inscribe en el Registro no ya meramente para hacer posible el establecimiento de gravámenes, sino para caracterizarse tal como propiedad.

2ª.- La transmisión de la propiedad y la constitución de Derechos Reales requiere la transmisión y el acuerdo solemne de transferencia.

3ª.-El contenido del registro se reputa exacto a favor de los adquirentes a título oneroso y de buena fe.

4ª.- Se consagra la energía legitimadora de la *gewere* en el sentido de admitir plenamente, las adquisiciones a *non dominio* derivadas del juego protector de la fe pública registral".<sup>5</sup>

### 1.3. ESPAÑA.

Dentro del Derecho Español, siguiendo la línea del jurista Español Ramón María Roca Sastre, consideraremos la evolución del procedimiento de Registro Público de la Propiedad en España dividiendo las épocas en cuatro sólo para efectos didácticos:

#### 1.3.1 PUBLICIDAD PRIMITIVA.

"En España antes de la dominación Romana las enajenaciones y gravámenes de bienes estaban sujetos a la publicidad, a la que se llamaba

---

<sup>5</sup> ENNECERUS Kipp y Wolff. ob. cit. pág. 135.

robración que significa en latín consolidar, dar fuerza, vigor, robustecer, o corroborar algo, y quiere decir la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble, amparándose contra las tardías o maliciosas reivindicaciones de un tercero, esta ratificación era pública y se llevaba a cabo por carta o escritura<sup>6</sup>.

En la robración la iglesia constituía el medio para dar la publicidad a los actos traslativos de dominio en ocasión de la Santa Misa o en reunión del Consejo Municipal.

La publicación de la robración se llevaba a cabo con variantes:

1.- Se hacía pública la compra de inmuebles después de la misa mayor, en la parroquia de la población donde se encontraba el predio.

2.- Se publicaba la enajenación de fincas en la iglesia parroquial durante la misa mayor durante tres domingos seguidos.

3.- La publicación también podía hacerse ante escribano.

La comunicación o anuncio ante el Consejo Municipal lo establece el Fuero de Sepúlveda.

Los fueros de Plasencia y el General de Navarra impusieron la comunicación o anuncio por pregones, consistiendo el primero en pregonar la

---

<sup>6</sup> ROCA SASTRE, Ramón María. *Derecho Hipotecario*. Tomo I, Bosch Casa Editorial, Madrid, 1968. pág. 46.

venta por tres días consecutivos y el segundo en pregonar la venta a son de campana por tres domingos consecutivos.

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

**LA INSINUACIÓN.-** "Se efectuaba ante el Juez, por los testigos, el donante, el donatario y el escribano público. La donación constaba en acta extendida por el escribano en el libro de la Curia para después archivarse librándose la correspondiente copia al interesado.

Los efectos de la institución en Aragón, Cataluña, Navarra y Valencia, eran la nulidad de la donación no insinuada, más los de la registración en Cataluña fueron los de no poder perjudicar a acreedores de las donaciones no registradas".<sup>7</sup>

**LA REGISTRACIÓN.-** La cual dice que las donaciones, debían ser registradas en un libro índice denominado de "Donaciones y Heredamientos", en este libro se contenían los nombres y apellidos de las personas interesadas y del Notario que autoriza la donación.

---

<sup>7</sup> ROCA SASTRE, Ramón María. ob. cit. pág. 48.

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

### **1.3.2 LA INFLUENCIA ROMANA.**

Poco a poco se hacen desaparecer las formas solemnes de publicidad que son sustituidas por la *traditio*, recogidas en las Siete Partidas, como acto privado de consumación *traditio* no satisfizo las necesidades reinantes, pues diariamente se vendía como libres de cargas sujetos a prestaciones reales. Lo anterior dio pie a la clandestinidad y a diversas deficiencias en el sistema, surgiendo así la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles.

En virtud de lo anterior se dicta por Real Pragmática de Carlos III la creación de los Oficios de Hipoteca de donde parte la efectividad de la publicidad.

### **1.3.3 INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.**

No es todavía un procedimiento registral de publicidad inmobiliaria, es tan sólo específicamente para actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas.

Los oficios de hipotecas eran públicos, cobraban derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Servían de base para hacer el registro para lo cual se tomaba la primera copia del escribano y se anotaba al pie la mención del registro hecho.

No hubo resistencia a estos registros de hipotecas pues pusieron fin a los perjuicios ocasionados a los compradores e interesados en los bienes hipotecados que se producían por la ocultación y obscuridad de sus cargas.

#### **1.3.4 DE LA CONSOLIDACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.**

Se origina con la publicación de la Ley de Hipotecas del año 1861 que se compone de parte formal y parte material, la parte formal regulaba lo relativo a los asientos registrales y el modo de llevar los registros, a la organización de los mismos y del cuerpo de registradores y al centro directivo entre los cuales se incluye los principios formales del sistema de publicidad de los registros, de su organización y de la dirección e inspección de los registros.

En el aspecto formal, la Ley de Hipotecas se ocupó del régimen registral, de la finca y su matriculación, de las anotaciones preventivas, de los medios de liberación y especificación de hipotecas legales y en general de los actos y derechos inscribibles así como los efectos de la registración.

## **1.4 MÉXICO.**

Con el fin de sistematizar la evolución de la publicidad, en nuestro país nos remontaremos a tres épocas principales, la Precortesiana, Colonial e Independiente.

### **1.4.1 ÉPOCA PRECORTESIANA.**

“La historia de México, nos indica que nuestras legislaciones primarias sobre el Registro Público de la Propiedad, no tuvieron relevancia; la propiedad inmueble entre las culturas precortesianas no alcanzó los relieves del Derecho Romano o Alemán, más bien desconocía la propiedad privada, ésta se inclinaba al sistema comunal”.<sup>8</sup>

El desarrollo que alcanzaron nuestros antecesores en esta materia fue sumamente limitado.

“Los aztecas no conocieron la propiedad privada en el mismo sentido que otros pueblos como Roma, al llegar a asentarse los aztecas en Tenochtitlán, el núcleo humano se subdividió integrando diversos barrios, cada familia se estableció en el lugar que mejor le pareció y cada familia debía tener un Dios, a quien reverenciar según una orden dictada por Huitzilopoztli”.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Ibid., pág. 520.

<sup>9</sup> M. MORENO, Manuel. *Organización Política y Social de los Aztecas*. Porrúa, México, 1964, pág. 30.

De esta forma es como se funda la gran Tenochtitlán, y aun cuando esto no nos indica claramente la forma en que se distribuye el territorio, es de considerarse que su organización fue confusa y rudimentaria.

Después del establecimiento de los aztecas y a raíz de la victoria de las guerras, las tierras de los pueblos vencidos fueron repartidas entre los guerreros más destacados en el combate.

El nombre que recibió una de las cuatro circunscripciones territoriales en que estuvo dividida la gran Tenochtitlán fue:

**CALPULLI.**- "Que significa agrupación de casas, cada una de las cuales estaba gobernada por el más anciano de sus habitantes y éstos tenían la obligación de cultivar la tierra que en lo particular tenían en uso y goce pero si el que las poseía moría y no dejaba heredero, el jefe del **Calpulli Chinantepec** las entregaba a quien más las merecía siempre y cuando fuera del mismo barrio, las tierras de los integrantes de este **Calpulli** se llamaban **Calpullali** eran poseídas por los particulares pero no las podían enajenar, únicamente transmitir a sus hijos o herederos".<sup>10</sup>

Otras clases de tierras que existieron en aquella época, fueron las **altepetalli** y las **pillali**. Las primeras son tierras comunales pertenecientes a los pueblos cuyos productos se destinaban a los gastos locales y para el pago de los tributos, siendo ésta la diferencia con los **Calpullalis**, que aún cuando

<sup>10</sup> M. MORENO, Manuel. ob. cit. Pág. 31.

también eran tierras comunales, estaban distribuidas entre las diversas familias del **Calpulli**.

Las extensiones de tierra conocidas como **pillali** pertenecían a los caballeros y descendientes de los reyes, dichas tierras si podían transmitirse libremente a los herederos y enajenarse mediante la compraventa, sin embargo, como estas tierras las daba el Señor a los Hidalgos y Caballeros si alguno de estos moría, sin dejar herederos, las tierras regresaban al Señor.

Algunas propiedades más de carácter público fueron las **Tlatocatlali** o tierras del Gobierno; las **Teopantlali**, destinadas al sostenimiento de los templos y el culto religioso; las **Milchimalli** cuyo producto, se destinaba a sufragar los gastos que ocasionaban las guerras; por último tenemos las **Tepantlali**, conocidas como tierras del Palacio.

"Ahora bien las situaciones jurídicas entre los aztecas en cuanto a la propiedad se refiere fueron resueltas conforme a la costumbre, sin embargo existieron documentos jurídicos y aun legislación escrita o mejor dicho pintada.

El historiador Jesuita Francisco Javier Clavijero nos asegura que existieron originales de las leyes antiguas en forma de pintura".<sup>11</sup>

Muchos autores coinciden al expresar que la propiedad en la época Precortesiana respondía a una función social.

---

<sup>11</sup> Ibid., pág. 33.

El historiador Bravo Ugarte, en su obra *Historia de México*, nos dice:

"Que sin poder afirmar que existiera un Registro de la Propiedad, sí se tiene conocimiento que nuestros naturales elaboraron planes que hicieran las veces de títulos de propiedad, los que se consideraban como pruebas suficientes para resolver los problemas que se presentaban sobre las tierras".<sup>12</sup>

#### 1.4.2 ÉPOCA COLONIAL.

Para asegurar la conquista y con ello poder disfrutar en forma exclusiva las tierras descubiertas, la Corona Española a principios del Siglo XVI, por orden de Carlos I a petición de las Cortes de Madrid de 1528, dictó la Pragmática que da inicio al Oficio de Hipotecas.

Esta Pragmática fue incluida posteriormente en la Novísima Recopilación, Ley 2, tít. XV, Lib. X.

"A esto vos respondemos que mandamos que las personas que de aquí adelante pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan atribuladas, ó encensuadas primero á otro, sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieron cargados sobre las dichas casas y heredades y posesiones, so pena que si así no lo hicieren paguen con el dos tantos la cuantía que recibieren por el censo que así vendieren y cargaren de nuevo á persona á quien vendieron el dicho censo".<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Ibid., pág. 35.

<sup>13</sup> DE IBARROLA, Antonio. *Cosas y Sucesiones*. Tomo II. Segunda Edición. Editorial Porrúa, México, 1975. pág. 660.

"A partir de este documento comienza la evolución de esta institución y es también a partir de esta Pragmática que se dictan diversos ordenamientos **Recopilación de la Leyes de Indias** mandada a formar por Felipe II en 1570 dentro de ésta encontramos en el título XII del Libro Cuarto denominado: **De la venta composición y repartimiento de tierras solares y aguas**. Este título se compone de veintitrés leyes de la cuales, algunas reglamentan las Mercedes Reales mismas que constituyen el fundamento del derecho de propiedad inmobiliaria en esta época en la Nueva España".<sup>14</sup>

"Doña Isabel La Católica, por medio de la Ley Primera del 7 de julio de 1503, en su capítulo primero, ordenando que cada uno de los escribanos radicados en la Nueva España, debían de tener un libro grande de Protocolo, que estuviera encuadernado con pliegos de papel entero y hacer en él las inscripciones en la forma más clara posible. Los escribanos, tenían que hacer sus anotaciones con la mayor claridad posible y con la veracidad de que todo aquello que les declaran las personas asentando, la fecha en que se efectuaba la inscripción así como los domicilios de las personas que intervenían en el acto".<sup>15</sup>

Los libros del Rey o Protocolos deberían ser guardados para su protección por los mismos escribanos.

---

<sup>14</sup> DE IBARROLA, Antonio. ob. cit. pág. 662.

<sup>15</sup> N. RODRÍGUEZ, Juan y S. De Miguel. *Pandectas Hispanomexicanas*, o sea Código General comprensivo de las leyes generales útiles y vivas de las siete partidas, recopilación novísima de las indias, autos y providencias conocidas por D. Montemayor y de la Leña y cédulas posteriores hasta el año 1820. pág. 526.

Felipe II en el año de 1593 expidió una Ley en las Cortes de Madrid, que correspondía al libro cuarto de la novísima de las Leyes de la Indias, en la que se ordenaba que los libros, o protocolos de los escribanos deberían contener:

- A. Las cláusulas del contrato y firmas autógrafas de los testigos y una vez asentado todo esto, el protocolo debería depositarse en los archivos.
- B. Los jefes de los archivos tenían el deber de mostrar a las partes que habían realizado alguna operación o a los causantes de impuestos, los libros y es aquí donde nosotros encontramos el antecedente del procedimiento del Registro Público de la Propiedad en México.

Estos fueron los antecedentes legislativos para las reales cédulas de 9 de mayo de 1778 y de 16 de abril de 1783, que al comentarlas, don Pedro Gómez de la Serna, manifiesta: "En ellas se ordenó que en todos los dominios de ultramar se anotaran indispensablemente en los oficios de hipotecas todas las escrituras que se otorgaran con hipotecas, expresas y especiales, sin excepción alguna, como eran las de censos, bien fueran perpetuas o al quitar, sus redenciones, los vínculos, mayorazgos y patronatos, las fianzas, cartas de pago de éstas, empeños, desempeños, obligaciones, traspasos de bienes raíces, de censos o juro y de otra cualquiera hipoteca que procediera de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones por herencia o por sentencia. Otra Real Cédula dada pocos años después, en 16 de abril de 1783, previno que se procediera inmediatamente al establecimiento de los oficios de hipotecas en todas las cabezas del partido, confiando a las Audiencias respectivas la designación de los pueblos, del tiempo para la presentación de escrituras proporcionado a las distancias, y de los derechos que debían pagarse por la toma de razón de documentos, bien fuera anteriores o posteriores al establecimiento de los

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

registros. Exagerando los mismos vicios que hemos notado en la metrópoli, se añadió que estos oficios serían vendibles y renunciables, y que se remataría al mejor postor con las formalidades de ley".<sup>16</sup>

"Por real cédula de 9 de mayo de 1778 se instituyó también el procedimiento registral, que se refería única y exclusivamente a los gravámenes hipotecarios, cargos reales, censos, obras pías, etc. Que eran registradas en el libro de hipotecas. En este libro de oficio no encontramos los elementos que caracterizan al procedimiento del Registro Público de la Propiedad, actualmente, o sea lo referente al efecto de que las inscripciones asentadas hacen prueba plena frente a terceros, sino que las inscripciones hechas ahí, se consideran como del orden privado sin efectos contra terceros".<sup>17</sup>

### 1.4.3 MÉXICO INDEPENDIENTE.

Una vez consumada la independencia de la Nueva España en 1821, la legislación positiva española y las Leyes de Indias siguieron aplicándose en México, así lo dice el artículo segundo del Reglamento Provincial Político del Imperio Mexicano del 10 de enero de 1822.

Sin embargo, hemos de señalar que se siguieron dictando nuevas leyes y decretos que separaron al derecho español del mexicano.

---

<sup>16</sup> GÓMEZ DE LA SERNA, Pedro. *La Ley Hipotecaria*. Tomo I. Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1862, pág. 56.

<sup>17</sup> BORJA SORIANO, Manuel. *La Hipoteca*. Revista de Ciencias Sociales. Facultades de Jurisprudencia, Tomo IV. México, 1926. págs. 356 y 357.

En esta época hay una gran tendencia codificadora del Derecho Civil, que en orden cronológico expresaré a continuación:

1. Reglamento Provincial Político del Imperio Mexicano 1822.
2. Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca de 1828.
3. Proyecto del Código Civil de Zacatecas de 1829.
4. Código Civil de Guadalajara de 1839.
5. Pandectas Ispanomexicanos (sic) de Juan N. Rodríguez de San Miguel.
6. Proyecto de Código que no llega a elaborarse por Santa Anna en 1841.
7. Decreto de Oficio de Hipotecas de Antonio López de Santa Anna de 20 de octubre de 1853.
8. Ley de 29 de septiembre de 1853.
9. Proyecto de Código Civil que Juárez encarga a Justo Sierra en 1857.
10. Proyecto del Primer Código Civil del Distrito Federal de 1870.

Consideramos importante referirnos al Decreto de Oficio de Hipotecas del 20 de octubre de 1853, (siendo el país una República gobernada por López de Santa Anna) porque se regularizaba la venta de oficio de hipotecas a particulares, y como oficio vendible y enajenable y el arancel a que se refería esta ley constaba de 8 artículos que trataban primero de Registro de censos, cancelaciones, testimonios de gravámenes, reconocimiento de títulos, buscas y los tres últimos de prevenciones generales.

Durante el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, mismos que culminaron con la elaboración del Código Civil de 1870, que Don Benito Juárez le encomendó a Don Justo Sierra.

#### **1.4.4 CÓDIGO CIVIL DE 1870.**

Este Código contenía en su título XXIII el Reglamento del Registro, constando de 86 artículos, mencionados ya en él "Las oficinas del Registro Público", de sus libros y de sus empleados, de la rectificación de los actos de registro y de la publicidad.

En este Código cabe señalar el concepto de hipoteca al principio de especialidad y el principio de publicidad.

Artículo 1940.- "La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia al pago".

Artículo 3333.- "Deberán registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de los bienes inmuebles, o derechos reales impuestos sobre ellos".

Artículo 3349.- "El Registro deberá contener:

1. Los nombres, edades, domicilios y profesiones de los contratantes.
- 2.- La fecha y naturaleza del acto que se registre; la autoridad o notario que lo autorice y el día y hora en que se presente el título.
- 3.- La especie y valor de los bienes o derechos que se transmitan o modifiquen expresándose exactamente la ubicación de los primeros así como todas las circunstancias relativas a réditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caractericen el acto".

En la legislación de 1870 y las que le sucederían, la única publicidad permitida por la ley sería la publicidad registral por ello estimamos conveniente hacer una breve referencia del sistema registral de aquella época.

**Artículo 3324.- “En toda población donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado REGISTRO PÚBLICO”.**

El Código Civil sienta las bases para crear el Registro Público y que habría uno en cada población donde hubiera tribunal de primera instancia, distaba también que las hipotecas sólo producirían efecto a partir de la inscripción en el Registro Público.

Se ordenó que los registros se hicieran en los libros de oficios de hipotecas con esto pasaron a la historia las hipotecas tácitas y se creó un verdadero sistema de publicidad registral de actos traslativos y de gravámenes reales.

En el registro se hacían constar nombre, domicilio y profesión del acreedor y del deudor. Tratándose de personas morales el nombre oficial que llevarían las compañías, por su razón social, además la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de presentación en el registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba o extinguía por el título o el juicio que procediera, el monto del crédito, la época a partir del cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza del derecho real o de los predios hipotecados, su ubicación, nombres, linderos, etc.

"El registro conservaba sus efectos mientras no se cancelara o declarara prescrito".<sup>18</sup>

No fue sino hasta el 28 de febrero de 1871, en que se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil que ordenó la instalación del Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de México, Tlalpan y la capital del Territorio de Baja California.

Artículo 1º- "En cumplimiento de lo prevenido en el título XXIII del Código Civil, se establecerán tres oficinas denominadas: Registro Público de la Propiedad. La primera en esta capital, la segunda en la ciudad de Tlalpan y la tercera en la capital del territorio de Baja California".

#### 1.4.5 CÓDIGO CIVIL DE 1884.

Siguiendo el mismo orden de ideas el Código de 1884 tiene su fundamento publicitario en su artículo 1857 que a la letra dice:

"La hipoteca nunca es tácita ni general para subsistir necesita siempre del Registro y se contrae por la voluntad de los convenios y por necesidad en los casos en que la ley sujeta a una persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados; en el primer caso se llama voluntaria en el segundo necesaria".

---

<sup>18</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. *Procedimiento Registral de la Propiedad*. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1979. pág. 27

#### **1.4.6 CÓDIGO CIVIL DE 1932.**

En lo que corresponde al Registro Público de la Propiedad la exposición de motivos establecía:

**“Se organizó sobre nuevas bases el Registro Público, haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos, según su naturaleza del acto o contrato que se registre: la falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiera, transmita o modifique, grave o extinga el dominio de los derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzca ningún efecto jurídico”.**

Citó como novedad que la falta de registro no produzca efectos contra terceros.

#### **1.4.7 REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL DE 3 DE ENERO DE 1979.**

Ya para esta época el aumento de la población y el surgimiento de múltiples demandas en el aspecto de la tenencia de la tierra, fueron factores importantes que determinaron a las autoridades de ese tiempo a fijar su atención en la urgente necesidad de instrumentar una reforma encaminada a prestar un servicio registral más eficiente a la Ciudad de México y es de esta manera como se introduce a nuestro sistema registral la **inmatriculación registral** y establece que el Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

#### **1.4.8 REGLAMENTO PUBLICADO EL 6 DE MAYO DE 1980.**

Éste es el único que modificó sustancialmente el sistema registral, estableciendo el sistema del Folio Real, terminó con la práctica de transcripción de títulos, así como también eliminó el uso de libros que se encontraban dispersos en secciones y en algunos casos en estado de deterioro.

Se trasladó el depósito de testamentos ológrafos al Archivo de Notarías, se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa, se establecieron las normas de los recursos administrativos y se creó el Boletín de Registro Público.

## CAPÍTULO 2

### PRINCIPIOS QUE RIGEN AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

#### 2.1 QUÉ ES EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

De acuerdo al artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

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

Dice el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes inmuebles, limitaciones y gravámenes, también es encargada de dar publicidad a la existencia, constitución y algunos otros actos jurídicos, y de personas morales: asociaciones y sociedades civiles".<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*. Editorial Porrúa. México 1998. pág. 61.

Ehrenberg nos menciona al referirse al registro que éste es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos y la seguridad del obrar jurídico, o sea, la seguridad del tráfico inmobiliario.

Ehrenberg enuncia el problema diciendo:

**“La seguridad de los derechos subjetivos exige que no pueda producirse una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona sin la voluntad de ésta (por ejemplo no puede decir que ya no soy dueño de algo sin que yo consienta en ello).**

**Es decir que yo puedo dejar de ser dueño por que vendí o doné pero no por que contra mi voluntad se me prive de un derecho”.**<sup>20</sup>

El Registro Público de la Propiedad es un registro declarativo y no constitutivo, esto quiere decir que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción hecha en el Registro Público de la Propiedad cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.

Ahora bien, el sistema declarativo establece que la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato y la finalidad de la inscripción es dar publicidad y no constituir el derecho.

Antes de proseguir en el estudio del Registro Público de la Propiedad y para no perdernos en el seguimiento de este trabajo creemos conveniente

---

<sup>20</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. ob. cit. pág. 63.

enunciar algunas consideraciones sobre el "Derecho Registral" que inciden en el tema central de este trabajo.

Respecto al "Derecho Registral" el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que "la rapidez en las ventas hizo necesario que a través del tiempo en distintos lugares se dieran diversas legislaciones respecto a los derechos sobre los inmuebles y sus gravámenes, como ya lo enunciamos en el capítulo de antecedentes todas estas disposiciones fueron aglutinándose hasta constituir los sistemas jurídicos registrales".<sup>21</sup>

Ahora bien, el mismo maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su libro de Derecho Registral nos menciona que "este término es equívoco pues existen un sin número de registros tales como el del Crédito Agrícola y Ganadero, Agrario Nacional, de Propiedad Inmueble Federal, Público de Minería, de Desarrollo Urbano, etc."<sup>22</sup>

No obstante define al "Derecho Registral" de la siguiente manera:

"Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos".<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, pág. 62

<sup>22</sup> *Ibid.*, pág. 65

<sup>23</sup> *Ibid.*, pág. 66

Al enunciar el maestro Pérez Fernández del Castillo que el Derecho Registral regula la organización del Registro Público de la Propiedad vuelve a caer en el vicio de llamar Derecho Registral sólo cuando hace alusión al Registro Público de la Propiedad por lo que considero sería conveniente llamarlo Derecho Registral Inmobiliario, para no crear confusión entre la legislación referente al Registro Público de la Propiedad y otros diversos registros.

Refiriéndonos a las definiciones que se dan sobre el Derecho Registral enunciaré las de algunos autores que me parecen las más adecuadas:

José Luis Pérez Lazala:

"Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas".<sup>24</sup>

Jerónimo González y Martínez:

"Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer".<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> PÉREZ LAZALA, José Luis. *Derecho Inmobiliario Registral*. Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1965. pág. 3.

<sup>25</sup> GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. Madrid 1948. Tomo II. pág. 21.

**Ramón Ma. Roca Sastre:**

**"Aquél que regula la constitución de los derechos reales sobre bienes inmuebles en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales".<sup>26</sup>**

## **2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES.**

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente.

A continuación entraremos al estudio de cada uno de los principios que rigen al Registro Público de la Propiedad, empezando con el de publicidad registral.

### **2.2.1 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.**

La publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el derecho, en cuanto a los bienes inmuebles para que de este modo el propietario pudiera ser respetado. El llamado Principio de Publicidad se funda en el supuesto de que todo titular de derechos reales sobre un determinado bien está en aptitud de conocer el estado jurídico del mismo, a través de los asientos registrales, de donde se desprende la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea tercero registral o no, tiene derecho a solicitar información sobre éstos. La consecuencia que deriva de la publicidad es que el titular del derecho

---

<sup>26</sup> ROCA SASTRE, Ramón María. ob. cit. pág. 14.

no inscrito, no puede prevalecer contra el derecho inscrito del tercero registral que haya adquirido de buena fe y a título oneroso.

Para Colín Sánchez este denominado principio registral "es una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad sólo podrá darse en general, cuando el acto haya sido inscrito; por ende, no es propiamente hablando, un principio, sino una consecuencia o efecto de la inscripción misma, con lo cual se pone en conocimiento de todos, la existencia del derecho real con sus alcances y trascendencia".<sup>27</sup>

El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Tal y como se desprende de los siguientes artículos:

Artículo 3007 del Código Civil.- "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros".

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

---

<sup>27</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. ob. cit. pág. 81.

Es importante dejar claro el significado del "Tercero Registral" y "Tercero Negocial".

Para el Lic. Jorge Ríos Hellig, tercero Registral es:

"... a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito".<sup>28</sup>

Enunciaremos ahora las características del Tercero Registral:

- 1.- Que haya inscrito un derecho real.
- 2.- Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular del bien en el Registro Público de la Propiedad.
- 3.- Que sea de buena fe, es decir que el Tercero Registral al realizar la operación no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos si las hay.
- 4.- Que haya adquirido a título oneroso ya que en el caso de conflicto entre adquirentes a título oneroso y título gratuito se da preferencia al de título oneroso.

---

<sup>28</sup> RÍOS HELLIG, Jorge. *La Práctica del Derecho Notarial*. Tercera Edición, Editorial McGraw-Hill. México, 1998. pág. 278.

Ahora bien llamamos Tercero Negocial al que no ha sido parte ni causahabiente de un contrato siguiendo el principio de *Inter alios acta* que establece que el efecto del acto se da por quien intervino en él.

El contenido de la publicidad encierra la esencia misma de la Institución Registral, por tener el carácter de público, pues es a través de esta publicidad, que el Estado realiza la prestación de un servicio, la actividad registral que se propone dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros.

La publicidad del Registro se realiza a través de la exhibición de los libros registrales o Folios Reales (según se ha adoptado hace algunos años en el Distrito Federal) así como la expedición de los diversos certificados.

Al efecto, el artículo 3001 del Código Civil nos dice:

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

**Artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad:**

**“El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio**

**de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".**

El principio de publicidad puede ser observado desde las perspectivas material y formal. La publicidad desde el punto de vista material constituye la expresión de la dimensión que obtienen los derechos en virtud de la inscripción, proporcionando al nuevo titular registral la presunción de existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a terceros con relación a su derecho inscrito.

La publicidad formal consiste en que el Registro Público de la Propiedad tiene obligación de proporcionar el acceso a los asientos que obran en los folios reales, y expedir las constancias y certificaciones de la información que obran en los mismos y de los documentos relacionados con los propios asientos que constituyen el archivo de la Institución, que el público requiera, sin tener que acreditar interés jurídico alguno.

En conclusión podemos decir que la publicidad (formal) es el derecho que tiene cualquier persona para consultar las inscripciones y llegar a conocer el contenido de un dato registral.

La publicidad (material) está concebida como los derechos que otorga la inscripción y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## **2.2.2 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.**

Este principio tiene como objetivo dar mayor fuerza y protección a los derechos adquiridos registralmente por virtud de la presunción de exactitud de que son investidos así como por la fuerza probatoria que la misma inscripción les da.

Así bien, sabemos que nuestra legislación civil vigente, establece que los negocios jurídicos nacen al celebrarse, no al registrarse.

Por ejemplo el artículo 3008 del Código Civil establece:

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

Al efecto es de mencionarse el artículo 2919 del Código Civil que establece:

**"La hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; y en el segundo, necesaria".**

Dando aún más fuerza al principio de inscripción en materia hipotecaria, existen tres artículos más del Código Civil mismos que transcribimos a continuación:

**Artículo 2921.- "La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse".**

**Artículo 2922.- "Si la obligación asegurada estuviese sujeta a condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su efecto respecto de tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición".**

**Artículo 2925.- "Todo hecho o convenio entre las partes, que puede modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, no surtirá efecto contra tercero si no se hace constar en el registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos".**

Por otro lado el artículo 2322 del mismo ordenamiento legal establece que en el caso de ventas de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registradas.

El artículo 3011 del Código Civil vigente vino a ampliar estos conceptos en la forma que se indica a continuación:

"Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efecto contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los

sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes"

### 2.2.3 PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD.

La prelación es uno de los aspectos más importantes de la seguridad jurídica, que debe proporcionar el Registro Público de la Propiedad, siguiendo el axioma "*prior tempore potior jure*" entendido que primero en tiempo, es primero en Derecho, pueden coexistir derechos iguales pero con preferencia distinta o como la llama la doctrina, con rango diferente, por ejemplo, un inmueble puede estar gravado por dos hipotecas una en primer lugar y otra en segundo.

Debemos hacer clara mención en cuanto que al decir "primero en inscripción es primero en derecho" nos referimos a que el que tiene la preferencia es el primero en realizar la inscripción.

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

Transcribiremos algunos de los artículos en los que se consolida el principio en estudio, y que son los siguientes: 2226, 2982, 3013, 3015 y 3016 del Código Civil, y 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad

Artículo 2226.- "La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el

juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción".

Artículo 2982.- "Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley".

Como puede observarse, este principio es uno de los que cobran mayor relevancia en situación en la que, por su particular situación, habría que determinar cual de los derechos inscritos es preferente frente al otro.

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

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

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente".

Artículo 3015.- "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al

presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente”.

Artículo 3016.- “Cuando vaya 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, deberán 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 derecho por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 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 otorgó 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 una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de los 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, sólo 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 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, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere”.

Artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

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

Para concluir diremos que la prelación cobra su mayor importancia para el caso de que lleguen a existir dos o más títulos sobre una misma cosa, por ejemplo la doble venta de una misma finca.

## 2.2.4 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Este principio obtiene su nombre por una razón meramente histórica, es decir trata de indicar que es lo contrario al concepto de generalidad que era muy utilizado en materia hipotecaria.

El maestro Carral y De Teresa nos dice que "también es llamado, el principio de determinación".<sup>29</sup>

Este principio establece la necesidad que la inscripción precise un objeto, un derecho y un sujeto de dicho derecho.

Al efecto, el Código Civil en su artículo 3061 establece lo siguiente:

"Los asientos de inscripción deberán expresar las siguientes circunstancias:

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 el 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 el título;

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella

<sup>29</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Editorial Porrúa, S. A., México, 1993. pág. 244.

o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

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

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

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

Y el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala:

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

I.- Nombre del solicitante;

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

III.- Naturaleza del acto, y

IV.- Observaciones”.

## **2.2.5 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.**

Este principio y el de rogación del cual nos ocuparemos en seguida constituyen la forma más común de la excitación registral.

El principio de consentimiento consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y por lo tanto para cualquier modificación o cancelación de los asientos se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción del caso de mandamiento judicial que sule dicho consentimiento, como podría ser el caso de la escritura que es firmada por el Juez en rebeldía del demandado y es inscrita posteriormente.

La causa que por lo general da lugar a esa modificación es la conclusión de un acto jurídico por medio del cual se crea, transmite, modifica o extingue un derecho real.

Al efecto, resultan ilustrativos los artículos 3030 y 3031 del Código Civil para el Distrito Federal, aunque aluden a la cancelación de inscripciones y anotaciones, pueden extenderse a cualquier clase de asiento. Dichas disposiciones señalan:

Artículo 3030.- "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

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

**Artículo 3026.-** "Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta de consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

En caso de que el Registrador se oponga a la rectificación, se observará lo dispuesto en el artículo 3022.

En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012, el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al Registro, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial".

Así pues, el principio de consentimiento es una extensión de la garantía constitucional de audiencia, en el sentido de quien aparece inscrito como titular registral de un derecho sea protegido con el objeto de que sin su consentimiento no se haga modificación alguna en la inscripción relativa a su derecho que provoque la creación o transmisión de derechos a favor de tercero, ni tampoco se rectifique o cancele el asiento correspondiente, en otras palabras, que el titular registral no se vea afectado en su esfera jurídica sin su participación.

## **2.2.6 PRINCIPIO DE ROGACIÓN.**

Este principio se encuentra vinculado con el de consentimiento, consiste en que debe ser solicitada al Registro Público de la Propiedad su actuación mediante la solicitud hecha como ya vimos por el particular o la autoridad judicial, nunca es de oficio.

**El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos menciona:**

**"La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones".<sup>30</sup>**

**El principio de Rogación se encuentra asentado en el artículo 3018 del Código Civil, el cual es del tenor siguiente:**

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

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

**Como puede verse, el Registro Público de la Propiedad no actúa de oficio, sino a petición de parte, por lo que, como dice el maestro Jerónimo González y Martínez:**

**"No basta con que lleguen a su conocimiento la realización de actos o la consumación de hechos, de una finca o derecho, sino que será precisa, una manifestación de voluntad más o menos formal por parte de los interesados para que el encargado del Registro proceda a practicar las operaciones correspondientes".<sup>31</sup>**

<sup>30</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. ob. cit. pág. 83.

<sup>31</sup> GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. ob. cit. pág. 25.

“De ser el Registro constitutivo o sustantivo, la inscripción sería necesaria no sólo para la publicidad sino también para la transmisión de la propiedad”.<sup>32</sup>

El maestro Pérez Fernández del Castillo es claro al enunciar el carácter potestativo del Registro Público de la Propiedad ya que no existe precepto alguno que indique su obligatoriedad, por lo que se inscriben cuando se desea que surtan efectos frente a tercero (*erga omnes*) y siempre a petición de parte legitimada.

Ahora bien, el interés del titular del derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues tenemos claro que el gestor oficioso busca el beneficio del gestionado, y su actuación jamás podrá modificar o extinguir un asiento.

Podríamos también señalar la actuación del Juez el que a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso de una finca.

Es importante hacer mención del derecho que tiene el cónyuge interesado en pedir la rectificación del asiento respectivo cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén suscritos a nombre de uno solo de aquéllos.

Por lo que terminaremos diciendo que el registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un

---

<sup>32</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. ob. cit. pág. 79.

cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida a esta necesidad de instancia es a lo que se llama **principio de rogación**.

Sin perjuicio de lo anterior, y de manera excepcional, si puede presentarse una cierta actuación de oficio por parte del Registrador, como cuando rectifica errores materiales, conforme a los artículos 74 y 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que señalan:

**Artículo 74.-** "Los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios de Registro Público o en los índices, serán rectificadas con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes y archivos de donde procedan.

No será necesaria esta confrontación y los errores se podrán rectificar, de oficio o a petición del interesado, cuando puedan probarse con base en el texto de las inscripciones con la que los asientos erróneos estén relacionados".

**Artículo 76.-** "Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar".

La petición de inscripción o rogación se materializa en la solicitud de entrada y trámite que regulan los artículos 18,19 y 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, exteriorizándose con su presentación y tiene por objeto dar inicio al procedimiento registral, el que, a partir de dicho momento, se convierte en automático en sus ulteriores etapas hasta concluir con la inscripción, o la suspensión o la denegación del asiento solicitado, conforme al

artículo 32 del propio reglamento que señala que: “el servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General...”.

En suma, la importancia de este principio se descubre considerando:

- a) Que no puede practicarse un asiento que no se haya solicitado;
- b) Que a través de su cumplimiento se da el impulso inicial para el ulterior desarrollo automático del procedimiento registral.

## **2.2.7 PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN.**

Este principio se refiere a que los documentos al ingresar al Registro Público deben ser examinados por el Registrador y éste deberá verificar si reúnen los requisitos legales que para su eficacia, exijan los ordenamientos respectivos y así estar en posibilidad de determinar la procedencia o no del registro. Esta actividad calificadora está implícita en las atribuciones, que para los Registradores, contiene el artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y que a continuación se transcribe:

“Son atribuciones de los registradores:

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

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

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

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

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General".

Por lo que este principio puede definirse, como aquél que atribuye al Registro la facultad de examinar los documentos que se pretendan inscribir, con el objeto de determinar si el documento es inscribible y si está apegado a la ley.

Es de hacer resaltar que, el personal del Registro Público en ocasiones comete errores o arbitrariedades al desarrollar su actividad calificadora, o bien de la misma se desprende desacuerdo por parte del interesado lo cual podrá ser impugnado a través del Recurso de Inconformidad, el que se ventilará ante el Director General del Registro Público de la Propiedad, mismo que podrá tener como opción la denegación de la calificación registral o bien su confirmación en cuyo caso podrá ser reclamado en juicio.

## **2.2.8 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.**

Legitimación según Ladaria Caldentey es:

"...El reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder realizar un acto jurídico con eficacia".<sup>33</sup>

El principio de legitimación es uno de los más importantes por que es éste el que otorga certeza y seguridad sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

El maestro Carral y de Teresa dice que:

"Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica".<sup>34</sup>

Haremos hincapié en la semejanza que tiene la legitimación con la apariencia jurídica.

Existe apariencia jurídica cuando la ley para proteger al tercero de buena fe, le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad.

Ahora bien, el maestro J. Ladaria nos dice que la legitimación considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden.

Al enunciar esto el maestro J. Ladaria nos quiere mostrar, que en este caso de legitimación existe coincidencia o concordancia entre el derecho

---

<sup>33</sup> LADARIA CALDENTEY, Juan.- *Legitimación y Apariencia Jurídica*. Bosch Casa Editorial Barcelona, España, 1991. pág. 2.

<sup>34</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis.- ob. cit. pág. 251.

protegido y la realidad de hecho, sobre el anterior se hace una subdivisión y enunciamos legitimación directa, en ésta el acto lo ejecuta el titular de la esfera jurídica o sea que el autor tiene identidad con el titular, por otro lado tenemos a la legitimación indirecta, es el acto ejecutado en nombre propio o ajeno sobre la esfera jurídica ajena como sería el caso del poder de representación.

## **2.2.9 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del sistema de Folio Real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.

Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca.

El artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal, expresa el principio diciendo que para inscribir y anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción.

Aunque el principio de tracto exige que esté "previamente" inscrito el derecho del titular, ello no impide que pueda inscribirse "a la vez" lo que la doctrina designa con el nombre de tracto comprimido o abreviado.

Este principio está apoyado en el de consentimiento y lo podemos enunciar como sigue: para que haya lugar a un anotación o inscripción registral, es preciso que el derecho del que otorga el consentimiento en que tiene su base aquélla, esté previamente inscrito, por lo que también se le conoce como requisito previa-inscripción. Cumplido dicho requisito, los asientos registrales muestran el encadenamiento de causantes o sucesos en forma eslabonada, registrando en serie los actos de transferencia, constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles, entrando en juego en este principio la máxima latina: "*nemo dat quod non habet*", y cada uno de estos asientos que reflejan el historial de la finca y encierran el contenido real de los títulos presentados, se apoya según hemos visto, en el consentimiento titular hipotecario (registral).

Dos aspectos, por lo tanto, tiene el principio examinado: sustantivo o civil y adjetivo y formal, conforme derive del titular inscrito, o mire a que los distintos actos consten independientemente en el Registro, en inscripciones separadas y sin amalgamar varias transacciones en un solo asiento.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN,

Lógicamente este principio es sólo aplicable a las adquisiciones contractuales (pues tienen su fundamento en el consentimiento), y algunas de las que tienen su origen en una sentencia judicial y no aplicable a las inscripciones primera de una finca ni a las de información de posesión y de dominio conocidos como: **Inmatriculación**.

Dos consecuencias se desprenden del principio de tracto sucesivo, una, la posibilidad de inscribir los actos que demanden del titular registral, y la otra, la prohibición de hacerlo con respecto a los actos no originados por aquél.

Tiene el tracto sucesivo o continuo verdadera importancia ya que además de estar entrelazado con otros principios, es presupuesto indispensable para que entren en juego el de legitimación y el de fe pública registral.

Todo sistema registral que cuente entre sus finalidades el lograr la mayor concordancia posible entre el contenido del registro y la realidad jurídica inmobiliaria, deberá procurar, entre otras cosas, que el historial jurídico de cada finca esté completo, o sea, que los titulares registrales se sucedan los unos a los otros encadenadamente y sin solución de continuidad.

El tracto sucesivo o la previa inscripción, no debe considerarse como requisito necesario para ejecutar actos de disposición inmobiliaria, pero sí se requiere indispensablemente para que esos actos tengan acceso al mundo registral o sea, para hacer posible inscribir los sucesivos actos de disposición inmobiliaria en asientos exclusivos o separados, conforme aquellos actos se van produciendo y se les da el nombre de tracto sucesivo comprimido o abreviado al uso de acumular en un sólo asiento varios actos dispositivos, sin elaborar para cada acto un asiento especial cuando el caso lo requiera, por ejemplo, cuando

los actos de que se trate, por una o por otra causa, se presenten al Registro simultáneamente.

### **2.2.10. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.**

"La fe pública registral es un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos sin que podamos decidir sobre su objetiva veracidad.

La fe pública registral da una presunción de existencia y validez de los actos expedidos por el titular de la fe pública registral".<sup>35</sup>

El artículo 6º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone:

"Corresponde al Departamento (sic), por conducto del Director General:

- I.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución,
- II.- ...etc."

Es decir el Director General, los Registradores y también el Área Jurídica confluyen para dar fuerza a la fe pública registral.

Hablar de la fe pública registral significa encerrar el máximo de protección jurídica respecto del tráfico inmobiliario, ello opera cuando deja de ser

---

<sup>35</sup> RÍOS HELLIG, Jorge. ob. cit. pág. 276.

concordante la realidad jurídica y el contenido de la inscripción que da la publicidad del Registro, ya que dicha fe genera una presunción de exactitud registral a favor de tercero registral.

La Ley Hipotecaria Española en su artículo 33, sienta la regla general de que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos conforme a la ley, la misma posición tomó nuestro anterior artículo 3006 del Código Civil para el Distrito Federal ya que da copia literal de lo asentado.

Esto significa que aunque un acto nulo ingresare al mundo registral, el vicio de que adolece no queda por ello subsanado y los otorgantes de este acto conservan las acciones que les competen conforme a la leyes para hacer valer dicha nulidad.

Hasta aquí podemos ver la regla, pero la excepción se traduce en la acción que la fe pública registral permite; ya que debemos entender el significado de importancia de tal principio, lo cual no quiere decir que por inscribir un acto nulo en el Registro por el principio de fe pública registral, éste se convalida, sino que el titular registral puede transmitir un derecho que no ingresó válidamente a su patrimonio, sin perjuicio de las acciones que pueda hacer valer en su contra quien tenga tal derecho, **pero no habrá acción que pueda perjudicar al tercero de buena fe, adquirente de derechos reales registrados sobre los bienes de que se trate, pues tal tercero, siempre será mantenido en su adquisición.**

Analicemos tal excepción de acuerdo al anterior artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal y actual 3009 del mismo ordenamiento.

**Al artículo 3007 derogado del anterior Código Civil para el Distrito Federal decía:**

**"No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidan, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelvan en derecho, para el otorgante, en virtud de título anterior no inscrito, o de causas que no resulten claramente del mismo registro.**

**Lo dispuesto en el artículo anterior no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten violando una ley prohibitiva o de interés públicos".**

**El artículo 3009 del Código Civil vigente para el Distrito Federal señala:**

**"El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro.**

**Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".**

**Tanto el anterior artículo 3007 como el actual 3009 del Código Civil para el Distrito Federal son coincidentes respecto de los siguientes puntos, mismo que podemos señalar como requisitos para que opere la protección que da el principio de fe pública registral:**

1. Es necesario que el **titular registral**, es decir quien aparece inscrito y por tanto facultado por el Registro, celebre el acto (aunque después dicho derecho se anule o resuelva) de aquí desprendemos que la ley protege al que confía en la apariencia registral, tomando como importante que obre el antecedente de tracto en el Registro sin que sea importante que sea consultado o no.
2. Es fundamental que el **adquirente haya inscrito su adquisición**, ya que la ley protege los derechos inscritos, partiendo de que es potestativo para el que tenga interés jurídico en inscribir, y por tanto de la potestad misma el hecho de no hacerlo anula para el adquirente su derecho de protegerlo con el registro. Sin que el acto mismo por el hecho de no ser registrado, tenga sus efectos jurídicos plenos entre las partes que contratan (recordemos que el efecto del registro es declarativo).
3. Además la **buena fe** juega un papel importante por parte del tercero adquirente, consistente en la ignorancia o desconocimiento de las causas que pueda motivar la anulación o resolución que no aparezca en el registro.
4. Otro requisito se traduce en la clasificación del acto jurídico registrado como **oneroso**, logrando con este elemento, dar fuerza al tráfico inmobiliario conforme al principio de equidad. Protegiendo al adquirente con título oneroso ya que de lo contrario la consecuencia sería sufrir un menoscabo en su patrimonio, lo cual no ocurre con los de título gratuito, pues sólo se le priva del beneficio, que por legítimo que sea no

se genera a su costa, además se resuelve el hecho de que pretendidos actos de liberalidad se ejecuten con la intención dolosa en contra de aquél que pueda sufrir perjuicios derivados del despojo de su propiedad.

Con la finalidad de explicar el alcance de la protección de la fe pública registral, es interesante señalar qué se entiende por tercero en el Derecho Registral Mexicano.

Como sabemos la noción de tercero no es privativa del Derecho Registral, así podemos encontrar la connotación en Materia de Amparo, la Ley de Amparo refuta tercero perjudicado a la persona o persona que hayan gestionado a su favor el acto contra el que se pide amparo.

Así también en Materia de Derecho Procesal Civil se entiende por tercero, aquél que puede venir a juicio entablado por dos o más personas, requiriéndose para ello que tenga interés propio y distinto de las partes en materia del juicio.

En Derecho Civil, es tercero el que no ha sido parte en un determinado negocio, que pudiera o no afectarle, el que es extraño a una determinada relación jurídica; por exclusión es como se determina en materia contractual el concepto de tercero, es decir será tercero todo aquél que no ha sido parte en un contrato.

Ahora bien, el artículo 3007 del Código Civil vigente para el Distrito Federal señala:

"... los documentos que mediante este Código sean registrables y no se registran, no producirán efectos en perjuicio de terceros".

El anterior precepto, al referirse al tercero, indudablemente se refiere al registral, teniendo por tal al adquirente, frente al cual en su favor o en su contra sólo existe el contenido del registro. Se entiende la protección al tercero registral, ya que a éste como adquirente, si interesa el contenido del registro, toda vez que ha confiado y se ha atendido al mismo para adquirir su derecho

El Maestro Don Manuel Borja Soriano dice: "Es tercero todo aquél que adquiera el dominio de cualquier otro derecho real sobre un inmueble, el Registro Público es una Institución establecida por la necesidad de quienes tratan de adquirir el dominio u otro derecho real sobre un inmueble, para que puedan enterarse del estado jurídico de tal inmueble, es decir, puedan saber quien es el propietario de él y qué derechos reales pesan sobre el mismo,"<sup>36</sup> es decir, una Institución cuyo fin principal es la protección del tráfico jurídico inmobiliario valiéndose de la seguridad jurídica que imparte.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>36</sup> Citado por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón. Diplomado en Derecho Registral. Organizado por la División de Estudios de Posgrado de la U.N.A.M. y el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. México 1998.

## **CAPÍTULO 3**

### **EL ERROR**

#### **3.1. EL ERROR COMO VICIO DEL CONSENTIMIENTO.**

La voluntad de los particulares, puede crear válidamente relaciones normativas obligatorias y puede asimismo, crear derechos y situaciones jurídicas a favor o en contra de los autores del acto que se haya celebrado.

La autonomía de la voluntad, es la expresión, de la libertad, en el campo del Derecho Privado, que es inherente a la persona humana para alcanzar sus propios fines.

De ahí que el ordenamiento jurídico, permite a la voluntad de los particulares, regular sus propios intereses privados, en aquellos casos en que el Derecho objetivo no ha optado por regularlos imperativamente.

La declaración de la voluntad negocial, es precisamente la exteriorización de lo querido por el autor del acto. Dicha exteriorización puede tener lugar por medio de la palabra oral o escrita, por medio de signos o gestos, siempre que el medio que se emplee para declarar la voluntad, sea idóneo, para expresar claramente que es aquello que el sujeto quiere efectivamente declarar.

Artículo 1803 del Código Civil para el Distrito Federal:

"El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presuman o que autoricen a presumirlos, excepto en los

casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

Ahora bien podemos determinar que algunas veces nace la voluntad pero en forma defectuosa, es decir en forma viciada, lo cual invalida el acto jurídico, de acuerdo al artículo 1812 del Código Civil para el Distrito Federal:

"El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

Para efectos del presente trabajo nos ubicaremos específicamente en señalar de acuerdo a la doctrina y la ley las diversas acepciones, en razón de lo que debemos entender respecto de uno de los vicios del consentimiento, conocido como el error.

"El **error** en lenguaje común es un concepto falso de la realidad, es una creencia no conforme con la verdad. En ocasiones el error sufrido por el autor de un acto jurídico vicia su voluntad y provoca la nulidad del acto; pero no todo error produce tal consecuencia jurídica; es decir, no todo error tiene trascendencia para el derecho. No cualquier error es relevante, hay algunos que dejan incólume al contrato.

Se justifica que no implique la invalidez cualquier error padecido por un contratante. Si así fuera, bastaría que se pretextara haber sufrido cualquier equivocación al contratar, para obtener la ineficacia del acto, y éste sería tan frágil e inseguro que el comercio jurídico se vería seriamente afectado."<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. *Obligaciones Civiles*. Cuarta Edición. Editorial Harla. México, 1997. pág. 91.

"El error es el falso conocimiento de una cosa (error propiamente dicho) o el total desconocimiento (ignorancia) de ella y que determina al sujeto en la formación de su voluntad, en un sentido distinto a aquél que se hubiera formado, sin la existencia de esa circunstancia".<sup>38</sup>

El Maestro Manuel Bejarano hace una clasificación del error como vicio de la voluntad desde diversos puntos de vista tales como, las consecuencias jurídicas que genera así como desde el punto de vista de la materia en que recae y en razón de la materia en que se genera, a continuación ocurrirémos a tales clasificaciones, lo cual nos permitirá dejar un panorama claro; lo que nos ayudará a entender parte medular de la importancia en la que se ubica en el presente trabajo.

### **3.2. CLASIFICACIÓN DEL ERROR POR SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS.**

Así por sus efectos se clasifican en: error indiferente, error nulidad y error obstáculo.

#### **3.2.1. ERROR INDIFERENTE.**

Es aquél que no ejerce influencia alguna sobre el acto. Recae sobre circunstancias accidentales o sobre los motivos personales secretos que no

---

<sup>38</sup> GALINDO GARFIAS. Ignacio. *Derecho Civil*. Séptima edición. Editorial Porrúa, S.A. págs. 229, 230 y 231.

trascienden en la celebración del acto, por lo cual es indiferente para la vida de dicho negocio.

Ejemplo: por regla general, la consideración a cerca de la persona es indiferente, un comerciante vende a una persona creyendo vender a otra; la cuestión resulta sin importancia, toda vez que ello resulta indiferente ya que no trasciende a la celebración del acto.

El Maestro Manuel Bejarano nos dice que en este tipo de error el consentimiento existe, hay acuerdo de voluntades, pero ese acuerdo resulta viciado. Puede ser de dos clases:

#### **A.- ERROR SOBRE LA SUSTANCIA.**

Lo que se designa como error sobre la sustancia, es un error sobre ciertas cualidades del objeto que son determinantes para contratar, suponiéndose que hay acuerdo acerca de su individualidad. Estas cualidades se llaman sustanciales, oponiéndose a las cualidades accidentales o secundarias, respecto de las cuales el error es en sí mismo jurídicamente indiferente.

#### **B.- ERROR SOBRE LA PERSONA.**

Sólo excepcionalmente es causa de nulidad. En efecto, por regla general, la consideración acerca de la persona es indiferente. Excepcionalmente, en ciertos contratos, la consideración acerca de la persona es indiferente, como por ejemplo, en la donación, que supone un sentimiento de buena voluntad hacia el

donatario. El error sobre la persona será causa de nulidad de la donación. Otros contratos se celebran tomando en consideración ciertas cualidades de la persona: talento, aptitudes personales, confianza que merece (pedido de un cuadro a un pintor, sociedad con un industrial, mandato para administrar un patrimonio). Aquí también el error acerca de la persona es determinante, aunque no pueda formarse una lista de los casos en los cuales el error acerca de la persona acarree la nulidad del contrato. Todo depende de circunstancias de hecho. No hay regla absoluta.

### 3.2.2. ERROR DE CÁLCULO.

Otro caso de **error indiferente** es el de cálculo, en cual sólo da lugar a que se rectifique (artículo 1814 del Código Civil).

Ejemplo: una persona compra un terreno (*ad mesuram*) a peso el metro cuadrado, el vendedor cree que dicho terreno mide 200 metros cuadrados de superficie, el comprador paga los \$200.00 pesos como contraprestación y al hacer la medición se da cuenta que mide 190 metros cuadrados, el error no vicia el contrato, solo ha lugar a que se rectifique sobre el precio de acuerdo al valor por metro cuadrado, es decir el valor es de \$190.00 pesos y el vendedor deberá regresar los \$10.00 pesos restantes que recibió por error de más.

### **3.2.3. ERROR NULIDAD.**

Es el que vicia la voluntad. Produce la nulidad relativa del acto jurídico. En nuestro derecho, el error que recae sobre el motivo determinante de la voluntad del agente.

El artículo 1813 del Código Civil, establece:

"El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa".

Ejemplo: una persona celebra un contrato de donación a favor de otra, declarando que realiza el acto de liberación en virtud de que cree, que el donatario le salvó la vida. Si se llegare a demostrar que el donatario no fue quien salvó la vida del donante, la consecuencia que traería consigo el contrato sería de nulidad relativa.

### **3.2.4. ERROR OBSTÁCULO.**

Se caracteriza este error porque impide el nacimiento del negocio, la formación del contrato.

Un buen número de autores sobre todo Italianos, llaman a este error, **error obstativo**, entre ellos Jorge Giorgi, Ruggiero, Mario Rotondi, y Puggliatti. Entre otros, hay quienes llaman a este error, **error impediante** como los Mazeaud. Y quien como Savigny lo llama **error impropio**.

No son más de dos en la opinión generalizada por lo menos entre los franceses a saber.

I.- Cuando el error (**error in negotio**) recae sobre la naturaleza jurídica del contrato o negocio, y.

II.- Cuando (**error in corpore**) recae sobre la identidad de la cosa.

"En la práctica no se ofrecen, sino excepcionalmente casos que pueden encuadrarse en estas hipótesis, ya que cuesta trabajo creer que haya un caso en que una persona entienda comprar una cosa y que la otra la contraparte entienda alquilarla o donarla".<sup>39</sup>

El Maestro Manuel Bejarano al referirse a este tipo de errores nos dice que es un error tan grave, que las voluntades no existen o no llegan a encontrarse. No hay vicio del consentimiento, y lo clasifica de la siguiente manera:

**A.- ERROR SOBRE LA NATURALEZA DEL CONVENIO.** Una persona entrega a otra una cosa. La primera tiene la intención de efectuar una venta, en

---

<sup>39</sup> ORTIZ URQUIDI, Raúl. *Derecho Civil*. Editorial Porrúa, S.A. México, 1986. pág. 318.

tanto que la otra cree recibir un préstamo. No hay contrato, por falta de acuerdo de voluntades.

**B.- ERROR SOBRE LA IDENTIDAD DEL OBJETO.** Dos personas convienen en vender y comprar respectivamente un cuadro, pero una piensa en cierto cuadro, en tanto que la otra en el que se encuentra a lado. Tampoco aquí llegan a encontrarse las voluntades y por lo tanto no hay contrato.

El criterio de distinción entre el error vicio que invalida al contrato y el que es indiferente a su eficacia, lo proporciona la teoría del error. En el Código Civil francés, el error vicio es el que recae sobre la "substancia" de la cosa materia del contrato o sobre la "persona" en ciertos casos. En el Derecho Alemán, lo mismo que en el Suizo, lo es el error "esencial".

El legislador mexicano acogió la teoría moderna de la jurisprudencia francesa y, en una fórmula aceptada, dispone que el error que vicia el contrato es sólo el que reúne los dos requisitos señalados en el artículo 1813 del Código Civil. Ellos son:

1.- Que recaiga sobre el *motivo determinante* de la voluntad de cualquiera de los que contratan; y

2.- Que ese motivo que haya *trascendido exteriormente*; esto es, que haya sido objetivado y sea comprobable.

Al examinarlos, encontramos: el *motivo determinante*: todo acto de voluntad ha sido decidido por la consideración de un cúmulo de motivos o razones que explican su elección.

Sin embargo, hay cierta jerarquía entre esos móviles. Entre ellos, unos son secundarios y otros son determinantes: éstos son los motivos sin los cuales el acto no se habría concertado. El legislador supone que entre ellos uno es el principal: el motivo determinante de la voluntad. Éste es el motor principal. La causa decisiva del contrato.

El error que recaiga sobre aquello que fue el motivo que determinó a contratar, sobre el móvil decisivo, es el que anula el contrato. El que versa sobre motivos secundarios es indiferente al acto.

*Exteriorización del motivo determinante.* Lo anterior no basta: es indispensable, además, que se exteriorice ese motivo, que exista una firme evidencia objetiva indicando cual fue ese móvil principal para obrar, el fin cuya consideración decidió la celebración del contrato.

### **3.3. CLASIFICACIÓN DEL ERROR POR LA MATERIA EN LA QUE RECAE.**

Estos errores se clasifican en error de hecho y en error de derecho, los cuales a continuación analizaremos.

#### **3.3.1. ERROR DE HECHO.**

Esta equivocación se refiere a circunstancias fácticas, es decir, de hecho.

Este tipo de error no afecta la relación jurídica toda vez que se refiere a hechos que no se encuentran relacionadas con el acto jurídico celebrado.

Por ejemplo: Una persona cree erróneamente que por una alguna situación no tenía la obligación de realizar determinado acto, creyendo que por tal hecho estaba eximido de realizarla, pero como dicho hecho no tiene nada que ver en la relación jurídica, la misma surte debidamente sus efectos y por ende se le imputa a quien no realizó dichos actos, responsabilidad civil.

### **3.3.2. ERROR DE DERECHO.**

Versa sobre la existencia, alcance o interpretación de las normas jurídicas.

Resulta como consecuencia de no interpretar debidamente la norma jurídica, como consecuencia del desconocimiento de la naturaleza del propio derecho por razón de la materia y/o por desconocimiento de la jurisprudencia y doctrina.

Ejemplo: En el caso de realizar una operación en moneda extranjera. La ley monetaria nos indica que sólo podrán realizarse operaciones en Moneda Nacional, y en la doctrina y en la jurisprudencia nos señalan que sí se pueden realizar operaciones en moneda extranjera, condicionando que el valor de operación y cumplimiento a las obligaciones derivadas del mismo sean realizadas al tipo de cambio bancario en moneda nacional.

Como se desprende del presente ejemplo, existe la norma jurídica que señala en apariencia determinada prohibición, pero de acuerdo a la correcta

interpretación de la ley en su conjunto, la jurisprudencia y la doctrina nos ubicamos en resultados totalmente opuestos.

### **3.4. CLASIFICACIÓN DEL ERROR POR LA MATERIA EN LA QUE SE GENERA.**

El error puede ser simple o fortuito, e inducido o calificado.

#### **3.4.1. ERROR SIMPLE O FORTUITO.**

Este tipo de error surge y se mantiene espontáneamente por aquél que lo padece. Nadie que conozca su error ha intervenido para provocarlo, mantenerlo o aun disimularlo.

Se encuentra dentro del concepto de error, entendiéndolo éste como una falsa concepción de la realidad, es decir, es el error en su sentido más puro.

#### **3.4.2. ERROR INDUCIDO O CALIFICADO.**

En el inducido o provocado se ha provocado o mantenido activamente por artificios ajenos (generalmente de quien tiene interés en explotarlo), caso en el cual se habla de dolo, o ha sido disimulado (deliberadamente pasado por alto) por el beneficiado del error ajeno. Entonces estamos frente a la mala fe.

### 3.5. CLASIFICACIÓN DEL ERROR EN MATERIA REGISTRAL.

Es importante connotar en este punto que la eficacia respecto de los efectos jurídicos que pretende el interesado en oponer éstos a todo mundo y que de manera potestativa solicita la prestación del servicio público registral para lograr tal fin, está estrechamente vinculado con la actividad del propio registrador, quien, como principal actividad derivada de su calificación puede lograr los efectos de oposición "*erga omnes*" del acto jurídico registrado cuando el análisis y registro mismo fueron realizados de manera correcta, u ocasionar graves daños y perjuicios si por error en la materia que éste maneja, es decir error registral, autoriza el registro de determinados actos fuera de una congruencia o correcta interpretación de la leyes que éste debe conocer, de aquí que para entender tal actividad dentro de la calificación registral debemos dividir en dos, los errores que se pudieran presentar:

Una vez que hemos realizado el estudio del error, explicando los distintos efectos que éste produce en los actos jurídicos, es necesario desarrollar los "errores" que en materia registral contempla el Código Civil para el Distrito Federal así como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

- Error material, y
- Error de concepto.

### **3.5.1. ERROR MATERIAL.**

De acuerdo a los artículos 3024 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal precisaremos lo que es el error material:

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

Artículo 76.- "Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar".

Este tipo de error es muy común en la práctica registral, el hecho de haber señalado la expresión "común" no quiere decir que se le esté restando mérito a la correcta práctica del Derecho Registral, de ahí que el descuido y desconocimiento de la materia registral que pasa a ser especializada provoca que, los errores de este tipo, que si bien es cierto no son tan graves, afectan de manera determinante los efectos del acto jurídico que una vez registrado, se esperaba surtieran.

### **3.5.2. ERROR DE CONCEPTO.**

Para estar en posibilidad de desarrollar este tema, transcribiremos los artículos 3025 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 75 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

**Artículo 3025.-** "Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquier otra circunstancia".

**Artículo 75.-** "Los errores de concepto en los asientos sólo se rectificarán conforme a lo previsto en el artículo 3026 del Código Civil y mediante la presentación del documento registrado, si éste fuese correcto, o del que lo rectifique si el error se debiese a la redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado".

Este tipo de error circunscribe que al presentarse en la práctica sea considerado como grave y dicha consideración deriva necesariamente de la documentación que deberá obviarse para la correspondiente rectificación, lo que viene a ser complicado si se toma en consideración la poca seguridad jurídica que los archivos públicos como el propio Registro otorgan a los gobernados.

Considerando estos dos tipos de errores que han sido explicados queda claro que surgen de la actividad registral misma y que los efectos que genera ésta, impiden que exista congruencia con los efectos jurídicos que pretenden oponer a "todo mundo" las partes en el acto jurídico extraregistral.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**Ejemplo:** En el caso de la compraventa de inmuebles, se cumple con los elementos de existencia y de validez y extraregistrarmente sólo surtirá efectos entre las partes.

Una vez presentada al Registro Público se busca no la confirmación y validez del acto que ya de suyo extraregistrarmente ha cumplido con los requisitos, sino que busca que esos efectos sean oponibles "erga omnes".

Es en este momento en el que la actividad registral cobra fundamental importancia, toda vez que el registrador no deberá incurrir en los errores citados para cumplir con la finalidad esperada.

## CAPÍTULO 4

### DE LOS DOCUMENTOS

El vocablo INSTRUMENTO proviene del latín "*instrumentum*" que se deriva de "*instruere*", que significa mostrar o enseñar algo, se refiere a todo aquello que puede servir para dejar constancia, para fijar un acontecimiento.

Instrumento es todo aquello que sirva para conocer o fijar un acontecimiento, cuando el instrumento consiste en signos escritos se llama documento, el cual es el vehículo necesario para acreditar y recordar los hechos, así el genero es el instrumento y la especie el documento.

#### 4.1. DOCUMENTOS PÚBLICOS.

Los documentos son públicos, cuando provengan de persona investida de fe pública.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no define al documento público, sólo los enumera:

Artículo 327.- "Son documentos públicos:

- I. Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos;
- II. Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiera al ejercicio de sus funciones;

- III. Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos o los dependientes del Gobierno Federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;
  - IV. Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por lo jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;
  - V. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;
  - VI. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieren a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;
  - VII. Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobados por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;
  - VIII. Las actuaciones judiciales de toda especie;
  - IX. Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio;
- Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.

Para efectos del presente trabajo, analizaremos de manera general la actividad del Notario con respecto de los documentos que son materia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

De acuerdo al artículo 42 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal:

"Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tienen a su cargo recibir,

interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

El Notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos. Actúa también como auxiliar de la administración de la justicia, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas".

El Notario es un perito en derecho, que será intérprete de la norma y adecuará la voluntad de las partes, elaborando el instrumento dentro de un marco de legalidad, autorizándolo en nombre del Estado, conservando y reproduciendo lo pasado ante él, para brindar seguridad jurídica.

Los instrumentos notariales son los documentos autorizados, con las solemnidades legales por notario competente a requerimiento de parte, los cuales constan en forma original en el protocolo, lo constituyen el acta, la escritura pública, los testimonios, copias certificadas y certificaciones.

Por ser notarial un documento público tiene pleno valor probatorio y conserva la apariencia jurídica de validez, mientras no sea declarado judicialmente nulo.

Consideramos importante antes de continuar con el siguiente subtema, señalar qué es el protocolo, lo que nos permitirá entender de manera clara el significado de los conceptos que veremos en las próximas cuartillas.

**ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA**

De acuerdo con el artículo 76 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal:

**"Protocolo es el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el Notario, observando las formalidades que establece la presente Ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices.**

En sentido amplio es la expresión que se refiere a todos los documentos que obran en el haber de cada notaría. El protocolo es abierto por cuanto lo forman folios encuadernados con número progresivo de instrumentos y de libros. En sentido estricto es tanto el conjunto de instrumentos públicos fuente original o matriz en los que hace constar las relaciones jurídicas constituidas por los interesados, bajo la fe notarial; como la colección ordenada cronológicamente de escrituras y actas autorizadas por el Notario y aquellas (sic) que no pasaron, y de sus respectivos apéndices conforme a una periodicidad, procedimiento y formalidades reglados en esta Ley; y que adquiridos a costa del Notario respectivo son conservados permanentemente por él o por su sustituto en términos de esta Ley afectos exclusivamente al fin encomendado y, posteriormente, destinados permanentemente al servicio y matricidad notarial del documento en el Archivo como propiedad del Estado, a partir de la entrega de los mismos a dicha oficina, en uno o más libros, observando para su redacción y conformación de actos y hechos las formalidades y solemnidades previstas por esta Ley, todo lo que constituye materia de garantía institucional de origen constitucional regulada por esta Ley.

Los folios que forman el protocolo son aquellas hojas que constituyen la papelería oficial que el notario usa para ejercer la función notarial. Son el sustracto o base material del instrumento público notarial, en términos de esta Ley".

#### **4.1.1. TESTIMONIOS DE ESCRITURAS PÚBLICAS.**

La Escritura Pública es, de acuerdo con el artículo 100 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal:

"Escritura es cualquiera de los instrumentos públicos siguientes:

I. El original que el Notario asienta en folios, para hacer constar uno o más actos jurídicos y que firmado por los comparecientes, el Notario autoriza con su sello y con su firma;

II. El original integrado por lo siguiente:

a) Por el documento en el que el Notario consigna uno o más actos jurídicos y que deberá llenar las formalidades que este capítulo establece; ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el Notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares y agregarse al apéndice con sus anexos. Hará mención de la escritura de la que forma parte y el o los folios en los que se contiene la síntesis a que se refiere el inciso siguiente y,

b) Por la síntesis asentada por el Notario en los folios que correspondan, en la que se señalen los elementos personales y materiales del o de los actos consignados. Dicha síntesis contendrá el número de hojas de que se compone así como una relación completa de sus anexos, y una vez firmada por los comparecientes será autorizada por el Notario con su sello y firma".

Por lo que hace al testimonio la Ley del Notariado en su artículo 143, lo define como:

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

"Testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o un acta, y se transcriben, o se incluyen reproducidos, los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que ya se hayan insertado en el instrumento y que por la fe del Notario y la matricidad de su protocolo tiene el valor de instrumento público".

#### **4.1.2. ACTAS NOTARIALES.**

Las actas notariales son, de acuerdo con el artículo 125 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal:

"Acta notarial es el instrumento público original en el que el Notario, a solicitud de parte interesada, relaciona, para hacer constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él o que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y sello".

También en materia de Correduría Pública, encontramos documentos públicos como son la póliza y al acta, que de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Federal de Correduría Pública, se definen como sigue:

"Póliza es el instrumento redactado por el corredor para hacer constar en él un acto, convenio o contrato mercantil en el que esté autorizado a intervenir como funcionario revestido de fe pública".

Continúa señalando el mismo artículo:

**"Acta es la relación escrita de un hecho jurídico en el que el corredor intervino con fe pública y que contendrá las circunstancias relativas al mismo".**

Las actas y pólizas autorizadas por los corredores son instrumentos públicos y los asientos de su libro de registro y las copias certificadas que expida de las pólizas, actas y asientos son documentos que hacen prueba plena de los contratos, actos o hechos respectivos.

#### **4.1.3. PROVIDENCIAS JUDICIALES.**

**"Es aquella resolución judicial que, teniendo por objeto la tramitación y ordenación material del proceso, se formula expresando el tribunal que la emite y el contenido de la misma".<sup>40</sup>**

**"Resolución judicial son los actos del tribunal por los que éste decide sobre las cuestiones que se plantean, ya sean sobre el fondo, ya sean de carácter procesal".<sup>41</sup>**

Según su forma y su contenido las resoluciones judiciales se dividen en providencias, autos y sentencias.

<sup>40</sup> DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Editorial Espasa-Calpe, S.A. Madrid, 1998. pág. 822.

<sup>41</sup> *Ibid.*, pág. 879.

## **4.2. DOCUMENTOS PRIVADOS.**

Los documentos son públicos, cuando provengan de persona investida de fe pública.

El artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, define de la siguiente manera cuales son los documentos privados:

"Son documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente."

### **4.2.1. RATIFICADOS ANTE NOTARIO, REGISTRADOR O JUEZ COMPETENTE.**

Por ratificación entendemos: "confirmación o aprobación de un acto afectado de nulidad para otorgarle plena validez. El efecto de la ratificación es retroactivo al momento de la celebración del acto nulo, la ratificación puede ser tácita dejando transcurrir los plazos para demandar la nulidad sin ejercer la acción, para efectos del Registro Público de la Propiedad sólo procede la ratificación expresa".<sup>42</sup>

Para efectos del Registro Público de la Propiedad, son materia de registro los documentos que se indican en el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal:

---

<sup>42</sup> BAQUEIRO ROJAS, Edgar. "DICCIONARIOS JURÍDICOS TEMÁTICOS". Volumen I Derecho Civil. Editorial Harla. México, 1997. pág. 91.

**"Sólo se registrarán:**

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publica y da seguridad jurídica a los actos jurídicos que guardan los inmuebles que se encuentran dentro de los límites del Distrito Federal, por lo que para efectos de la fracción I del artículo anterior, la forma para la enajenación y transmisión de los mismos o derechos reales relacionados con ellos, deberán otorgarse en escritura pública.

En relación con lo anterior, el artículo 128 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, señala:

"Entre los hechos por los que el Notario debe asentar un acta se encuentran los siguientes:

I.- ...

II.- La existencia, identidad, capacidad legal, reconocimiento y puesta de firmas en documentos de personas identificadas por el Notario;....etc."

**Artículo 135 de la Ley del Notariado:**

**“Cuando se trate de reconocimiento o puesta de firmas y de la ratificación del contenido previstos en la fracción II del artículo 128, el Notario hará constar lo sucedido al respecto ante él, así como la identidad de los comparecientes y que éstos tienen capacidad. La firma o su reconocimiento indicados, con su respectiva ratificación de contenido, podrán ser a propósito de cualquier documento redactado en idioma distinto al español, sin necesidad de traducción y sin responsabilidad para el Notario, en el acta respectiva se incluirá la declaración del interesado de que conoce en todos sus términos el contenido del documento y en lo que éste consiste. El Notario deberá abstenerse de intervenir en las actuaciones señaladas en este artículo, cuando el acto que se contenga en el documento exhibido deba constar en escritura por disposición legal o pacto entre las partes; salvo, en este último caso, que todos los sujetos que la hayan acordado o aquellos de los cuales esto dependa jurídicamente estén de acuerdo”.**

**Artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal:**

**“Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas...etc”.**

### **4.3. DE DÓNDE PROCEDE EL DOCUMENTO REGISTRADO.**

Como sabemos, el Reglamento del Registro Público de esta Ciudad nos indica cuales son los documentos que en un determinado momento son susceptibles de ser considerados para llevar a cabo la rectificación de los asientos en los que exista tal circunstancia.

Por lo que procederemos a realizar un breve estudio de lo que es el protocolo, expediente y archivo.

#### **4.3.1. DE LOS PROTOCOLOS, EXPEDIENTES Y ARCHIVOS.**

En términos etimológicos , la expresión *protocolo* está compuesta por dos palabras de origen griego, *protos*, que significa primero o principal, y *kollas*, que significa pegar.

Con esta acepción, se tiene la idea de algo unido y ordenado; idea aplicable a las hojas que integran los protocolos, que siempre deben ir unidas (pegadas o aglutinadas, formando algo que es principal a su naturaleza, es decir, un libro) y procurando un orden de numeración y de fechas.

De acuerdo con el artículo 76 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal:

**"Protocolo es el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el Notario, observando las formalidades que establece la presente Ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su**

fe, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices.

En sentido amplio es la expresión que se refiere a todos los documentos que obran en el haber de cada notaría. El protocolo es abierto por cuanto lo forman folios encuadernados con número progresivo de instrumentos y de libros. En sentido estricto es tanto el conjunto de instrumentos públicos fuente original o matriz en los que hace constar las relaciones jurídicas constituidas por los interesados, bajo la fe notarial; como la colección ordenada cronológicamente de escrituras y actas autorizadas por el Notario y aquellas que no pasaron, y de sus respectivos apéndices conforme a una periodicidad, procedimiento y formalidades reglados en esta Ley; y que adquiridos a costa del Notario respectivo son conservados permanentemente por él o por su sustituto en términos de esta Ley afectos exclusivamente al fin encomendado y, posteriormente, destinados permanentemente al servicio y matricidad notarial del documento en el Archivo como propiedad del Estado, a partir de la entrega de los mismos a dicha oficina, en uno o más libros, observando para su redacción y conformación de actos y hechos las formalidades y solemnidades previstas por esta Ley, todo lo que constituye materia de garantía institucional de origen constitucional regulada por esta Ley.

Los folios que forman el protocolo son aquellas hojas que constituyen la papelería oficial que el notario usa para ejercer la función notarial. Son el sustracto o base material del instrumento público notarial, en términos de esta Ley".

## **EXPEDIENTES.**

"Conjunto de todos los papeles correspondientes a un asunto o negocio".<sup>43</sup>

Para efectos del presente trabajo se entenderá como expediente al conjunto de documentos compilados a efecto de un procedimiento judicial, siempre y cuando se encuentre en trámite.

## **ARCHIVOS.**

"Por archivo hemos de entender el lugar donde se custodian y conservan ordenadamente documentos, escrituras y expedientes con la finalidad de ser utilizados para la gestión administrativa, la información y la investigación".<sup>44</sup>

En la Ley Orgánica del Poder Judicial del Distrito Federal, en el título octavo, capítulo I, encontramos Del Archivo Judicial del Distrito Federal que en su artículo 149 dice:

"El Consejo de la Judicatura organizará y vigilará el correcto funcionamiento del Archivo Judicial del Distrito Federal, para que éste desarrolle cabalmente sus labores de auxiliar de los órganos judiciales del Distrito Federal.

---

<sup>43</sup> DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO LAROUSSE. Editorial Larousse, S. A. DE C. V., México, 1996. pág. 433.

<sup>44</sup> DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. ob. cit. pág. 69.

Asimismo se señala en el artículo 150 de la Ley citada:

"Se depositará en el Archivo Judicial:

- I. Todos los expedientes concluidos del orden civil y criminal;
- II. Los expedientes del orden civil que, aún cuando no estén concluidos, hayan dejado de tramitarse por cualquier motivo durante seis meses;
- III. Cualesquiera otros expedientes concluidos que conforme a la ley se integren por los órganos judiciales del Distrito Federal y cuya remisión o entrega no haya de hacerse a oficina determinada o a los particulares interesados, respectivamente;
- IV. Los expedientes y documentos que remita el Consejo de la Judicatura, y
- V. Los demás documentos que las leyes determinen".

**4.4. ANÁLISIS A LOS ARTÍCULOS 74, 75, 76, 77 Y 78 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y 3023, 3024, 3025, 3026 Y 3027 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL. (HOY CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).**

A continuación haremos un análisis a la reglamentación que en materia de Registro Público nos permitirá conocer los supuestos en los que derivado de la actividad registral pueden incurrirse, trayendo como consecuencia ciertos

errores, asimismo indagaremos sobre las hipótesis que nos permitirán conocer los procedimientos para subsanar los citados errores y con ello proponer la forma más adecuada para establecer un correcto equilibrio entre los intereses de los particulares y la seguridad jurídica y por ende la responsabilidad del registrador encargado de subsanar dichas deficiencias.

Sabemos que la actividad registral en su desempeño tiene efectos eminentemente declarativos, es decir, que el acto jurídico nace extraregistralmente, pero al ser llevado al Registro Público el registrador declara la validez y eficacia del acto para que los efectos jurídicos derivados de éste puedan oponerse a todo el mundo, de ahí que es fundamental entender la fuerza que cobra la actividad registral ya que una vez inscrito o anotado un acto jurídico traerá como consecuencia que lo que obre anotado o inscrito será la verdad jurídica, y si potencializamos que hay ocasiones en que lo inscrito, que es lo declarado, no concuerda con los documentos que sirvieron de base para tales asientos, esto genera un conflicto que de acuerdo a la ley habría que ubicarlo y entender las bases para darle una solución efectiva, para ello empezaremos por señalar los tipos de errores en que puede incurrir el registrador.

El artículo 3023 del Código Civil para el Distrito Federal, señala:

"La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción".

Si ocurrimos a la ley encontraremos su fundamento en los artículos 3024 y 3025 del Código Civil para el Distrito Federal:

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

Artículo 3025.- "Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquier otra circunstancia".

Si recordamos el concepto general de error, por el que se entiende que existe una falsa apreciación de la realidad, debemos ubicar este concepto en materia registral en el traslado de la calificación que hace el registrador respecto del documento que tiene a la vista y del cual se desprenden incongruencias

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

como las señaladas en los artículos anteriores, precisando que dichas incongruencias no se van al sentido general de la intención contractual y que en algunos casos estas inscripciones y/o anotaciones no constan en la sección que para tales efectos el propio procedimiento registral establece, es decir, en la sección de propiedad, gravámenes o derechos reales y anotaciones preventivas, así como en la carátula de los respectivos folios, como se desprende del artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

**“Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar”.**

Lo interesante de este artículo es que señala que en esos casos la rectificación procede de oficio, lo que consideramos incongruente con uno de los principios registrales como es el de rogación, ya que corresponde al interesado impulsar la actividad registral, y además es interesante hacer ver que en la práctica no obstante la permisibilidad de trabajar de oficio dichas rectificaciones, se solicitan los documentos base (originales) para proceder a las mismas.

Se han emitido acuerdos administrativos en los que se señala que para cualquier tipo de rectificación sólo procederán con vista de los documentos que dieron origen a los asientos respectivos, obviándose la situación de grave corrupción que se presenta en el Registro Público de la Propiedad y que no obstante tener como legítimamente válidas copias certificadas de los documentos se les reste ese valor probatorio por el propio Registro.

Asimismo el artículo 74 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala:

"Los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o en los Índices, serán rectificadas con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan.

No será necesaria esta confrontación y los errores se podrán rectificar, de oficio o a petición del interesado, cuando pueda probarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados".

Como ha quedado escrito, el registrador puede advertir errores en los folios o en los índices, haciendo la aclaración que estos últimos ya no se utilizan y por lo tanto dejan de ser materia de rectificación, ya que los índices circunscribían un control interno de los documentos y/o libros correspondientes al

acervo registral para ubicar de manera ágil los antecedentes de los inmuebles que constan en los mismos.

Como se desprende la parte final del primer párrafo del artículo antes mencionado, quedó señalado que los errores serán rectificadas con vista en los documentos respectivos o de los protocolos, expedientes o archivos, mismos a los cuales se les ha restado legitimidad, ya que como se ha dicho no son aceptados para realizar las rectificaciones solicitadas, y en la práctica el registrador al detectar errores materiales no hace nada por subsanarlos.

El artículo 75 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala:

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

Podemos comentar que la ley considera de manera especial al error de concepto, ya que dispone como requisito indispensable el consentimiento unánime de todos los interesados y lo que es más importante **la presentación del documento registrado.**

Quizá no consideró necesario la presentación de los documentos en el caso de la rectificación de los errores materiales, pero es importante señalar que los documentos provenientes de protocolos, expedientes y/o archivos en la actualidad y debido a la alta incidencia de situaciones de corrupción, falsificaciones y/o alteración dolosa del contenido de los mismos, hace que éstos pierdan la eficacia para lo que fueron creados, generando una situación de incertidumbre e inseguridad jurídica para los involucrados en éstos, lo que está generando un alto riesgo para el registrador en el desempeño de sus funciones, ya que el artículo 13 del citado Reglamento establece:

El artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala:

"Los registradores ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que les señalan el Código Civil y este Reglamento y **calificarán bajo su responsabilidad**, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento".

Tan consideró de manera especial la ley que el artículo 3026 del Código Civil para el Distrito Federal señala:

"Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán

rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

En caso de que el Registrador se oponga a la rectificación, se observará lo dispuesto en el artículo 3022.

En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012, el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al Registro, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial".

En dicho artículo se establece de manera clara y sencilla cuales son las hipótesis que deben realizarse para la práctica de este tipo de rectificación.

Es fundamental señalar los efectos jurídicos que producen las rectificaciones, ya que de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Registro Público:

"Rectificando el asiento, se rectificarán todos los que estén relacionados e incurran en el mismo error".

Lo que permite establecer congruencia con el historial registral del inmueble, cumpliendo así con el principio de tracto sucesivo anteriormente explicado en la página 53 de este trabajo.

Por otro lado la actividad registral se desarrolla fundamentalmente derivada de la calificación registral, que no es otra cosa que el análisis integral a los documentos presentados, de tal suerte que de esto depende verificar o no los asientos o inscripciones solicitadas pudiendo determinar el registrador la falta de elementos para rehusarse a practicar la rectificación, fundamentando esto en el artículo 78 del Reglamento del Registro Público, que señala:

"Si el registrador se rehusare a practicar alguna rectificación por considerar que no existen los elementos suficientes para proceder a ella, turnará de oficio el asunto al área jurídica para que determine lo procedente".

"Artículo 3027.- El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación".

Por último es importante comentar que el artículo 3027 del Código Civil para el Distrito Federal, circunscribe efectos jurídicos a partir de la fecha de la rectificación, lo que consideramos es erróneo, ya que los errores materiales o de concepto son imputables al Registro y más grave aún, el que no se reconozcan los efectos del acto desde su fecha de presentación y que proponemos sean reconocidos de manera retroactiva a favor del interesado, dando solidez y

aplicación al principio registral de prioridad una vez verificada la respectiva rectificación.

### **PROPUESTA**

Consideramos que por seguridad de los propios registradores que se encargan de verificar este tipo de rectificaciones, sea conveniente proponer reforma al artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el sentido de que la rectificación sólo proceda a petición de parte, realizada por escrito y que se lleve a cabo teniendo a la vista de los documentos originales que dieron vida al asiento.

### **NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA AL ARTÍCULO**

**Artículo 76.- "Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en la parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procederá a petición de parte interesada formulada por escrito y con vista en el o los documentos que dieron origen a la inscripción".**

Igualmente, se propone la reforma al artículo 3027 del Código Civil para el Distrito Federal, para que los efectos del asiento rectificado no sólo tengan eficacia a partir de la fecha de su rectificación, sino que éstos se retrotraigan, en su caso, a la fecha de presentación del aviso a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal.

### **NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA AL ARTÍCULO**

**Artículo 3027.- "El concepto rectificado surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso a que se refiere el artículo 3016 y con arreglo a su número de entrada, si el documento se presentare fenecidos los plazos referidos en el numeral citado, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación y asimismo en los casos en los que no sea requisito para la inscripción dar dicho aviso".**

## CONCLUSIONES

- Primera.- La transmisión de la propiedad en Roma se dio con la *mancipatio* y la *in jure cessio* que eran formas solemnes, y con la *traditio* que era una forma menos solemne.
- Segunda.- En el periodo Justiniano la publicidad en Roma no evolucionó, decayó, lo que trajo consecuencias graves como la ocultación de gravámenes hasta denegar en ventas o gravámenes dobles.
- Tercera.- En el siglo VI D. C. Justiniano crea las normas reguladoras del Notariado, Institución que por su naturaleza persigue la seguridad jurídica. Es en esta época es cuando parece más clara la necesidad de la figura de la publicidad.
- Cuarta.- En el antiguo Derecho Germánico, con la gran influencia del Romano, la transmisión de la propiedad se realizaba a través de: el *thinx* y la *gewere*, esta figura se integraba a su vez de dos aspectos, la entrega del adquirente y la desposesión o abandono del enajenante. Era una forma de vincular al propietario de la cosa y la cosa en sí, presumiendo de esta manera la propiedad de la misma.
- Quinta.- Los fueros de Plascencia y el General de Navarra impusieron la comunicación o anuncio por pregones, consistiendo el primero en pregonar la venta por tres días consecutivos y el segundo en pregonar la venta a son de campana por tres domingos consecutivos.
- Sexta.- La Corona Española a principios del Siglo XVI, por orden de Carlos I a petición de las Cortes de Madrid de 1528, dictó la Pragmática que da inicio al oficio de hipotecas, a partir de este documento comienza la evolución de esta institución y es también a partir de esta Pragmática que se dictan diversos ordenamientos "Recopilación de la Leyes de Indias" mandada a formar por Felipe II en 1570 dentro de esta encontramos en el título XII del Libro Cuarto denominado: "De la venta composición y repartimiento de tierras solares y aguas". Este título se compone de veintitrés leyes de la cuales, algunas

reglamentan las Mercedes Reales mismas que constituyen el fundamento del derecho de propiedad inmobiliaria en esta época en la Nueva España.

- Séptima.- La consolidación del procedimiento registral se origina con la publicación de la Ley de Hipotecas del año 1861 que se compone de parte formal y parte material.
- Octava.- Por Real Cédula de 9 de mayo de 1778 se instituyó también el procedimiento registral, que se refería única y exclusivamente a los gravámenes hipotecarios, cargos reales, censos, obras pías, etc. Que eran registradas en el libro de hipotecas.
- Novena.- El 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil que ordenó la instalación del Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de México, Tlalpan y la capital del Territorio de Baja California.
- Décima.- En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad Publicado el 6 de mayo de 1980, se modificó sustancialmente el sistema registral, estableciendo el sistema del Folio Real, lo que terminó con la práctica de transcripción de títulos, así como también eliminó el uso de libros que se encontraban dispersos en secciones y en algunos casos en estado de deterioro.
- Décimo  
Primera.- El Registro Público de la Propiedad es un registro declarativo y no constitutivo, esto quiere decir que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción hecha en el Registro Público de la Propiedad cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.
- Décima  
segunda.- Los principios registrales en su conjunto, generan lo que conocemos como seguridad jurídica, propiciando con ello que el tráfico inmobiliario se realice de una manera ágil y generando certeza en las operaciones realizadas por los gobernados.

- Décimo Tercera.-** La declaración de la voluntad negocial, es precisamente la exteriorización de lo querido por el autor del acto. Dicha exteriorización puede tener lugar por medio de la palabra oral o escrita, por medio de signos o gestos, siempre que el medio que se emplee para declarar la voluntad, sea idóneo, para expresar claramente que es aquello que el sujeto quiere efectivamente declarar.
- Décimo Cuarta** El **error** en lenguaje común es un concepto falso de la realidad, es una creencia no conforme con la verdad. En ocasiones el error sufrido por el autor de un acto jurídico vicia su voluntad y provoca la nulidad del acto; pero no todo error produce tal consecuencia jurídica; es decir, no todo error tiene trascendencia para el derecho. No cualquier error es relevante, hay algunos que dejan incólume al contrato.
- Décimo Quinta.-** Se justifica que no implique la invalidez cualquier error padecido por un contratante. Si así fuera, bastaría que se pretextara haber sufrido cualquier equivocación al contratar, para obtener la ineficacia del acto, y éste sería tan frágil e inseguro que el comercio jurídico se vería seriamente afectado.
- Décimo Sexta.-** El error material es muy común en la práctica registral, debido al descuido y desconocimiento de la materia registral, que si bien es cierto no es tan grave, afecta de manera determinante los efectos del acto jurídico que una vez registrado, se esperaba surtieran.
- Décimo Séptima.-** Por otro lado el error de concepto es considerado como grave y dicha consideración deriva necesariamente de la documentación que deberá obviarse para la correspondiente rectificación, lo que viene a ser complicado si se toma en consideración la poca seguridad jurídica que los archivos públicos como el propio Registro otorgan a los gobernados.
- Décimo Octava.-** Los instrumentos notariales son los documentos autorizados, con las solemnidades legales por notario competente a requerimiento de parte, los cuales constan en forma original en el protocolo, lo constituyen el acta, la escritura pública, los testimonios, copias certificadas y certificaciones.

- Décimo Novena.-** Por ser notarial un documento público tiene pleno valor probatorio y conserva la apariencia jurídica de validez, mientras no sea declarado judicialmente nulo.
- Vigésimo Primera.-** La ley considera de manera especial al error de concepto, ya que dispone como requisito indispensable el consentimiento unánime de todos los interesados y lo que es más importante la presentación del documento registrado.
- Vigésimo Segunda.-** La rectificación del asiento permite establecer congruencia con el historial registral del inmueble, cumpliendo así con el principio de Tracto Sucesivo anteriormente explicado.
- Vigésimo Tercera.-** El artículo 3027 del Código Civil para el Distrito Federal, circunscribe efectos jurídicos a partir de la fecha de la rectificación, lo que consideramos es erróneo, ya que los errores materiales o de concepto son imputables al Registro y más grave aún, el que no se reconozcan los efectos del acto desde su fecha de presentación y que proponemos sean reconocidos de manera retroactiva a favor del interesado, dando solidez y aplicación al principio registral de prioridad una vez verificada la respectiva rectificación.
- Vigésima Cuarta.-** Consideramos que por seguridad de los propios registradores que se encargan de verificar este tipo de rectificaciones, sea conveniente proponer reforma al artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el sentido de que la rectificación sólo proceda a petición de parte, realizada por escrito y que se lleve a cabo teniendo a la vista de los documentos originales que dieron vida al asiento.
- Vigésimo Quinta.-** Igualmente, se propone la reforma al artículo 3027 del Código Civil para el Distrito Federal, para que los efectos del asiento rectificado no sólo tengan eficacia a partir de la fecha de su rectificación, sino que éstos se retrotraigan, en su caso, a la fecha de presentación del aviso a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal.

## BIBLIOGRAFÍA

**BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel.** *Obligaciones Civiles.* Cuarta Edición. Harla, México, 1997. p.p. 545.

**BORJA SORIANO, Manuel.** *La Hipoteca Revista de Ciencias Sociales.* Tomo IV, Facultades de Jurisprudencia, México, 1926. p.p. 534.

----- *Teoría General de las Obligaciones.* Tercera Edición. Porrúa, México, 1997. p.p. 612.

**CARRAL Y DE TERESA, Luis.** *Derecho Notarial y Derecho Registral.* Porrúa, México, 1993. pág. 415.

**CASTAN TOBEÑAS, José.** *Derecho Civil Especial Común y Foral.* Tomo II, "Instituto Editorial Reno" Centro de Enseñanza y Publicaciones, México, 1957. p.p. 345.

**COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo.** *Procedimiento Registral de la Propiedad.* Segunda Edición. Porrúa, México, 1979. p.p. 426.

**DE IBARROLA, Antonio.** *Cosas y Sucesiones.* Tomo II. Segunda Edición. Porrúa, México, 1975. p.p. 856.

**ENNECCERUS Kipp y Wolff.** *Tratado de Derecho Civil.* Por Blas Pérez González y José Alguer. Bosch Urgel, Barcelona, 1951. p.p. 560.

**GALINDO GARFIAS, Ignacio.** *Derecho Civil.* Séptima Edición. Porrúa, México, 1995. p.p. 539.

**GÓMEZ DE LA SERNA, Pedro.** *La Ley Hipotecaria.* Tomo I. Imprenta de la Revista de Legislación. Madrid, 1862. p.p. 249.

**GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Gerónimo.** *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil.* Tomo II, Ministerio de Justicia Sección de Publicaciones. Madrid, 1948. p.p. 534

**LADARIA CALDENTY, Juan.-** *Legitimación y Apariencia Jurídica.* Bosch Casa Editorial, Barcelona, España, 1991. p.p. 512.

- M. MORENO, Manuel.** *Organización Política y Social de los Aztecas.* Porrúa, México, 1964. p.p. 250
- N. RODRÍGUEZ, Juan y otros.** *Pandectas Hispanomexicanas,* U.N.A.M. México, 1990. p.p. 526.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.** *Derecho Registral.* Porrúa, México, 1998. p.p. 456.
- PÉREZ LAZALA, José Luis.** *Derecho Inmobiliario Registral.* Depalma, Buenos Aires, 1965. p.p. 420.
- PETIT, Eugene.** *Tratado Elemental del Derecho Romano.* Trad. José Fernández de González. Nacional. Buenos Aires, Argentina, 1936. p.p. 420.
- RÍOS HELLIG, Jorge.** *La Práctica del Derecho Notarial.* Tercera Edición, Mcgraw Hill, México, 1998. p.p. 345.
- ROCA SASTRE, Ramón María.** *Derecho Hipotecario.* Tomo I, Bosch Casa Editorial, Madrid, 1968. p.p. 583.
- ORTIZ URQUIDI, Raúl.** *Derecho Civil.* Tercera Edición. Porrúa, México, 1986. p.p. 493.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón.** *De los Contratos Civiles.* Tercera Edición, Porrúa, México, 1997. p.p. 589.

## **LEGISLACIONES**

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 66ª Edición. Editorial Porrúa. México, 2000.**

**Código Civil del Distrito Federal. 1ª Edición. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. México, 2000.**

**Ley del Notariado para el Distrito Federal Correlacionada. 1ª Edición, Víctor Rafael Aguilar Molina, México, D. F., 2001.**

**Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. 65ª Edición. Editorial Porrúa. México, 2000.**

**Código Financiero del Distrito Federal. Cuarta Edición. Editorial Ediciones Fiscales ISEF, México, 1999.**

**Ley Federal de Correduría Pública. 55ª Edición. Editorial Porrúa. México, 2000.**

**Leyes Hipotecarias. Aranzadi, Pamplona, España, 1998.**

**OTRAS FUENTES**

**BAQUEIRO ROJAS, Edgar. Diccionarios Jurídicos Temáticos. Vol. I Derecho Civil. Harla. México, 1997.**

**DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO LAROUSSE. Larousse, México, 1996.**

**DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA. Espasa-Calpe, Madrid, 1998.**