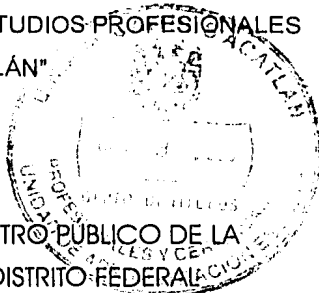


20721
179



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLÁN"



LA FIANZA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
IRMA NELLY MARTÍNEZ OLIVARES

ASESOR: LIC. JORGE SERGIO ESPEJO LIMA



NAUCALPAN, EDO. DE MÉX.

SEPTIEMBRE 2003



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A MIS PADRES.

En mérito de sus esfuerzos por darme el más valioso de los regalos, de quienes recibí siempre amor, estímulo, consejo y apoyo.

A MI HIJA y ESPOSO.

Por el continuo apoyo y comprensión para finalizar este proyecto.

A MIS HERMANOS.

Por la confianza que siempre me han dado sin condición.

A MI ASESOR.

En reconocimiento a su valiosa colaboración y dirección en la elaboración de este trabajo.

A MI UNIVERSIDAD.

Por haberme tendido el puente de la cultura dándome la oportunidad de participar y proyectarme como profesionista.

A LA LIC. LAURA DIAZ SÁMANO, NOTARIA PÚBLICA NO. 14 DEL ESTADO DE MÉXICO.

Por su gran calidad humana y digno ejemplo.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	-6-
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.	
I.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	-7-
I ROMA.....	-7-
II ESPAÑA.....	-10-
III ALEMANIA.....	-14-
IV AUSTRALIA.....	-16-
V MÉXICO.....	-17-
1.2 REGLAMENTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.....	-27-
CAPÍTULO II.....	-36-
ORDENAMIENTOS LEGALES.	
1.1. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL.....	-37-
1.2. FUNDAMENTO EN LEYES SUSTANTIVAS.....	-38-
1.2.1. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	-41-
1.2.2. REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE.....	-48-
1.2.3. DEL DERECHO REAL Y PERSONAL DE LOS INMUEBLES.....	-59-

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO III.....-62-

EL DERECHO REGISTRAL.

1.1. CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL.....-63-

1.2. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....-64-

1.3 PRINCIPIOS REGISTRALES.....-74-
 DE PUBLICIDAD, INSCRIPCIÓN, ROGACIÓN O INSTANCIA,
 ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN, PRELACIÓN O
 PRIORIDAD, DE TRACTO SUCESIVO, CONSENTIMIENTO,
 CALIFICACIÓN O LEGALIDAD, LEGITIMACIÓN Y DE FÉ
 PÚBLICA.

1.4 SISTEMA DE LIBROS Y FOLIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE
 LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO
 FEDERAL.....-85-

CAPÍTULO IV.....-95-

LOS DISTINTOS TIPOS DE FIANZA EN NUESTRO SISTEMA
 JURÍDICO MEXICANO.

1.1.-CONCEPTO DE FIANZA.....-96-

1.2.-ESPECIES DE CONTRATOS DE FIANZA.....-98-

1.2.1.-CONVENCIONAL.....-98-

1.2.2.-LEGAL O JUDICIAL.....-98-

1.2.3.-ONEROSA O GRATUITA.....-99-

1.2.4.-CIVIL.....-100-

1.2.5.-MERCANTIL.....-100-

1.3.- ELEMENTOS FORMALES, REALES Y PERSONALES DE LA
 FIANZA.....-100-

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

1.4.- EFECTOS JURÍDICOS DE LA FIANZA LEGAL, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.....-111-

1.5.-PROPUESTAS DE REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FIANZA LEGAL EN EL RUBRO DE GRAVÁMENES DEL FOLIO REAL.....-120-

CONCLUSIONES.....-137-

BIBLIOGRAFÍA.....-144-

OTRAS FUENTES.....-146-

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

TESIS CON
ETIQUETA DE ORIGEN

II. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

I ROMA.

En el Derecho Romano encontramos que la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daba una publicidad limitada, por lo cual no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes. En el Derecho Clásico la forma que se practicaba para transmitir la propiedad era a través de actos extracontractuales, ya que los romanos se obligaban por los nudos pactos o contratos atípicos y por los contratos típicos como son la compraventa, permuta, donación, que por medio de estas sólo se creaban obligaciones.

Es así que encontramos establecidas tres figuras que trascendieron en esa época:

La *mancipatio* consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la transmisión de la *Res Mancipi*, que eran los fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga. Esta debía realizarse en presencia de cinco testigos y se utilizaba una portabalanza, una balanza y un trozo de bronce. El adquirente, como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo del bronce y al mismo tiempo pronunciaba solemne afirmando que hacía suya la cosa. Si era mueble, éste debía estar presente; si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo por ejemplo, con una teja, un terrón.

La *Injure Cessio* era un modo adquisitivo que debía llevarse a cabo frente al tribunal, la autora Martha Morineau Iduarte señala que *"De acuerdo con un precepto de la Ley de las XII Tablas, el demandado que no se defendía perdía el proceso. Con base en este precepto la jurisprudencia pontifical creó un nuevo modo de adquirir la propiedad. Era éste un proceso ficticio en el cual el actor adquirente comparecía in iure ante el magistrado,*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

para reivindicar una cosa. Poniendo la mano sobre ella o sobre algún objeto que la representara, afirmaba ser el propietario. El demandado transmitente no se defendía, por lo que el magistrado declaraba propietario al actor." (1)

La Traditio, que en si es el acto de entregar la cosa, relacionada a la intención de transmitir y de adquirir, señala la autora Martha Morineau Iduarte respecto a esta figura que *"Para que la tradición sea efectiva deben reunirse dos requisitos; uno de carácter objetivo consistente en la entrega de la cosa, y otro de carácter subjetivo, que es la intención de transferir por parte del tradens, y la de adquirir, por parte de accipiens". (2)*

A través de estas tres figuras, se llevaba a cabo la transmisión de la propiedad, pero con posterioridad decreció considerablemente el formalismo acentuado de esa etapa de las legislaciones, y la traditio superó y eclipsó a las otras dos figuras, permaneciendo vigente únicamente esta.

No se encuentran vestigios de que haya existido un registro público sobre estas acciones, sin embargo dichas figuras son muy importantes ya que de estas se origina la forma de transmitir la propiedad.

Diversos autores señalan en sus obras que en las épocas antigua y clásica no existía un registro de la transmisión de la propiedad, tal es el caso que el autor Fritz Shulz señala *" Del exámen de las tres formas clásicas de transmisión, resulta evidente, que los juristas clásicos no se preocuparon de la publicidad de las transmisiones. No existió el llamado registro de la propiedad, ni siquiera el de la propiedad territorial y los seis ciudadanos romanos cuya cooperación era exigida en la mancipatio (los*

(1) Morineau Iduarte Martha e Iglesias González Román, Derecho Romano, Edit. Harla, 1989 6ª. Ed. Pags. 120 y 121.

(2) Idem. Pag. 122.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

cinco testigos y el libripens) así como la publicidad que entraña la in jure cessio, fueron pobres sucedáneos del sistema registral". (3)

Otro autor que señala relativamente lo mismo, aún sin embargo nos da propiamente el origen del Registro Público, ya que refiere que solamente en la donación se inscribía en un registro público a través de la figura de la **Insinuatio** o inscripción, en su obra el autor Juan Iglesias indica *"El derecho posterior rodea la transmisión inmobiliaria de ciertas formalidades accesorias, dictadas con el fin principal de garantizar los intereses de las partes y de terceros. En el siglo IV se impone como obligatoria la insinuación del acto en la gesta municipalla. Justiniano mantiene tal exigencia de publicidad en el caso de la donación, y fija el requisito de la scriptura para la transmisión de bienes inmuebles."*(4)

Únicamente se inscribía la transmisión de un inmueble de una donación, a la cual se le exigía que fuera publicada.

El régimen de la Insinuación, se creó a principios del siglo IV, en el momento en que la Ley Cincia comenzaba a caer en desuso, este régimen vino a ejercer influencia sobre la perfección de las donaciones entre vivos, consistía esta formalidad en la necesidad de transcribir en registros públicos el escrito que comprobaba una donación superior a doscientos sueldos. Así a las condiciones ordinarias para la perfección de las donaciones, vino a agregarse la obligación de hacerlos insinuar, si pasaban de la tasa. La insinuación era exigida por un doble motivo; primero, el

(3) Fritz Shulz. Derecho Romano Clásico, Edit. Bosh, Casa editorial Urgel 51 Bis Barcelona. 1960, Pags. 338 y 339.

(4) Juan Iglesias. Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado. Edit. Ariel S.A. Barcelona, 9ª.Ed., 1989 Pags. 300 y 3001.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

interés del donante y de su familia, pues la publicidad es un obstáculo a liberalidades exageradas; así el donante podía prevalerse él mismo del defecto de insinuación; y segundo el interés de terceros que la publicidad pone en guardia contra los peligros de una liberalidad clandestina.

Con posterioridad Justiniano conserva la formalidad de la insinuación, pero sólo somete a ella las donaciones superiores a quinientos sueldos.

Por lo que en razón de este régimen de insinuación, tenemos que existió un registro público, pero solamente para cierta figura jurídica que era la donación, con la cual se transmitía la propiedad, pero no era para todas las donaciones que se llevaran cabo, era exclusivamente el registro para las que fueran de cierto monto.

II ESPAÑA.

En este país existían ciertas formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles. Se desarrollaban varias formas de publicidad, la más notable era la Robración, que era la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.

A) En España no se había establecido una regulación normativa de alguna institución registral, existiendo la necesidad de efectuar diversos actos los cuales por su propia naturaleza requieren dar una publicidad a los censos y tributos acerca de los bienes inmuebles y muebles, por lo que hicieron una petición Don Carlos y Doña Juana a las cortes celebradas en Madrid en el año de 1528 a los Reyes de Toledo, recibiendo al respecto un mandato que toda operación acerca de los censos y tributos de todos los bienes muebles e inmuebles fueran obligados a declararlo ante los escribanos del concejo del lugar, imponiendo así mismo una sanción si no lo hicieran.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Dicha disposición únicamente se aplicó a los censos y tributos de los bienes inmuebles como garantía de una obligación.

B) Fue en el año de 1539, que se le planteó una creación de un Registro de Censos, tributos e imposiciones a Don Carlos I, la cual respondió el rey que así se llevara a cabo, el cual cita en su obra Pérez Fernández del Castillo Bernardo, *"Así mismo se excusarían muchos pleitos, sabiendo los compradores y los censos y tributos, e imposiciones e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores; suplicamos a V. M. mande que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiera cabeza de jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas; y que no registrándose conforme a ello ni por ello sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor; aunque tenga causa del vendedor, y que el tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior o pedimento al vendedor"* (5).

En dicha solicitud encontramos el primer antecedente en España de llevar a cabo un registro de diversas operaciones sobre los bienes, aún sin embargo encontramos un punto muy importante que no permite que estos registros sean públicos, únicamente una persona investida de fé pública podía dar a conocer la situación real del bien y asimismo es importante señalar que el término de hipoteca empieza a utilizarse con la connotación actual.

Sin embargo este sistema no se aplicó en su totalidad en esa época, pues los tribunales siguieron aceptando los títulos aunque no estuvieran

(5) Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Derecho Registral, Edit. Porrúa 2000 7ª. Ed. Pags. 11 y 12.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

registrados y nuevamente en 1548 y 1555 se insistió en su cumplimiento y es entonces que el Consejo de Castilla, con auto acordado del 8 de julio de 1617, cita Pérez Fernández del Castillo Bernardo, resolvió: *" En los títulos de registro de censos que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y de los que se hubieren otorgado antes."* (6)

C) El 31 de enero de 1768 se dictó en España, "La Instrucción de los señores fiscales", la cual consistía de 16 preceptos en la que se establecen los primeros antecedentes registrales, que considero son importantes mencionar brevemente, en virtud, que estas disposiciones posteriormente son las que se dictan para su aplicación en nuestro país.

Se determina quienes son los que ejercerán la función de inscribidores de las operaciones, mediante las cuales se transmiten o gravan alguna propiedad. Para dicha función serán los escribanos de ayuntamiento de las cabezas de partido, que tendrán un libro foliado y encuadernado, para cada uno de los distritos.

Las hipotecas se anotaran en cada uno de los distritos en que se encuentren. En el oficio de hipotecas sólo se recibirá aquel documento que se expidió por primera copia original, es decir, que diere el escribano que la otorgó, salvo en el caso de pérdida o extravío de algún instrumento, se obtuviera copia ante la autoridad de un juez competente, que se escribirá razón del mismo acto.

En la toma de razón se referirá la fecha de instrumento, los otorgantes, su vecindad, el tipo de operación, los bienes raíces gravados con sus respectivas ubicaciones.

(6) Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Derecho Registral, Edit. Porrúa 2000 7ª. Ed. Pag. 12.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Una vez que se lleve a cabo la detención de censo, o liberación de hipoteca o fianza, y sea ubicado el registro respectivo, se llevara a cabo la nota correspondiente a su margen, de estar redimida o extinguida la carga.

La escribanía del ayuntamiento deberá tener un libro índice o repertorio general, en el cual por índice alfabético se vayan asentando los nombres de los imponentes de las hipotecas o de los pagos, distritos o parroquias en que estén situados.

Determinan el pago de derechos de registro por cada escritura, que es de dos reales que no pase de doce hojas. La expedición de copias de instrumentos certificados que dan los escribanos de sus protocolos se pagaba de acuerdo a los reales aranceles.

Se prevé la creación de un archivo de los protocolos en la escribanía de los ayuntamientos.

El nombramiento del escribano del cabildo será por la justicia y regimiento de las cabezas del partido, entregando las fianzas correspondientes de su cuenta y riesgo.

Son responsables de los libros de registro los escribanos, la justicia y regimiento, que serán guardados en las casas capitulares.

A través de las chancillerías y audiencias de estos reinos, determinaban y hacían publicar las cabezas de partido donde se hacían establecer los oficios de hipotecas.

Los jueces eran quienes castigaban las contravenciones a esta ley, la justicia ordinaria de cada pueblo, el corregidor o el alcalde mayor del partido.

D) En virtud que la anterior instrucción no fue aplicada correctamente, el 22 de enero de 1816 el Consejo Real dictó una circular, la cual determinaba que las Chancillerías y Audiencias Reales, Corregidores y Alcaldes mayores del reino, se diera cumplimiento a la sanción del 31 de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

enero de 1768, en la cual determina establecer el Oficio de Hipotecas en todas las cabezas de partido de todo el reino al cargo del escribano de ayuntamiento, para la toma de razón de las escrituras de censos o hipotecas.

E) La consolidación del Régimen de Publicidad Registral se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861, dicha ley era indispensable para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos de la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo del tráfico de la propiedad en perjuicio de terceros.

III ALEMANIA.

El antiguo derecho germano para la transmisión de la propiedad se observaban formalismos solemnes, en un principio eran orales y más tardes escritos. Existían dos figuras que se practicaban para transmitir la propiedad llamadas la Gewere algunos autores la señalan como la Solemnidad ante el Thinx y el Auflassung.

Se conoce que los germanos desde épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera.

La primera se integraba por dos aspectos, la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante. Esta figura era un juicio simulado, es decir, 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.

Era una forma solemne la cual se llevaba mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal Thinx o Mallus. La ceremonia era presidida por el Thinxman, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al

adquirente, el inmueble, ante la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa.

La segunda la Auflassung era otro tipo de solemnidad, se entregaba la cosa ante el juez. Se trata de un juicio ficticio, como una jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constaba públicamente. En este no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandonaba el inmueble y el juez proclamaba la investidura.

Esta inicialmente fue oral, más tarde se hizo por escrito la transmisión de la propiedad podía ser judicial o extrajudicial, el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial, que ha dicho sistema se le conoce como registro constitutivo.

El Código Civil Alemán promulgado el 18 de agosto de 1896, la Ordenanza Inmobiliaria del 24 de marzo de 1897 y las Leyes Prusianas del 5 de mayo de 1972, son las que establecen los principios y organización del Registro Público de la Propiedad.

La forma de realizar los registros, se lleva por distritos y en ellos se inscriben las fincas y derechos reales que no pertenezcan a la categoría de bienes públicos o a las casas reinantes o no figuren en libros especiales como los caminos, aguas, ferrocarriles etc.

Para la constitución de las hipotecas o deudas territoriales y para adquirir por negocio jurídico, a los actos que modificaran la situación real de las fincas, así mismo dando plena validez a los asientos respecto a terceros y a las partes que los otorgan.

En este sistema encontramos que se indica la forma de aplicar un folio, es decir, que al registrar una finca o un derecho en lugar de los libros, es en un folio en el que se describe el inmueble independiente de las hipotecas que tenga este, así como el derecho de superficie u otros

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

regionales de igual naturaleza, como los derechos de uso, caza, pesca, minas etc.

Cada una de las fincas o entidad asimilable recibe una hoja, sistema llamado del folio real, agrupándose con otras sin formar una sola o ser incluida bajo una rúbrica personal con todas las del mismo dueño, sin perjudicar a la publicidad real del régimen. De esta manera observamos que prácticamente era una forma más acertada para ubicar las propiedades de una persona.

Se manejaba un folio especial, el cual se hacía únicamente cuando por primera vez se inscribía una finca, así como con los registros ya inscritos se forma una agrupación se creaba una finca nueva y en el caso de creación de un derecho real, sustantivo por su analogía con la propiedad.

Encontramos también que establece los principios de legitimación y de la fe pública registral, adopta la especialidad de los derechos inscritos; así mismo prevé la norma de primero en registro, primero en derecho y establece el registro por fincas. Finalmente existen amplias facultades de calificación de los instrumentos presentados y de esta manera se concluye que este sistema permite conocer la continuidad en las transmisiones y conocer la situación de la finca, que es lo que se conoce como el tracto sucesivo de las operaciones registradas.

IV AUSTRALIA.

Se denominaba el "Acta Torrens" o también conocido como sustantivo, sistema Inglés que se aplicaba en este país en el año de 1858. Es conocido de esta forma por el Irlandés Robert Richard Torrens, nacido en Cork en 1814, quien se trasladó al sur de Australia en 1840, quien tuvo como cargo Director de Aduanas, fue también integrante del primer Consejo Legislativo y el año de 1852 Tesorero y Registrador General.

Dicho sistema básicamente era la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad, el cual era un elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad.

Una vez que se inmatriculara el inmueble se procedía a expedir un título o certificado por duplicado, el cual uno de ellos se archiva en el Registro constituyendo el Libro-Registro y el otro es para el particular.

Este título que emite el Registro Público en nombre del Estado se le daba el valor de Título Real, el cual hacía fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble.

En el caso de transmisión de la propiedad o la constitución de una hipoteca, el registrador una vez hecha una calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente y hará constar en el mismo la existencia del gravámen.

Se establece que existirá un Registro único para todo el territorio y cuyo frente está a cargo de un registrador general.

Este sistema era realmente innovador y tenía ciertas ventajas y a su vez desventajas. Toda finca debe estar inmatriculada, el título que expide el Registro es inatacable, cuestión que si éste fuera un título otorgado de mala fe difícilmente podría ser nulificado por el carácter con el cual se otorgaba, en este se ejercía la fe registral en el título mismo, ya que es un documento oficial válido física y jurídicamente. Una gran ventaja es que simplifica enormemente los actos de enajenación o gravámen.

V MÉXICO.

Las Leyes Españolas son en sí los antecedentes de nuestra legislación y éstas estuvieron vigentes aproximadamente más de tres siglos durante la Colonia, es necesario conocer la importancia de diversos documentos que tienen una trascendencia en nuestro sistema, con los cuales nos permiten determinar los primeros antecedentes del Registro Público de la Propiedad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Es así que los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron donados por la evangelización de sus habitantes a los reyes de Castilla y Aragón, por medio de la Bula Inter. Caetera, expedida por el Papa Alejandro VI.

Una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima Recopilación.

Disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias. Las Ordenanzas del Villar, Las Intendentes, y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

a) Fue aprobada por la Audiencia de México el 27 de septiembre de 1784, "Instrucción de los señores fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España" es este documento se encuentran conceptos registrales y notariales los cuales son de gran importancia ya que encontramos definidos la forma y quienes ejercerán la función registral.

En esta se amplió y se definen diversas formas para ejercerla, se establecen 27 disposiciones específicas, mismas que son muy trascendentes que de manera breve señalo para visualizar de una manera concreta que era lo que regulaban, resaltando que es el primer documento en nuestro país que contempla el sistema registral de una forma concreta y formal para su ejercicio:

Se crean los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades de la Nueva España, sean desde Veracruz, Oaxaca, Tehuacan

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid, y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba.

Contiene providencias para el registro, mientras se establecían los escribanos anotadores.

En el caso que no hubiese escribano, que no se pudiera servir por teniente, los justicias dieran aviso al Virrey y se hicieran cargo de los libros y de registrar, tomar razón y anotar los instrumentos como jueces receptores.

Tenemos que dicha función registral fue asignada a los escribanos anotadores y justicias receptores, en cuanto a la forma tenía que ser en un libro encuadernado, sus hojas debían estar foliadas, clasificados los libros por los diversos pueblos, los asientos debían ser por año, así mismo hacer una descripción de la ubicación del bien y por consecuencia reportar la hipoteca en su caso que existiera de cada uno de los bienes.

Se implementa para tomar las razones de los documentos un término específico para que se registre, así mismo el documento original que se realice al momento de la operación es el que se debe presentar ante el escribano para ser registrado y señalar ante quien se haya otorgado escribano o en su caso al juez, salvo excepción de extravío del mismo se solicitará una copia con autoridad al juez competente.

La forma de los registros debían contener la ubicación del bien, las partes que intervienen, fecha y tipo de operación, así como los gravámenes que afectarían al bien, la expresión de que si lo es real solamente público, del número o provincia.

En el caso de presentar un documento de hipoteca para su registro y no se encontrara la operación inicial de esta, debe inscribirse ambas. La creación de un libro Índice para facilitar la liberación de las cargas, en el cual se llevaran asentados los nombres de los imponentes de hipotecas,

de los pagos, distritos o parroquias en que están situados, con el número de registro para facilitar su ubicación

Se contemplan también el pago de los derechos por los registros solicitados por los interesados, así como el pago de los derechos al solicitar copias certificadas de algún instrumento y a su vez determinan el tiempo de expedición de 6 días en la capital y 30 días si fuere en pueblo del partido.

La creación de un Archivo de los protocolos en la escribanía de los ayuntamientos, así mismo los escribanos debían mandar a los justicias de los partidos una matrícula de los instrumentos del protocolo de cada año, para evitar que hubiera alguna omisión de un registro.

La elección del escribano del cabildo cuyo cargo es el oficio de las hipotecas, es nombrando por la justicia y regimiento de las cabezas de partido, otorgando las fianzas correspondientes de su cuenta y riesgo.

El lugar de guarda y custodia es en las casas capitulares cuyos responsables serán los escribanos y la justicia y regimiento.

Son los jueces quienes resolverán las contravenciones a la presente ley y a esta instrucción, la justicia del partido.

b) Posteriormente se publicó la Real Cédula del 16 de julio de 1789, la que contenía las anotaciones de Hipotecas, contemplando la anterior disposición ya citada, así como los anotadores de las hipotecas debieran estar conjuntamente con los escribanos.

Después de la proclamación de la Independencia se siguieron aplicando en México todas las disposiciones que existieron en tiempos de la Colonia, referente a los oficios de hipotecas, pero con el paso del tiempo se fueron creando nuevas leyes.

c) El 20 de Octubre de 1853, cuando era Presidente de la República Mexicana, Antonio López de Santa Ana, dictó una Ley y Arancel sobre el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Oficio de Hipotecas, que de manera breve señalo los puntos más importantes.

Se tiene contemplada la organización y funcionamiento del oficio de hipotecas, el cual refiere que dicho oficio será vendible y enajenable, así como la manera en que se debe servirlo, sus renunciaciones y caducidad, mismos que servirá el escribano en nombre del gobierno, percibiendo la mitad de las utilidades, de igual forma tendrá sus obligaciones y responsabilidades que el mismo atenderá, de nueve de la mañana a las tres de la tarde todos los días, salvo los días feriados. Establecen los derechos del oficio a todas las personas quienes lo solicitan, salvo en algunos casos los cuales sólo pagaran el costo del papel y del escrito, como es en el caso de operaciones hechas por el fisco y negocios del gobierno y ayuntamiento, a los pobres, hospitales de dementes y casas de expósitos.

d) En Veracruz, se dictó un decreto de fecha 3 de Junio de 1861, se considera en este decreto que en el caso de poblaciones que siendo cabeceras no existiera escribano, pero que tengan juzgado de primera instancia, podrán ante éste otorgarse las escrituras públicas y el registro de las que tengan hipoteca especial, actuándose ante testigos de asistencia, formándose con ellas y con la debida separación los protocolos, de las cuales se podrán expedir las copias que se soliciten, mismas que ambos tendrán plena validez.

En el caso que no hubiera juez de primera instancia y existiera el juez de paz, es quien realizará tal función actuando de la misma forma.

e) Es hasta la promulgación del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, basado en la Ley Hipotecaria Española de 1861.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Este Código en su Capítulo IV, trata sobre el registro de hipotecas, y refiere que la hipoteca sólo produce efectos hasta el momento de su registro, ordenándose que los registros se hicieran en los libros de oficios de hipotecas creando así un nuevo sistema de publicidad de todo gravámen real y cualquier acto traslativo de dominio. Así mismo contempla que cualquier trámite ante el registro en los asientos deberán mencionarse el tipo de operación que se celebrara, los datos generales de las partes que intervienen en él, en caso de una persona moral, su razón social, fecha y hora de presentación, naturaleza del crédito, los registros debían enumerarse unas a continuación de las otras, sin errores, la expedición de copias certificadas de libertad de gravámenes de las fincas etc.

Una de las características importantes, que se plasmó en este código, es lo referente a que cualquier particular podía consultar los libros de registro, facilitando así a todas las personas el acceso a conocer el estado real de los inmuebles.

Es así que la función registral es de tal importancia, que es considerado por los legisladores, que en el caso que se cometiera algún error u omisión en las certificaciones, la negación de la recepción del documento o rechazo de inscripción, el interesado podía acreditar el hecho mediante información judicial de dos testigos el hecho, a manera de prueba para ser utilizada en el juicio correspondiente.

En México definitivamente se implantó el Registro Público de la Propiedad en el año de 1871, aún sin embargo de este año a 1902 continuaron los oficios de hipotecas como sección segunda del Registro Público de la Propiedad.

Los Oficios de Hipotecas continuaron en manos de particulares, ya que de acuerdo a una ley de 1853 del Presidente de Antonio López de Santana, que ya mencioné anteriormente, estos se remataban al mejor

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

postor, si bien trabajaban bajo la supervisión del Ayuntamiento y para el cobro de derechos se ajustaban a un arancel oficial.

f) Posteriormente con fecha 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil, del Distrito y de la Baja California, este reglamento ordenó se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, en Tlalpan y en la capital del territorio de Baja California.

En ambos se autorizó como responsable a un Director, oficiales y encargados de las secciones. Los oficios de las Hipotecas se clasificó en la sección segunda.

El Registro Público dependía del Ministerio de Justicia y fue reglamentado en cinco títulos, los cuales considero pertinente señalar algunas de sus principales funciones que se contemplan en los preceptos.

En el Título I, se indican los requisitos para el Director y de los oficiales, así como sus obligaciones. Se señala que el Ministerio de Justicia entregaría al Registro los libros correspondientes que debían contener ciertos datos de acuerdo a las secciones que correspondieran.

En el Título II, se determina los tipos de documentos que podían ser inscritos, que debían ser expedidos por autoridad competente y que debían hacer fé por sí solos.

El Título III, contiene la forma y efectos de la inscripción, los asientos se debían enumerar progresivamente, una vez inscritos los documentos se devolvían a los interesados, si contuvieran varias operaciones el documento se hacían todas las anotaciones correspondientes en su caso ya sea de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

propiedad o hipotecas, el importe de los derechos de inscripción, normas de la calificación de legalidad de los títulos.

En el Título IV, se contempla la rectificación de los actos del Registro en caso de algún error, se podía solicitar ante esta Institución o en su caso ante el Juez competente.

En el Título V, trata sobre la publicidad del registro, en la cual los particulares podían consultar los libros, solicitar certificaciones de los asientos de propiedad y de las hipotecas.

g) Código Civil del Distrito Federal y territorios de la Baja California de 1884. En el cual en el Título Vigésimo Tercero titulado "Del Registro Público" contenía cuatro capítulos:

1) Disposiciones generales, en este se establece que se llevara un índice, con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compraventa para formar un archivo especial, quien debiera llevar a cabo el registro el titular de la oficina registral, el registro de una operación debe ser en la oficina de donde se encontrara el bien inmueble, o en su caso si fueran varios inmuebles debían hacerse en distintas demarcaciones, debía hacerse en todas ellas, solo eran inscribibles los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

2) De los títulos sujetos a registro, todos los contratos que excedieran de un valor de 500.00 pesos debían ser registrados, los arrendamientos solamente que excedieran de seis años o si se diera un anticipo de rentas por seis años o por más de tres, los testamentos una vez que muriera el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

testador, la declaración de herederos en caso de intestado, las capitulaciones matrimoniales y las resoluciones judiciales.

3) Del modo de hacer el registro, el registro debía contener los datos generales de las partes que intervienen en el documento, la fecha, el notario o autoridad que lo autorizaba, el acto que se registraba y el día y hora que se presentaba, así como el valor de la operación.

4) De la extinción de las inscripciones, se hacían por cancelación, esta debía ser presentada treinta días contados a partir del momento en que causa ejecutoria, anulado o rescindido por sentencia, para que produzca sus efectos con relación a terceros a partir que se hubiera hecho la anotación al margen del registro respectivo.

En éste código se incluyó que hubiera un Registro Público en toda población en donde hubiera Tribunal de Primera Instancia, por lo que de esta forma se instituyó que se estableciera esta institución sin excepción alguna, en todo el territorio del país.

Dicho oficio del Registro Público, se constituyó de forma que existieran cuatro secciones:

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

El maestro Guillermo Sánchez Colln nos señala que "Los Códigos de referencia consagraron el llamado principio de publicidad atribuido al

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

registro de la propiedad, como puede desprenderse del contenido de diversos artículos; y por otra parte, sentaron las bases necesarias para el resurgimiento y operancia de la Institución registral de acuerdo con las necesidades prevalentes en su época".(7)

Es entonces que encontramos que este código determina la importancia y gran trascendencia del Registro Público de la Propiedad, toda vez que lo que se regula en éste hasta la fecha se viene aplicando, claro que con diversas modificaciones de acuerdo a la época y por las necesidades y controversias que con el tiempo se suscitaron por no existir una regulación más específica.

h) El Código Civil del 31 de marzo 1884, del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, básicamente contiene las mismas normas que el anterior código de 1870, agregando una disposición de que se realizara un reglamento especial para determinar los derechos y obligaciones de los registradores, así mismo otra nueva disposición fue que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad, en todos los juzgados de primera instancia.

Este ordenamiento perduró hasta 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concretándose por tal motivo los órganos jurisdiccionales encargados del Registro, a sus funciones y características.

En el siguiente punto señalaremos la evolución en los diversos reglamentos que hasta la fecha se expidieron.

(7) Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Edit. Porrúa 1985, 3ª.Ed. Pag. 25

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.2 REGLAMENTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

REGLAMENTO AGOSTO 8 DE 1921.

Este reglamento consta de 164 artículos, conformados en 14 capítulos, se establece que existirán cuatro secciones: La primera era para el registro de los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquellos. La segunda se destinaba al registro de hipotecas y embargos. La tercera era para el registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada. La cuarta correspondía al registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios y en general a todas las resoluciones judiciales.

El autor Pérez Fernández del Castillo Bernardo cita en su obra que, este Reglamento estaba conformado de la siguiente manera "*Capítulo Primero, Del Registro en general y del personal de la oficina, Segundo, Secciones del Registro, Tercero, Libros de Registro, Cuarto, De las inscripciones en general, Quinto, Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones, Sexto, De la rectificación de los actos del Registro, Séptimo, De las inscripciones de la sección primera, Octavo, De las inscripciones de la sección segunda, Noveno, De la sección tercera, Décimo, De la sección cuarta, Décimoprimer, Del archivo, Décimosegundo, De la extinción de la inscripción, Décimotercero, De las certificaciones, Décimo cuarto, Del departamento de entradas*" (8).

(8) Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Derecho Registral, Edit. Porrúa, 2000, 7ª. Ed. Pags. 47 y 48.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Podemos observar que en este reglamento se encuentran ampliamente varios conceptos del Registro Público, de tal manera que son más específicos y guían de esta forma a los registradores para una mejor función en su trabajo.

De tal forma que se determina que a parte del Director, haya cuatro jefes por cada una de las secciones para un mejor desempeño y vigilancia del trabajo solicitado por los particulares, así mismo, se regula lo referente a los legajos y apéndices para una debida clasificación, cada libro se iniciaba con una nueva numeración y de acuerdo a su sección, también se indica la forma como debe hacerse el cierre de los mismos, además de los libros se llevaba una sección de archivo con libros índices de predios y propietarios.

Quienes solicitaran una inscripción debían ser los legítimos dueños de los bienes o en su caso apoderados del propietario, encontramos las mismas reglas que fueron contempladas en el Reglamento de 1871, como es esta y además se inscribían los documentos expedidos por autoridades competentes que hicieran fe por sí solos, títulos y certificaciones judiciales, en las que por convenios de las partes, se constitúan derechos reales sobre bienes determinados.

Para actos provenientes del extranjero, debían apegarse a lo estipulado en el código civil y posteriormente a lo establecido por éste reglamento para su inscripción, el propietario que careciera de título debía acudir ante un juez competente para justificar su posesión y posteriormente solicitar su inscripción.

La oficialía de partes repartía los títulos a las secciones y finalmente el Reglamento multicitado regulaba el Departamento de Entradas que era el que recibía todos los documentos presentados para registro y estaba a cargo de un oficial auxiliar. Los documentos se sellaban con la fecha y hora de presentación, numerándolos progresivamente.



También se prescribió sobre el establecimiento de un Archivo General que estaba a cargo de la sección tercera, ya que en este se coleccionaban todos los contratos privados de compraventa que se remitían mensualmente a éste, llevando conjuntamente un índice con los nombres de los contratantes, el bien y la fecha de celebración, igualmente habían índices de las inscripciones de cada sección, índices de predios y poseedores, índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios. El archivo era público, quien solicitara consultarlo debía llenar los requisitos exigidos por el reglamento.

Fue en el año de 1928 se realizó un proyecto de Código Civil, que fue aprobado posteriormente y entró en vigor el 1º de Octubre de 1932, que contempla una organización del Registro Público de la Propiedad que se reguló en el libro cuarto, tercera parte, dividido en 46 artículos y seis capítulos de la siguiente forma, el cual cita el autor Pérez Fernández del Castillo Bernardo en su obra; " *Primero, De las oficinas del Registro, Segundo, De los títulos sujetos al registro y de los efectos legales del registro, Tercero, Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho a pedir la inscripción, Cuarto, Del registro de las informaciones de dominio, Quinto, De las inscripciones de posesión, Sexto, De la extinción de las inscripciones.*" (9)

REGLAMENTO JUNIO 21 DE 1940.

Con fecha 13 de julio de 1940, apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación un Nuevo Reglamento del Registro Público de la

(9) Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Derecho Registral, Edit. Porrúa, 2000, 7ª. Ed. Pags. 49 y 50.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Propiedad del Distrito Federal, abrogando así, el anterior de 1921, siendo su fundamento legal el Código civil de 1932.

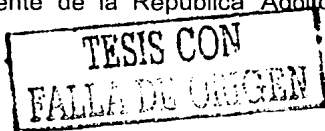
Este Reglamento se integró por 149 artículos distribuidos en ocho títulos, como principales cambios que encontramos en éste, se destaca que las cuatro secciones que establecía el anterior, ahora se habían aumentado a siete secciones, que se encargaban de efectuar las inscripciones que correspondieran, siguiendo con el sistema de libros.

Encontramos que en este Reglamento ya no se contemplaba de manera generalizada la inscripción de los documentos que fueran a inscribirse, es aquí donde se individualizan los registros, es decir que los procedimientos registrables especifican el registro de inmuebles, así como, es el caso que se establece por primera vez en un capítulo separado el registro de bienes muebles. El capítulo de las sanciones al personal de oficina, de los libros del registro, del registro de personas morales y de las anotaciones marginales, son rubros que se establecen en una capítulo en particular, mediante los cuales se establecen las reglas y formas que se deben contemplar para realizar los registros.

Por otra parte se regula los lineamientos para la rectificación de los documentos privados, y así como tenemos que en el reglamento de 1921, el Departamento de Entradas se denomina en este nuevo reglamento la Oficialía de Partes en donde se aplicaban las reglas para la recepción de los documentos, solicitudes y oficios que pudieran inscribirse.

REGLAMENTO DICIEMBRE 15 DE 1952.

Dicho reglamento fue publicado en el Diario Oficial el día 15 de Diciembre de 1952 y aún cuando señalaba su vigencia a partir del 1º de julio de 1953, no entró en vigor, ya que se publicó un decreto del 3 de junio de 1953, el cual establecía por el Presidente de la República Adolfo Ruíz



Cortines, decretó la reforma al artículo primero transitorio señalaba que el presente reglamento entraría en vigor en la fecha que determine el ejecutivo a su cargo, y que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en el Diario Oficial.

Con fecha 28 de diciembre de 1973, se llevó a cabo una modificación muy importante para efectos de las inscripciones en el Registro Público, dicha reforma se estipula en el Código Civil, la cual es muy trascendente, se modifica el artículo 3018 por medio del cual se reguló lo que conocemos como aviso preventivo y queda en los siguientes términos, que debido a su trascendencia me permito transcribir, el cual cita Pérez Fernández del Castillo Bernardo en su obra: *"Art. 3018.-Cuando vaya otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, trasmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien vaya otorgarse podrá a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitarle certificado sobre la existencia de la inscripción a favor del titular registral o sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o la libertad de los mismos. Dicho aviso deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los interesados, y el antecedente registral. El registrador con el aviso preventivo y sin cobro por derechos por la anotación, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente una anotación del primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.*

Una vez firmada una escritura que produzca cualesquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o Autoridad ante quien se otorgó dará al Registro, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes un segundo aviso preventivo sobre la operación de

que se trata conteniendo 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, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá vigencia por un término de noventa días naturales a partir de la fecha de su presentación. En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en éste párrafo se dé dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de este plazo sólo surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro dentro de cualquiera de los términos a que se contraen los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiere sido dado o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo. Si el documento se presentare después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior, fuere privado, deberán dar exclusivamente el segundo aviso preventivo que menciona este artículo, el notario, el registrador, la autoridad municipal o el Juez de Paz que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que es dado por el Notario."
(10)

(10) Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Derecho Registral, Edit. Porrúa, 2000, 7ª. Ed. Pags. 52 y 53.

Esta figura es sumamente importante en virtud que da una seguridad jurídica aquellas personas adquirentes que realizarán una operación ante el Notario Público, y con esta protegen el inmueble objeto del negocio que se concretará; circunstancia que en el caso que hubiera algún otra operación por llevarse a cabo sobre el mismo inmueble sería inmediatamente detectada y no se podría ejecutar, en virtud que por efectos de derechos de preferencia tendría la primera operación que fue notificada e inscrito el primer y segundo aviso preventivo. Podría ser el caso de algún fraude por alguna de las partes, que sería el caso del vendedor en una compraventa. Es así que el Notario Público tiene un plazo para realizar la escritura pública y presentarla ante las oficinas del Registro Público de 120 días naturales, para que surta efectos ante terceros.

REGLAMENTO ENERO 17 DE 1979

Fue publicado y entró en vigor con esta fecha, sin embargo tuvo muy poca vigencia ya que fue derogado por el siguiente reglamento. Aún sin embargo en este año por decreto del 28 de diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de enero de 1979, se instrumentaron una serie de reformas al Código Civil, las cuales se reflejaron en el Reglamento en mención. Se abrogó el Título Segundo de la Tercera Parte del Libro Cuarto, correspondiente al Registro Público de la Propiedad. Las características principales de las reformas fueron.

1.-Tenemos que se crea el Folio Real, el cual substituye el sistema de libros, en éste se puede conocer la situación real de un inmueble, quien es su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas. También se creó el folio para los bienes muebles y las personas morales.

2.- Se determinó que el depósito de los testamentos Ológrafos debía hacerse en el Archivo General de Notarias y no en el Registro Público de la Propiedad, ya que por existir éste el Registro de los actos de última

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Voluntad, es la Institución más adecuada para llevar el control y depósito de los testamentos.

3.-Se crea el Boletín del Registro Público, para publicar la información del proceso registral.

4.-Se instituye el procedimiento de inmatriculación administrativa, concurrente con la información de dominio seguida ante los tribunales, difiriendo su regulación al Reglamento del Registro Público.

Es entonces que con estas reformas que aparece un cambio sustancial muy importante, ya que se eliminan las prácticas anteriores de registro en los libros, es mediante el folio real que conforma una actualización de los bienes en el Registro Público y que por ende repercute es esta institución de gran forma para su funcionamiento y desarrollo.

Este reglamento constó de 190 artículos más sus transitorios, divididos en tres títulos; el Primero de la Organización y funcionamiento del Registro, que constaba de catorce capítulos, el Segundo de los diferentes ramos, folios e índices del Registro, que constaba de cuatro capítulos y el Tercero del Procedimiento Registral, que constaba de nueve capítulos.

En esta etapa el Registro Público alcanzó la categoría de Dirección General dependiente del Departamento del Distrito Federal.

REGLAMENTO MAYO 6 DE 1980

El reglamento anterior de 1979 se conformó por 198 artículos más sus transitorios, pues fue derogado por el publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de mayo de 1980, este siguió en su mayoría lo establecido en el anterior, sin embargo se denotan dos modificaciones importantes que son las siguientes:

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1.-Con la creación del Folio Real se omite definitivamente con la práctica de transcripción de los títulos y se sustituyeron los nombres de secciones por el nombre de oficinas.

2.-Además se incorporó al Archivo de Notarias como oficina con carácter de servicio público.

Se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa.

Se perfecciona lo relativo a las reglas específicas para el registro inmobiliario, Registro Mobiliario y Registro de Personas Morales, circunstancia que permite un mejor desarrollo especializado en el procedimiento registral.

Algo muy trascendente en éste reglamento que se prevé, es el Recurso de Inconformidad que es procedente en contra de las resoluciones del Registro Público. Es verdaderamente importante ya que con esta figura se genera una seguridad jurídica al interesado por el servicio registral, en virtud que no sólo es la protección contra terceros sino hasta de la propia autoridad que lleva el registro correspondiente.

REGLAMENTO AGOSTO 5 DE 1988.

Se Reforma el 7 de enero de 1988 el código Civil en su fracción III del artículo 3005, referente a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el último párrafo del 3016 respecto a los avisos preventivos tratándose de documentos privados y los artículos 3046 al 3058 regulan sistemáticamente la Inmatriculación.

Este reglamento consta de 118 artículos divididos en tres títulos denominados De las Disposiciones Generales, Del Sistema Registral Y Del Procedimiento Registral. El cual es el vigente hasta la fecha.

Por ahora no se va a analizar éste último, ya que lo mencionaré posteriormente.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CAPÍTULO II

ORDENAMIENTOS LEGALES.

1.1. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL.

El fundamento constitucional del sistema registral se encuentra plasmado en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el Título Quinto, De los Estados de la Federación y del Distrito Federal.

"Artículo 121.-En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medios de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

I.-Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.

II.-Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

III.-Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste, cuando así lo dispongan sus propias leyes.

Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otro Estado, cuando la persona condenada se haya sometido expresamente o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció, y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio;

IV.- Los actos del estado civil ajustados a las leyes de un Estado tendrán validez en los otros.

V.- Los títulos profesionales expedidos por las autoridades de un Estado tendrán validez en los otros." (11)

(11) Delgado Moya Rubén, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada. Edit. Ista, 13ª. Ed. Pags. 264 y 265.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por lo establecido en el precepto constitucional anteriormente citado, del que derivan las disposiciones legales concernientes al régimen de la propiedad inmueble y mueble y la institución registral, son estos párrafos los que nos interesan. En lo referente al servicio registral encontramos debidamente determinado que es un acto de Estado específicamente de la Administración Pública Federal y de cada Estado, en virtud que los Estados de este país deberán llevar a cabo esta función, para poder proveer lo necesario a todo ciudadano.

De acuerdo a lo citado también se deriva que al ejercer esta función, se debe reconocer en todo su amplitud legal los actos efectuados por los particulares ante las instituciones correspondientes de acuerdo a su naturaleza jurídica, y se apegaran a las disposiciones establecidas al lugar de su ubicación, por lo cual se obtendrá una seguridad jurídica sobre dichos actos.

El Registro Público de la Propiedad, dentro de su función registral esta llevando a cabo actos de autoridad y de gobierno, por lo cual debe guardar el orden público y el interés general, razón suficiente para tener que realizar un análisis de fondo y forma de los documentos y actos sujetos a inscripción. Así mismo este artículo sienta las bases conforme a las cuales deben resolverse los conflictos de orden normativo entre las leyes de los estados por sus ámbitos de validez, y a su vez define principios de cooperación y auxilio entre autoridades locales y de éstas con las de la Federación.

1.2. FUNDAMENTO EN LEYES SUSTANTIVAS.

La Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal dispone en su artículo 15, que el Jefe de Gobierno se auxiliará en el ejercicio de sus atribuciones, que comprenden el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, en los términos de esta

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ley, de las siguientes dependencias; Fracción XVI de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales. En esta misma ley en el artículo 35 señala que le corresponde a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales el despacho de las materias relativas a las funciones de orientación, asistencia, publicación oficial, y coordinación de asuntos jurídicos; revisión y elaboración de los proyectos de iniciativas de leyes y decretos que presente el Jefe de Gobierno a la Asamblea Legislativa; revisión y elaboración de los proyectos de reglamentos, decretos, acuerdos y demás instrumentos jurídicos y administrativos que se sometan a consideración del Jefe de Gobierno de los servicios relacionados con el Registro Civil, El Registro Público de la Propiedad y del Comercio y del Archivo General de Notarías.

La fracción XIX indica que la Consejería Jurídica prestará los servicios relacionados con las funciones encomendadas por las disposiciones jurídicas al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Y en la Fracción XXI indica que coordinará y vigilara el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de jurados, Registro Público de la Propiedad y del comercio, registro civil, archivo general de notarías, etc..

En el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal en el artículo 7 señala que para el despacho que competan a las dependencias de la Administración Pública, se les adscriben a la Unidades Administrativas, la Unidades Administrativas de Apoyo Técnico Operativo, los Órganos Político-Administrativos y los Órganos Desconcentrados siguientes: en su fracción XV, De la Consejería Jurídica y de Servicios Legales: número 3, Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Así mismo en este ordenamiento en el artículo 117 nos determina que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio: I.-Operar y administrar los servicio públicos registrales en

materia inmobiliaria, mobiliaria, personas morales y comercio en el Distrito Federal en los términos que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y las demás disposiciones que así lo determinen. II.-Recibir, calificar e inscribir los documentos que consignan los actos jurídicos que, conforme a las leyes y demás disposiciones reglamentarias, deban registrarse. III.-Proporcionar al público los servicios de consulta de los asientos registrales, así como los documentos relacionados que obran en el Archivo del Registro Público, mediante la expedición de las constancias, informes y copias respectivas. IV.- Dirigir y desarrollar el Sistema de Informática de la Institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración, procesamiento, empleo y custodia de la información registral. V.- Promover métodos y acciones de modernización, simplificación y desconcentración administrativa del sistema registral de su competencia. VI.-Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral, e instrumentar los procedimientos administrativos que para ese fin le señalan las leyes en colaboración con las instituciones públicas relacionadas con la materia. VII.-Colaborar con las autoridades registrales de las entidades federativas en la integración de sistemas y procedimientos registrales. VIII.- Establecer los sistemas de actualización, preservación y restauración de los acervos registrales y protegerlos de cualquier contingencia. IX.-Publicar en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, sección Boletín Registral. X.- Establecer las normas, políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicio registrales. XI.-Emitir y divulgar los criterios y lineamientos técnico y administrativos que rijan las funciones del Registro Público y XII.-Participar en los congresos, seminarios y demás eventos a nivel nacional e internacional en materia registral.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.2.1. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Este regula lo referente al Registro Público de la Propiedad en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo, titulado Del Registro Público y lo norma en sus artículos 2999 al 3074 de acuerdo a los siguientes capítulos:

- Capítulo I.- De su Organización.
- Capítulo II.- Disposiciones comunes de los documentos registrales.
- Capítulo III.- Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables.
- Capítulo IV.- Del registro de operaciones sobre bienes muebles.
- Capítulo V.- Del registro de personas morales.

Este ordenamiento determina claramente los documentos inscribibles en el Registro Público, los cuales son:

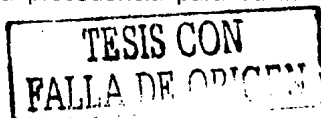
- Los testimonios hechos por notarios.
- Las resoluciones y providencias judiciales.

Los documentos privados reconocidos por autoridad otorgando constancia de su legitimidad y reconociendo la voluntad de las partes

Los actos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, apegándose a los dispuesto por este Código y del Reglamento del Registro Público y las sentencias extranjeras, que no contravengan a las leyes mexicanas.

Así mismo se estipula que personas que tienen el derecho a solicitar el registro, es el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o en su caso el notario que haya autorizado la escritura.

La calificación registral que realizan los registradores para la inscripción o anotación de los documentos, será a todos los documentos que se presenten ante esta Institución. Apegándose a los diversos lineamientos jurídicos para su debida procedencia para su inscripción. Y



únicamente denegarán o suspenderán su calificación en el caso de que sean documentos que no son inscribibles, cuando no se haga constar la capacidad de los otorgantes, cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público, cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro, y en el caso que no se especifiquen los montos y los bienes que garanticen un gravámen.

La calificación registral puede ser recurrida en el caso de inconformidad. Se hará ante el Director del Registro Público, si éste confirma la calificación del registrador, el perjudicado podrá reclamarla en juicio. En el caso de que la autoridad judicial resolviera a favor del interesado se inscribirá y surtirá efectos desde la primera vez que se presentó el título.

La rectificación de los asientos registrales, en los casos de que haya un error material, cuando hay diferencia entre el título inscrito y la inscripción, es decir, que se escriban palabras por otras, se equivoquen en los nombres propios, en cantidades, se omita la expresión de alguna circunstancia, sin que por ello cambie el sentido general de la inscripción. Y en el caso del concepto cuando el contenido del título se altere o varía su sentido porque el registrador haya equivocado su sentido.

Sólo se pueden rectificar con el consentimiento de todos los interesados en la inscripción, y en el caso de falta de este sólo se efectuará por resolución judicial. Se puede dar el caso que el registrador se oponga a la rectificación o alguno de los interesados en la inscripción, ante esta controversia lo indicado es que la parte interesada promueva la intervención del órgano jurisdiccional competente para que sustanciado el procedimiento se resuelva y ordene se rectifique lo solicitado, lo cual se hará por medio de una nueva inscripción, tomando como base el mismo título inscrito.

**TESIS CON
FALLA DE ORTIN**

Cuando el error se deba a la redacción vaga, imprecisa o ambigua, será necesario para corregirlo que se presente un nuevo título. Por razones de seguridad, para corregir una inscripción mal hecha, tratándose de simples errores materiales, errores de concepto, hay necesidad de practicar una nueva inscripción o asiento de rectificación, no debiendo hacer la enmienda a base de tachar, raspar o entrerrenglonar o por otro medio similar. Artículo 48 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Cancelación de las inscripciones se lleva a cabo a solicitud y consentimiento de las partes, debe constar en escritura pública, por el registro de la transmisión del dominio, derecho real inscrito a favor de otra persona o por orden judicial.

La cancelación de los actos registrados o anotados, es una forma por medio de la cual dejan de tener vigencia y de surtir sus efectos naturales.

Es un acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto de acuerdo a lo que se realice, ya que existen cancelaciones que pueden ser parciales o totales. Así mismo tenemos que las anotaciones preventivas se extinguen por su cancelación, caducidad que es de tres años de su fecha, esta produce la extinción del asiento por el simple transcurso del tiempo, pero el interesado podrá solicitarlo en su caso que se registre la cancelación del asiento, o por su conversión en inscripción.

Referente a las anotaciones preventivas pueden generar circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extensión de los derechos inscritos. Por lo que es importante dejar sin efecto la anotación del caso y sustituirla por otra.

Es indispensable en cuanto se realice una transmisión de dominio de un inmueble con un gravamen u anotación preventiva que grave el bien, en su momento se lleve a cabo la cancelación de dicha inscripción, para seguridad jurídica del adquirente.

Se puede solicitar y ordenar la cancelación total; Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción; Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado; Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación; Cuando se declare la nulidad del asiento; Cuando sea vencido judicialmente el inmueble que no reporta el gravamen en el caso previsto por el artículo 2179; y Cuando tratándose de Cédula Hipotecaria o embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente. Así mismo se puede solicitar y hacer la cancelación parcial; Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva y Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

En el artículo 3042, se especifica los títulos inscribibles son los siguientes:

I.-Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmite, modifique, limite, grave o extingue el dominio, posesión, originaria y los demás derechos reales sobre inmueble.

II.-La constitución del patrimonio familiar.

III.-Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años.

IV.-Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Así mismo el artículo 3043, señala los títulos que se anotarán previamente que son los siguientes:

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

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

II.-El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles el deudor.

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

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

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

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

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

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

IX.-Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes" (12).

Todos estos títulos que se inscriben como anotaciones preventivas crean efectos que perjudican al adquirente del inmueble o derecho real, en virtud que tiene un derecho de preferencia para el cobro del crédito, si éste es anterior a la fecha de adquisición del nuevo adquirente.

(12) Código Civil para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales ISEF, S.A. 4ª Edición. 2003, Pag. 328.



El procedimiento de inmatriculación de inmuebles el cual se considera como la inscripción de la propiedad, o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, (Artículo 3046).

La Inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá obtenerse mediante resolución judicial, la cual se obtiene mediante información de dominio y mediante Información posesoria.

La inmatriculación mediante resolución administrativa se obtiene mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble, mediante inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto. Para cualquier de los procedimientos de inmatriculación es indispensable que el Registro Público de la Propiedad emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no esté inscrito.

Los bienes muebles, se debe expresar en los folios los nombres de los contratantes, la naturaleza del mueble debidamente bien identificado, como podría ser el caso de un barco debe ser lo más detallado en su descripción física del bien, otro ejemplo sería un avión que así mismo debe ser correctamente especificado toda su estructura y sus características, así como el precio y forma de pago fijados en el contrato y si lo hubiera el importe del crédito garantizado con la prenda, la fecha y firma del registrador. Se inscriben en los folios de los bienes muebles, los contratos de compraventa y de prenda de bienes muebles.

El Registro Público de la Propiedad no sólo se limita a la publicidad de los bienes muebles e inmuebles, sino que se extiende también a la publicidad de las personas morales de carácter civil, así como a las personas morales o sociedades de carácter mercantil, que por disposición expresa del legislador en el artículo 3º del Reglamento del Registro Público

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de Comercio dispuso que por ministerio del ley, asumirá la dirección de cada Registro de Comercio la persona que tenga a su cargo la función directiva del Registro Público de la Propiedad, según la localidad de que se trate, es así que se dispuso por cuestiones administrativas, que el Registro Público de la Propiedad fuera el encargado de llevar el Registro Mercantil, disposición que es de observancia general en todo el territorio nacional.

Es importante aclarar que cada uno de los registros son independientes en sus áreas respectivas y no dependen uno de otro, es decir, que el Registro de Comercio es totalmente autónomo del Registro de Propiedad, como es el caso del precepto legal del cual emanan, pues de acuerdo con el artículo 73 fracción X de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que la facultad de legislar en materia de Comercio es privativa del Congreso de la Unión, y por lo tanto el Registro de Comercio se rige por las disposiciones del Código de Comercio y su Reglamento, a falta de esto por las del Derecho común.

De acuerdo con el artículo 21 del Código de Comercio se inscriben los hechos relacionados con los comerciantes, los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes, la constitución, reformas, fusión, transformación, disolución, liquidación y escisión de sociedades mercantiles; los nombramientos de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas; los poderes generales para actos administración y dominio y para otorgar o suscribir títulos de crédito; los títulos acreditativos de propiedad industrial, así como las fincas incluidas en el haber de la empresa de que se trate, concentrándose, en éste último caso, a una toma de razón de los datos correspondientes a la inscripción que previamente deberá practicarse en el Registro de Propiedad; emisión de obligaciones; hipotecas industriales, créditos de habilitación y avío o refaccionarios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En los folios de las personas morales se inscriben los instrumentos en los que se constituyen, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos. Los instrumentos de protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extrañas de carácter civil y de sus reformas, previa autorización de lo que señala la Ley de Inversiones Extranjeras. Y por último las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada

1.2.2. REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE.

Este tiene como función normar en su esfera interna esta institución, la cual se distribuye de la siguiente manera:

Título Primero.-	Disposiciones generales.
Capítulo I.-	De las disposiciones generales.
Capítulo II.-	Del área jurídica.
Capítulo III.-	De los registradores.
Título Segundo.-	Del sistema registral.
Capítulo I.-	Disposiciones generales.
Capítulo II.-	De la solicitud de entrada y trámite.
Capítulo III.-	De los folios.
Capítulo IV.-	De los índices.
Título Tercero.-	Del Procedimiento registral.
Capítulo I.-	De las disposiciones generales.
Capítulo II.-	Del registro Inmobiliario.
Capítulo III.-	Del registro mobiliario.
Capítulo IV.-	Del registro de personas morales.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

- Capítulo V.- De la rectificación reposición y cancelación de los asientos.
- Capítulo VI.- De la publicidad, de las notificaciones y de los términos.
- Capítulo VII.- De la Inmatriculación.
- Capítulo VIII.- Del Recurso de Inconformidad.

En sus disposiciones generales nos presenta, entre las más importantes, aquellas que nos ubican en el conocimiento de que es la institución mediante el 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.

En ese sentido, se debe concebir, que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es la Institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual se le encomienda el desempeño de la función registral.

Es entonces que para un buen desempeño de la función registral, el Registro Público de la Propiedad, desde el Reglamento de 1921 ya contemplaba la figura del **Director General**, funcionario que ha sido y es la máxima autoridad de esta institución registral. Esta figura del Director General se encarga entre sus actividades más relevantes, de ser depositario de la fé pública registral y de resolver los recursos de inconformidad que se presenten ante este Registro.

A efecto de desempeñar su función el Director General, así como se reguló en 1921, se auxiliaba de otras figuras públicas para el desarrollo de su actividad, cabe recordar que en ese entonces figuraban los Jefes encargados de secciones, de Oficiales Auxiliares y de Escribanos y en 1940 se nombraron a los Registradores, Jefes de Sección Administrativa, Controladores y oficiales. Es de esta manera que va evolucionando la

TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

necesidad de creación de nuevas figuras para el mejor desempeño de la función registral.

Es este reglamento donde se estipula, que el Director General se auxilia también de registradores, así como de su área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento.

Debe también participar en las actividades para la inscripción de los predios que no están incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que se requieran.

Aunado a la actividad de esta autoridad, el área jurídica conlleva una parte importante en el Registro Público de la Propiedad, toda vez que es encargada de intervenir en representación del Registro Público, en los juicios en que la institución sea parte.

Esta área jurídica deberá resolver sobre los asuntos que le remitan todas las áreas del Registro Público, para así determinar si son inscribibles o no los documentos que les remitan los registradores. Esta área es la que conoce de los procedimientos para la incorporación al Registro Público de los predios no inmatriculados, reportando de esto al Director general para su debida aprobación y efectos jurídicos correspondientes.

Se ubica la actividad de **los registradores**, como pieza fundamental de la institución ya que es el servidor público auxiliar de la función registral que tiene a su cargo el examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Se les exige una cierta preparación para su ejercicio, como es, el que deben ser Licenciados en Derecho, haber ejercido por un lapso de tres años la profesión relacionadas con el Registro Público o en el notariado por un lapso de un año y presentar un examen de oposición.

Los registradores ejercen la función calificadora en auxilio del Director General y califican bajo su responsabilidad, los documentos que se presentan para la práctica de algún asiento.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El registrador en ejercicio de sus funciones puede incurrir en diversos tipos de responsabilidad, como son la Civil, Administrativa, Fiscal y Penal.

Los registradores en el caso de una **responsabilidad civil** para configurarse se tendrían que dar tres elementos que son: La existencia de un daño material o moral al sujeto pasivo, este daño debe producirse como consecuencia de la abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar, es decir, que haya culpa o ilicitud por parte del registrador o del sujeto activo y que se de la relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable. Es así que se encuentra como sujeto activo el registrador, ya que al desempeñar dicho cargo se considera que es un profesional y técnico en el derecho, con la suficiente preparación, calidad moral y profesional para desempeñar su cargo. El propio Código Civil en los artículos 2108 y 2109 señalan lo que se entiende por daño, que es pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. Y en el caso del perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Por su parte en el artículo 3003 del mismo ordenamiento establece los casos de responsabilidad civil de los daños y perjuicios en que puede incurrir el registrador.

I.-Rehúsen admitir el título, o si practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso preventivo. II.-Que practiquen algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado. III.-Retarden sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible. IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan y V.- No expidan los certificados en el término reglamentario.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En relación a una **responsabilidad administrativa**, los registradores al ser Servidores Públicos, están sujetos a la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos.

Así mismo en relación a la Ley Agraria de actos relacionados con la materia cuando se autoriza o registran operaciones de conversión de propiedad ejidal a dominio pleno o viceversa.

Por otra parte en materia de Desarrollo Urbano, los fedatarios públicos al autorizar los actos jurídicos relacionados con la transmisión de la propiedad o con el uso y aprovechamiento de inmuebles, debe transcribir los certificados del Registro de los Planes y Programas en los que se asienta las normas de planeación urbana, por lo que todo documento en el que se transmita la propiedad debe tener este requisito, en el caso de omisión no se podrá inscribirse.

Y en el caso de la Ley de Asentamientos Humanos prevé en su artículo 55 no surtirán efectos los permisos, o autorizaciones o licencias que contravengan los planes o programas de desarrollo urbano y no podrá inscribirse los actos jurídicos que no se ajusten a lo dispuesto por la legislación de Desarrollo Urbano y en los planes o programas aplicables.

La **Responsabilidad Fiscal**, los registradores tienen la obligación de cuantificar el monto de los derechos que tienen que pagar por la inscripción de un documento, lo cual contempla el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 14. Así mismo en Código Fiscal de la Federación en el artículo 72 refiere que los funcionarios y empleados públicos que en el ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales lo comuniquen a la autoridad fiscal competente.

La **Responsabilidad Penal**, los registradores no gozan de fuero ni tratamiento distinto al de un servidor público por lo que están sujetos a las penas económicas y corporales establecidas por el Código Penal. Son

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

diversos los delitos en los que incurren como por ejemplo, El cohecho, peculado, fraude por simulación en un contrato o acto jurídico, falsificación de sellos, abuso de autoridad, tráfico de influencias, etc.

Ahora veremos lo referente al **Sistema Registral** regulado por este Reglamento del Registro Público de la Propiedad, la parte sustancial se divide en tres las cuales son:

I.-Registro Inmobiliario.

II.-Registro Mobiliario

III.-Registro de Personas Morales.

Esta forma de clasificación por así mencionarlo, permite que toda persona que hace uso del servicio público de registro, identifique sin ninguna complicación que requisitos se tienen que cubrir para consultar o en su caso inscribir, ya sea de un bien inmueble o mueble, o en su caso de una persona moral.

Es así que el propio instrumento jurídico nos indica que los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los Folios Real de Inmuebles, Folio de Real de Muebles, Folio de Personas Morales y Folio Auxiliar. Lo referente a los folios en general posteriormente se analizará en el siguiente capítulo.

Es entonces que lo referente al **ingreso de los documentos** que se presentan en el registro público, tiene una formalidad que se debe otorgar al documento, ya que se le puede considerar un instrumento probatorio que aparece en todo tiempo mientras se desahoga el procedimiento, es decir, será la prueba idónea para contemplar que el documento a registrar se presentó en tal fecha, y por tanto no pueda persona alguna, distinta al solicitante, presentar otro documento relacionado al caso que quiera se considere primero en tiempo.

Esta solicitud de entrada y trámite, nos señala el artículo 18 del Reglamento, deberá contener el nombre del solicitante, la ubicación del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

inmueble, identificación del mueble, o en su caso la denominación o razón social de la persona moral de que se trate, así como la naturaleza del acto.

Al ingresar la solicitud, se le asignará un número de entrada, según el ramo de registro a que corresponda, la fecha y hora de presentación, área a la que se turne el documento y el nombre del registrador.

Lo relativo a la parte de los índices, es preciso anotar que este sistema es importante, en virtud que de esta forma se puede llevar a cabo una búsqueda a través de estos, y se puede localizar de una forma inmediata y segura la información solicitada, ya sea de cualquier inmueble, mueble o persona moral. Es importante conocer de este servicio que ofrece el Registro Público, de la información contenida en los índices, la cual se debe proporcionar al público por el personal de la institución y por los medios que determine el Director General.

Para ello actualmente se facilita la revisión de estos índices por conducto de medios magnéticos, en donde la información se encuentra concentrada en un diskette.

Es preciso anotar que estos índices se realizan de todos los inmuebles, muebles y personas morales, que se encuentren registrados.

Cuando se trata de inmuebles los índices se harán por nombre de la finca, por calle, avenida o número de ubicación, por lote, manzana, fraccionamiento o colonia, y por nombre y apellido y fecha de nacimiento de los propietarios.

En el caso de las personas morales, se organizarán los índices por denominación social.

Para el caso de muebles, se hará de acuerdo a los datos contenidos en facturas.

Para concluir indicaré lo referente al **procedimiento registral**, que de manera breve relataré los pasos más trascendentes o los generales a

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

aplicar, ya que con posterioridad en el siguiente capítulo se analizará con mayor amplitud.

El procedimiento registral es público, de esta manera se entabla una relación jurídica entre los particulares y el estado que solicitan una inscripción. Los encargados del Registro Público, tienen la obligación de permitir a la personas que los soliciten, se les proporcione la información de los asientos que obren en los folios.

El primer paso para recibir el servicio registral, es la presentación de la solicitud por escrito conforme al formato establecido con sus respectivos anexos.

Presentada la documentación en la Oficialía de Partes, previo el pago de los derechos de acuerdo a los que se solicite o en su caso si se exenta de estos, se asentará en la primera de sus fojas útiles del folio y en la solicitud respectiva el número de presentación que le corresponda, y conforme vayan ingresando los documentos a esta Oficialía de Partes, se le agregará el número de entrada en el documento por riguroso orden progresivo, según el ramo a que corresponda.

Inmediatamente después, serán turnado a la oficina de calificación e inscripción, para que los registradores procedan a su calificación integral y dentro de un plazo de cinco días hábiles determinan si es asentable el acto de acuerdo a las disposiciones legales y reglamentarias (artículo 36 del Reglamento).

Pero si del análisis del registrador determina que no es procedente la inscripción, se suspenderá o denegará la anotación o inscripción de los documentos, cuando éstos se encuentren dentro de los supuestos del artículo 3021 del Código Civil, entonces se denegará el registro cuando las omisiones o defectos son insubsanables, que no se puedan remediar o corregir, por esto los documentos deben cumplir determinados requisitos para no ser rechazados por el registrador.

En estos casos cuando es suspendida la solicitud de inscripción, el registrador debe turnar al área jurídica el documento y una vez que se publique esta decisión en la Gaceta, el interesado cuenta con un plazo de diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas, si el área jurídica confirma la calificación registral y el interesado no subsana el documento, se denegará su registro, inmediatamente se turnará como salida sin registro el documento y se enviará a la Oficialía de partes.

Sobre esta resolución del área jurídica, el interesado puede interponer el **recurso de inconformidad**, dentro de un término de cinco días hábiles, contados a partir de la publicación de esta resolución, en la gaceta de que el documento no se registró, dicho recurso se turnará a la Dirección General quien conocerá del mismo.

Si la resolución del Director General sobre el recurso es favorable al recurrente, se notificará al registrador para que proceda a su inscripción. En su caso si se confirma la denegación de la inscripción, se enviará el documento a la Oficialía de Partes para que lo recoja el interesado.

Es así que el objeto del recurso es la resolución dictada por el titular de la función registral y con la cual se inconforma el promovente, ya que se pueden dar casos de una mala calificación por parte del registrador y también por el desvío de poder por parte de las autoridades.

El fin de este medio de impugnación, es la revocación, en todo o en parte, de la determinación del registrador para así lograr la realización de lo solicitado.

Este reglamento establece el derecho a inconformarse con la determinación negativa del registrador para rectificar alguna inscripción, también a falta de acuerdo del interesado y el registrador en corregir un error de concepto de una inscripción, en los casos en que se niegue la inscripción de un documento, al cobro indebido de un derecho y a todo acto

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

o determinación ejecutado por el tenedor del Registro que lesione el derecho o interés del solicitante.

Las personas que tienen capacidad para inconformarse con las resoluciones, es toda aquella persona a cuyo favor se realice una anotación, inscripción, certificación o la consulta de algún documento o libro. La tercera interesada en los aspectos mencionados. El Ministerio Público, cuando de acuerdo con sus facultades legales se lesionen los intereses que representa con algún acto emanado del Registro y por último el Notario Público, cuando solicita el registro o cualquier acto.

La **rectificación y reposición de los asientos** tienen una aplicación general; para los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o los índices, serán rectificadas con vista de los documentos originales respectivos (Artículo 74 del Reglamento). En el caso de que el registrador no considerara procedente una rectificación por no existir los elementos suficientes, se turnará de oficio al área jurídica para que determine si es procedente.

Se procede a la reposición de las inscripciones en el caso de mutilación o destrucción del antecedente registral, por lo que se hace imposible determinar el tracto sucesivo de las operaciones. Dicha reposición se hará con los documentos originales que originaron el asiento registral, ya sea por solicitud de parte o por orden judicial.

Los folios en que consten los asientos repuestos, deberán ostentar el sello de reposición, de alguna manera se prevé con esta medida que los folios que tienen esta leyenda, para ciertos casos que se han dado ciertamente con posterioridad de su reposición se llegan a encontrar los folios originales, y es entonces que hay una duplicidad de folio, inmediatamente el área responsable o el área jurídica procede a estudiar la situación y si no hay elementos anómalos, se procede a cancelación y destrucción del folio de reposición.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por la rectificación y reposición de las inscripciones no causa pago de derechos.

De las Certificaciones que expide el Registro Público de la Propiedad, el Director General, determina las áreas y para su consulta y trámite. Es así que a través de las certificaciones expedidas previa solicitud se lleva a cabo la publicidad registral, y es el acto por el cual el tenedor del registro Da FE de los actos o constancias inscritos. Este es el cumplimiento de una obligación legal, producto de la naturaleza del procedimiento registral.

Estas certificaciones al ser solicitadas con previo pago, pueden ser copias simples de los asientos registrales, o en su caso dicha información puede ser certificada por la Institución. Son certificaciones de existencia o inexistencia de asientos de cualquier clase.

Así mismo cualquier interesado al requerir una certificación, puede especificar el lapso de tiempo que quiera se investigue sobre un asiento registral, y se le reporte todos los asientos no cancelados que reporte durante el tiempo solicitado.

También se puede certificar sobre los asientos que ya hayan sido cancelados, en cuya solicitud deberá ser claramente expresado. Si no se especifica debidamente este tipo de información, así como los datos correctos del los bienes o persona jurídicas o periodo, se suspenderá el trámite, y por medio de la Gaceta del boletín registral se notificará y a las autoridades por oficio, con la finalidad que aclare lo que necesita.

Lo referente a los certificados de libertad de gravámenes, es un presupuesto legal para la celebración de ciertas operaciones como la compraventa, el cual es requisito para esta que debe contener la escritura pública. Con esta certificación se da fe sobre el estado que guarda una finca en relación con los gravámenes, como algún embargo, hipoteca, limitaciones de dominio, etc. Generalmente los notarios antes de realizar

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

algún acto jurídico sobre un bien inmueble se proveen de esta certificación, para evitar fraudes por doble venta de una misma cosa, o que el comprador, ignorándolo, adquiera un bien hipotecado, embargado o con una carga de una fianza. Por lo que este documento se expide y es de observancia obligatoria para cualquier acto, para seguridad de los interesados en el negocio económico que se ventila. Aun sin embargo estas situaciones no son obstáculo para el adquirente, ya que sin él adquirente conviene el adquirir el bien con esas cargas, es por su propia voluntad y nadie puede impedirlo que no lo haga.

La certificación de inscripción, en esta se da fe de algún asiento concreto descrito en los libros de la oficina y en relación con la propiedad o derecho derivado de la misma. Tiene una aplicación importante en la práctica judicial, esencialmente cuando se trata de una usucapión o de una prescripción adquisitiva, para de esa forma satisfacer las formalidades previstas en el Código de Procedimientos Civiles y facilitar el debido proceso legal, ya que es un medio de prueba.

La certificación de no inscripción, es aquella que reporta que no existe registro o asiento en los libros de la oficina de un bien determinado, de acuerdo a los datos proporcionados por el solicitante. Esta certificación es un presupuesto jurídico para determinadas situaciones jurídicas como la información ad-perpetuam y la inmatriculación.

1.2.3. DEL DERECHO REAL Y PERSONAL DE LOS INMUEBLES.

En relación a los actos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, tenemos que todos nacen de un derecho que son:

García Máñez Eduardo nos señala que *"El Derecho Real es el que ejercitamos en forma inmediata sobre una cosa. Es una facultad en virtud de la cual aquélla que nos pertenece, ya en su totalidad, ya en ciertos*

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

respectos, según que tengamos sobre la misma un derecho de propiedad o alguno de sus desmembramientos, como las servidumbre o el usufructo".

(13)

Se habla de dos elementos esenciales, primeramente el titular del derecho, como puede ser el propietario y el segundo elemento es el objeto del derecho, es decir la cosa, que es aquella en la que se ejerce.

Este derecho es erga omnes, es decir son válidos ante todo el mundo y deben respetarlo.

Tenemos que dicho derecho se ejerce exclusivamente sobre una cosa determinada. Por lo que podemos definir que el Derecho Real es el que ejerce una persona en forma directa e inmediata sobre una cosa y obtiene un aprovechamiento total o parcial, el cual es oponible a terceros.

Si hablamos de un aprovechamiento total, es cuando el sujeto puede usar, disfrutar y disponer de la cosa, por lo que solamente tiene lugar al derecho de propiedad.

En el Derecho Personal, existen tres elementos los cuales son esenciales para su constitución que son el primero que es el derechohabiente o acreedor, el segundo el obligado o deudor, y el tercero que es el objeto de la obligación.

Con estos tres elementos define al Derecho personal el autor García Máynez como el Derecho de Crédito como la facultad en virtud de la cual una persona, llamada acreedor, puede exigir a la otra, denominada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.

La facultad jurídica del titular de un derecho de crédito corresponde en todo caso una obligación especial de uno o más sujetos individualmente determinados.

(13) García Máynez Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Edit. Porrúa, México, 35ª Ed. Pag. 206.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En el caso de este derecho puede recaer sobre una colectividad de bienes y en ciertos casos podría decirse que es indeterminado en cuanto al objeto en que recae. Ya que es cierto que el deudor debe responder con todos sus bienes ante un compromiso adquirido, el acreedor tiene la facultad de exigir que en caso de incumplimiento, se haga efectivo su crédito en el patrimonio del obligado. Por lo que en razón de esta situación es el porque es indeterminada la cosa sobre la cual se ejecutará el crédito.

Es así que podemos definir que es la relación jurídica por la que el acreedor está facultado para exigir al deudor, una prestación de dar o hacer o una abstención.

Una vez determinados estos conceptos, podemos afirmar que al ejercer estos derechos ante cualquier acto de su propia naturaleza y sean estos sujetos a ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, deben ser plenamente ejecutados, es decir que toda persona que realiza una venta de un inmueble, esta ejerciendo un derecho real pleno sobre su propiedad.

Así como es el caso de una persona que solicita un crédito ante una Institución de Crédito, que a través de este ejerce un derecho personal, e igualmente al ser hipotecado un inmueble dado en garantía por este crédito, ejerce un derecho real, ya que esa garantía es un inmueble que es de su propiedad

Ambos actos son inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, así como los múltiples actos deben registrarse, por lo que es de esta manera en que se plasman estos derechos.

Es importante señalar que todo acto que se presenta para registrarse, básicamente ya están integrados de acuerdo a su propia naturaleza del acto con sus elementos personales, reales y formales del Derecho Civil que exige para su validez.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO III

EL DERECHO REGISTRAL.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1.1. CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL.

La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa.

Entre diversas definiciones encontramos las siguientes; como la de Ramón Ma. Roca Sastre que define al Derecho Registral, *"Es aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales"*. (14)

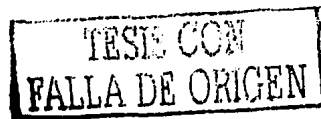
Otra definición que determina tres elementos importantes en su concepto es la del autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que el Derecho del Registro Público de la Propiedad *"Es el conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos"*. (15)

Al cual refiere que la conforma tres elementos que son: el Material sustantivo, consistente en el estudio de los derechos inscribibles; el formal o objetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y, el orgánico, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.

Varios autores enfocan sus definiciones en el Derecho del Registro Público de la Propiedad, es decir, que solo se enfocan a los inmuebles, sin tomar en cuenta lo referente a los muebles, personas morales y comercio. Es así que independientemente de la materia en que se registre un acto ya sea de Derecho Civil o Mercantil, básicamente el Derecho Registral permite y hace posible la publicidad que deben de revestir ciertos actos jurídicos,

(14) Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral, Edit. Porrúa, México 2000, 7ª Ed. Pag. 66.

(15) Idem.



cuya naturaleza así lo requiere para la debida seguridad jurídica de las partes que intervienen.

El objeto del Registro Público es proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil para el caso de la propiedad o en su caso en materia de comercio, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica.

Es así que por los diferentes conceptos que se indican encontramos que **la finalidad del Registro** es proporcionar una seguridad jurídica del tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de cualquier acto que se realice, como es la constitución, transmisión, declaración, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fé pública ante notario público a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.

Los efectos de Registro son aquellos en los cuales los títulos inscritos en el Registro Público surten todos sus efectos frente a terceros, es decir que es oponible el título inscrito frente a terceros.

1.2. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Los actos que se celebran de cualquier naturaleza, ya sea del orden civil o mercantil, deben apegarse a las formalidades que lo rige el Código Civil o Código de Comercio que son sus fuentes, y además a un procedimiento para que a través de éste, la norma sustantiva cobre forma en una realidad jurídica y así mismo genere los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

El procedimiento registral es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos tengan una publicidad y seguridad jurídica.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Tiene el procedimiento registral los siguientes caracteres; es público, como parte integrante del Derecho Civil, porque son disposiciones de ese orden, es decir, normas públicas las que lo regula. Así mismo es una relación jurídica que se genera entre el Estado y el particular que solicita el servicio

Otro de los caracteres del procedimiento registral es el adjetivo, porque implica un procedimiento encaminado al logro de un fin determinado, para lo cual se organiza la institución, la regula y establece de acuerdo con las formas y formalidades necesarias a que deben someterse los actos jurídicos para su inscripción; y por último el carácter Sustantivo, básicamente por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los particulares; o bien, privando de derechos, según el caso, a quienes no han llevado a cabo la inscripción del acto en cuestión.

El procedimiento registral se lleva a cabo en los siguientes pasos:

- I) Presentación del documento.
- II) Distribución del documento.
- III) Calificación del documento.
- IV) Inscripción, suspensión del documento, rechazo y recurso.
- V) Entrega del documento al interesado.

El primer paso del procedimiento registral es **La presentación del documento**, se realiza en la oficialía de partes con la solicitud la cual contempla los datos si es un instrumento notarial o nombre del solicitante, en su caso los documentos que presentan, los datos del inmueble o razón social de la persona moral, antecedente registral y el sello de la caja registradora del pago de los derechos por el acto jurídico que se va a registrar conforme al Código Financiero. En esta solicitud se sella y se le asigna un número de entrada que es progresivo según el ramo del registro a

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

que corresponda, con el cual se le ubicará en todas las fases del procedimiento, indica la hora de ingreso, la fecha en que se presenta y el área a la que se turne el documento. La numeración se iniciará cada año del calendario. Esta solicitud es un formato que establece la Dirección General, (Art. 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.)

El segundo paso es **La distribución del documento**, al momento de ingresar el documento se turnará al área que corresponde, en razón de la naturaleza de la operación celebrada.

Se turnará al **área de inmuebles** cualquier documento que contenga un acto jurídico relativo a un bien inmueble, es así que las escrituras o actas notariales, las resoluciones y providencias judiciales, documentos privados celebrados conforme a las disposiciones legales vigentes con constancia de que un Notario, Registrador, Corredor Público o Juez, certifiquen su autenticidad del acto celebrado, la constitución del patrimonio familiar, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles con un periodo mayor de seis años y si existe anticipo en rentas por más de tres años, así como los documentos extranjeros y sentencias, previamente traducidos por un perito oficial, legalizados y protocolizados ante un notario público.

Se turnará al **área de Personas Morales**, los documentos que contengan la constitución, reformas, disolución y cualquier otro acto de las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos.

Se turnará al **área de Muebles**, los documentos que contengan contratos de compraventa de bienes muebles y los contratos de prenda.

En el caso del **área de certificaciones**, contempla diversos documentos de los cuales está encargada esta área, como lo es propiamente de los Certificados de Libertad de Gravámenes, Primer Aviso Preventivo y el Segundo Aviso Preventivo, estos se prevén en el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, entre otros, certificados de no propiedad.

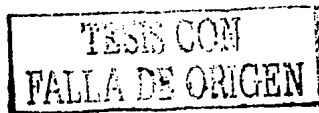
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Certificado de libertad de gravámenes es un documento que debe de solicitar el notario público u otra autoridad que otorgue 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 un bien inmueble. La vigencia del certificado es de treinta días naturales, esta solicitud debe contemplar los datos de la finca de que se trate, los nombres de los contratantes, el notario que lo solicita, el antecedente registral y el nombre del actual propietario del mismo. Se dará contestación a este certificado de libertad de gravámenes, sobre un lapso de veinte años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten la finca.

Es así que a través del certificado de libertad de gravámenes, conocemos si existe o no limitación de dominio o algún otro gravamen que afecte el inmueble. Este nos indica los gravámenes derivados de garantías reales o personales, tales como hipotecas, servidumbres, embargos, fianzas, etc., así como si se encuentra sujeto a litigios, si existen anotaciones preventivas como cuando un juez ordena que se haga la anotación del estado contencioso de una finca, o bien el aviso de un notario de la venta o hipoteca del inmueble.

Este documento surte efectos como el Primer aviso preventivo, el cual el registrador deberá inscribir inmediatamente la nota de presentación en la parte correspondiente del folio como anotación preventiva, la operación que se celebrará sobre esta finca, los contratantes y la fecha de su presentación del certificado; este aviso preventivo tiene vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

El Segundo Aviso Preventivo, es el documento elaborado por el Notario Público, una vez que haya firmado la escritura respectiva de la operación que se realizó. Este documento debe contener nuevamente los datos de la finca respectiva, el antecedente registral correspondiente, la



operación que se celebró, los nombres de anterior propietario y del nuevo propietario, la fecha de la escritura y la fecha de su firma. Este tiene una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

Por los avisos preventivos no se paga derecho alguno, por su inscripción.

El Aviso Preventivo es un medio establecido para dar publicidad a un próximo acto jurídico que posteriormente se constituye. Es así que el aviso preventivo, es una medida legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad. Se protege con ello al tercero adquirente de buena fe que ignorando la existencia de una operación determinada pudiera llevar a cabo alguna otra relacionada con el mismo inmueble.

Básicamente el objeto del aviso preventivo es dar a conocer el acto jurídico celebrado que consta en el protocolo notarial y que posteriormente se inscribirá.

El tercer paso es la **Calificación del documento**, la cual es atribución de los registradores realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma, contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables, comprobando de que el acto o actos que se pretenden inscribir se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia. (Art. 14 del R.R.P.P.)

Una vez que al registrador se le asigna un documento con su respectiva copia simple del antecedente registral de folio o copia del libro, se realiza una confrontación de los documentos con sus antecedentes registrales; se revisará que tenga un número de entrada asignado por la oficialía de partes en el documento y debe ser el mismo que esta asentado

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

en la forma de solicitud de ingreso que corresponde al Registro Público de la Propiedad.

Debe examinar que sea un acto de los inscribibles a que refiere el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal, es decir, que sea una escritura notarial, resolución o providencia judicial y documento privado legalmente autenticado por notario, registrador, corredor público o juez competente.

Así mismo conforme a lo establecido por el artículo 3042 del mismo ordenamiento señala *"En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:*

I.-Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre los inmuebles.

II.-La constitución del patrimonio familiar.

III.-Los contratos de arrendamiento de bienes inmueble, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años: y

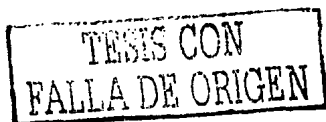
IV.-Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados" (16)

Además el siguiente artículo 3043 señala *"Se anotarán previamente en el Registro Público:*

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

II.-El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

(16) Código Civil para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales ISEF, S. A. 2003 4ª Edición. Pags. 328.



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

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

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

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

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

VII.-Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

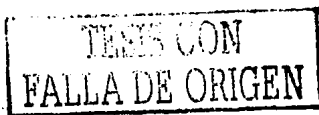
VII.-Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público.

IX.-Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes" (17)

Este precepto contempla documentos que se deben inscribir previa una debida calificación registral, y se inscriben en la tercera parte del folio en anotaciones preventivas.

El registrador se cerciorará que el acto jurídico celebrado en el documento este debidamente apegado conforme a derecho, tales como la capacidad de las partes, el interés legítimo en el derecho de solicitud de registro o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate, la validez del acto o contrato; se debe identificar plenamente el inmueble con

(17) Idem., Pag. 328 y 329.



al antecedente registral anexado por personal del Registro Público de la Propiedad; que no existan operaciones pendientes para su inscripción, en cuyo caso verificará su procedencia y esperará en su caso se registre el anterior y que en los antecedentes no exista un gravámen o limitación; el documento si es expedido por un notario público debe ir todas las hojas selladas, rubricadas, protegidas por kinegramas, estos son unos hologramas los cuales llenen la leyenda Colegio de Notarios del Distrito Federal, el número de notario y el folio que es consecutivo para las hojas de la escritura que se expide y al final de la escritura la firma del notario público; Así mismo el registrador debe examinar que se hayan pagado los derechos de inscripción de acuerdo a lo establecido por el Código Financiero vigente; Analizará los documentos de la escritura pública del apéndice el pago de los impuestos federales, como son el impuesto de adquisición de inmuebles, Impuesto al valor agregado, y los impuestos locales, el pago del impuesto predial, o derechos por servicio de agua, de aportación de mejoras; que contenga el certificado de uso de suelo correspondiente a la finca en materia.

El cuarto paso es la **Inscripción**, una vez que el registrador determina que es procedente el acto que se celebró en el documento, ordenará se lleve a cabo la inscripción, que debe de contener los siguientes datos: Se registra con el número de entrada asignado y la fecha en que se presentó el documento, el número de escritura, el número, entidad y nombre del notario público, la operación realizada, las partes que intervienen, el monto de la operación o el monto a pagar y en que término, etc.

En el caso de la **suspensión del documento**, para su inscripción, cuando se trate de omisiones o defectos subsanables, determinación que debe hacerse por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundamentando jurídicamente la negativa para practicar el registro, para

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

este efecto es necesario proceder en forma exhaustiva la calificación, señalando todos los vicios, errores, inexactitudes, omisiones o carencia de formalidades que acuse el documento a inscribir, como la falta de algún documento como certificaciones u otras constancias, se publicará en la Gaceta del Registro Público, con un término de diez días hábiles para que el interesado subsane la omisión; si en este término no se aclara el registrador enviará el documento al área de jurídico, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta el interesado cuente con un término de diez días hábiles para que subsane la irregularidades señaladas. Si dentro de este término se aclara la omisión el interesado, inmediatamente se turnará el documento al área con el registrador para que inscriba el documento.

En el precepto 3021 del Código Civil para el Distrito Federal, nos indica: *"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes;*

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

II.-Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley,

III.-Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV.-Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.

V.-Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI.-Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado,

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII.-Cuando falte algún otro requisito que debe llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables." (18)

En el anterior precepto contempla los casos cuando se determina el **Rechazo** o se deniegue la inscripción del documento que se solicitó para inscribir, en virtud que si la escritura tienen omisiones que son totalmente insubsanables, no es posible su inscripción. Se turnará al área de jurídico del registro, movimiento que se publicará en la Gaceta Oficial del Registro, a partir de esa publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades, pero si son insubsanables será nuevamente denegada la inscripción. El propósito de que el documento se turne al área de jurídico es para que otra persona capacitada lo califique nuevamente y confirme o rechace la primera calificación. Si se confirma la calificación se enviará el documento salida sin registro a la oficina de partes, en donde el interesado recogerá el documento previo el pago de derechos por su retiro. Los documentos que no se retiran dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación en la gaceta oficial, se remitirán al Archivo General del Distrito Federal.

El interesado puede interponer **El Recurso de Inconformidad**, dentro de los cinco días, de que se determina la resolución suspensiva o denegatoria del registrador confirmada por el área jurídica, el registrador que tiene el documento una vez interpuesto el recurso, debe remitir el documento al Director del Registro, el cual ordenará se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil para el Distrito Federal, el cual menciona que los títulos presentados al

(18) Código Civil para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales ISEF, S. A. 2003 4ª Edición. Pags. 325.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador. El recurso se interpone de manera escrita dentro de los cinco días hábiles del plazo antes mencionado, o de manera oral.

Esta inconformidad es una instancia que resuelve el Director del Registro; si la resolución es favorable se da por terminado el recurso, en este caso el Director lo notifica y lo remite al registrador para su inscripción; en el caso contrario el documento se pone a disposición del interesado, previa cancelación de la nota de prevención por el área jurídica, dejando a salvo su derecho para solicitar al juez competente su inscripción.

Entrega del documento al interesado, Una vez que la operación quedó inscrita en el folio correspondiente, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro, el cual debe ser firmado por el Director del Registro y por el registrador. Posteriormente se envía a la oficialía de partes, donde se le entrega al interesado, previa la comprobación de que trae consigo la boleta de solicitud de inscripción del documento.

1.3 PRINCIPIOS REGISTRALES.

Se puede señalar que los principios registrales son aquellas formulas que nos permiten, tanto conocer como aplicar el Derecho Registral, así como determinar las funciones del propio Registro Público de la Propiedad.

En ese sentido, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, manifiesta, *"Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo, están totalmente entrelazados unos con otros de tal manera que no existe de forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, si no que se refiere a la constitución de la técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad:*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro"
(19).

Los principios registrales han surgido del resultado de un estudio realizado a la función del Registro Público de la Propiedad. Por eso Ramón Roca Sastre en su obra dice que *"Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral"*.(20)

Por otra parte el autor Luis Carral y de Teresa, clasifica los principios registrales en el siguiente orden: *"de publicidad, de inscripción, de especialidad, de consentimiento, de tracto sucesivo, de rogación, de prioridad, de legalidad (calificación), y de presunción de exactitud registral, en sus dos manifestaciones de principio de legitimación y principio de fé publica"*. (21). Tomando como base la clasificación que hace Luis Carral y de Teresa sobre los principios registrales me abocaré al análisis de cada uno de ellos, toda vez que nuestra legislación los ha aceptado como la base rectora de la institución registral.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

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

(19) Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Derecho Registral. México, Porrúa 2000 7ª Ed. Pag. 75.

(20) Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral. México, Ed. Porrúa, 1976, 5ª ed., Pag.241.

(21) Idem Pag. 242

El principio de publicidad consiste en que cualquier interesado puede acudir al Registro a solicitar se le informe de las inscripciones que desee conocer. Está expresado en el artículo 3001 del Código Civil.

El principio nos explica que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar u obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado, ya que siendo el Registro Público de la Propiedad una institución pública, toda persona tiene libre acceso a los antecedentes y datos que se inscriben. De hecho la publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción, permanezcan ocultos, evitando de esta manera que el contratante de buena fe adquiera un bien sin tener conocimiento que tenga alguna carga.

Para efectos del registro un tercero registral, es la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, de quien aparece como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho, es oponible y preferente a cualquier otro titular con derecho anterior pero no inscrito.

El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales, se logra sólo a través de la publicidad, y de ésta a su vez depende la seguridad jurídica de que son válidas éstas operaciones y que posteriormente no van a ser anuladas.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.

La inscripción se entiende como todo asiento hecho en el Registro Público. En el sentido estrictamente jurídico, es el asiento principal definitivo y completo, que da constancia en el Registro Público de la Propiedad, de la situación real o personal sobre inmuebles, muebles o personas morales. Es la expresión formal y solemne, hecha en los libros o folios del Registro, de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

los actos y hechos que por su naturaleza puedan inscribirse. Es así que se traduce en la materialización del acto por medio de la escritura, una vez que se inscribe.

En el nuevo sistema registral al igual que el anterior sistema únicamente de libros, la inscripción en el Registro tiene sólo efectos declarativos, porque únicamente publica la existencia de un derecho. ello se desprende del Artículo 3008 del Código Civil.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro llega a ejercer en los derechos sobre inmuebles, muebles y personas morales, y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo o declarativo provoque el efecto jurídico.

Es así que en los derechos nacidos extraregistralmente, es decir, que no se inscribieron en su momento de celebrarse, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les otorga.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN O INSTANCIA.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio, es decir, debe hacerse a petición de la parte interesada.

Es por ello, que el principio de Rogación o Instancia se caracteriza porque la actuación del registrador es rogada, pues aunque tenga conocimiento de que se ha producido un acto registrable, no puede actuar de oficio.

En ese sentido, la petición de inscripción en el registro es el primer trámite del procedimiento registral. El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento pues una vez hecha la presentación, los trámites subsecuentes se efectúan de oficio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Es así, que la solicitud de inscripción puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura. El principio de Rogación está expresado en el artículo 3018 del Código Civil.

Así también puede solicitarse la inscripción por los representantes legítimos o por medio de una orden judicial, esto se encuentra reconocido en el artículo 3037 del Código Civil, que es el caso cuando los padres como administradores de los bienes de los hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho a favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

Ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse del trámite, y el registrador está obligado a devolver el documento.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN.

Este principio tiene como finalidad determinar con exactitud los bienes objeto de la inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos inscritos. De esta forma, en el asiento deben aparecer con precisión: La finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico así como económico de la finca y la persona que puede ejercer el derecho, es decir, el titular.

Se le denomina también a este principio, de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscrito. Este principio está regulado en el artículo 3061 del Código Civil, en el capítulo del sistema registral.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

PRINCIPIO DE PRIORIDAD O PRELACIÓN.

Uno de los pilares de la seguridad, proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y derecho o contrato contenido en el inscrito o anotado previamente. Significa que la inscripción anterior tiene prioridad sobre una posterior, y que inscrito y anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o de anterior fecha que se oponga, es decir, incompatible, salvo que el presentado en el segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de las certificaciones.

La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que haya ingresado al registro.

La preferencia puede ser excluyente o simplemente de superioridad de rango. Será excluyente, cuando no se permite la inscripción de un acto, por ser incompatible con otro que ingresó primeramente en el registro. Será de superioridad de rango cuando la preferencia del derecho que primero ingresó, no alcance a excluir el acto llegado con posterioridad. Así lo disponen los artículos 2266 como es el caso de la compraventa de un inmueble, en el supuesto de que haya dos ventas de un solo inmueble, prevalece la venta que primero se haya registrado y si no esta inscrita ninguna, prevalecerá la primera venta que se realizó, ahora bien si tampoco se puede verificar cual fue la primera venta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa; y el artículo 3013 del Código Civil, en el cual determina que 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

Por otra parte, el artículo 3015 del Código Civil reconoce que el registro producirá sus efectos legales desde el día, hora y número ordinal en que el documento lo hubieren presentado para su inscripción en el Registro Público.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Existe la posibilidad de que antes de la presentación del documento inscribible pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos preventivos contemplados en los artículos 3013 y 3016 del Código Civil.

Se llama aviso preventivo el que da el Notario cuando va a otorgarse ante él una escritura de traslación de dominio o constitución de derechos reales sobre inmuebles, pero antes de otorgarse y en el momento de solicitar el certificado de gravámenes, se anota el primer aviso preventivo cuyo aviso tiene treinta días naturales de vigencia.

El segundo aviso preventivo es el que se da por el Notario dentro de las 48 horas siguientes al otorgamiento de la escritura y cuya vigencia es de noventa días naturales. Durante la vigencia de este aviso preventivo se debe presentar al registro el testimonio para su inscripción, por lo que produce la escritura sus efectos en perjuicio de tercero en forma retroactiva, ya que la prioridad se obtiene a partir de la fecha del mencionado aviso preventivo.

También el Corredor Público, el Juez de Paz o el Registrador que se hayan cerciorado de la autenticidad de las firmas en las operaciones celebradas, pueden dar el aviso preventivo con sus respectivos requisitos, vigencia y efectos para su anotación. Art. 3005 del Código Civil.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO,

Este principio también llamado de Tracto Continuo, consiste en que las sucesivas inscripciones sobre un mismo inmueble deben estar encadenadas entre sí, de tal manera que cada nueva inscripción se sustente en la otra anterior, que es su antecedente legítimo y necesario.

El principio de tracto sucesivo se encuentra reflejado en el artículo 3019 del Código Civil, indica que al inscribir o anotar un título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que lo otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, salvo

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

en los casos de inmatriculación de un bien inmueble que por no estar inscrito antes en el Registro Público, no tenga antecedente registral que deba cancelarse; y en el artículo 3020 del mismo ordenamiento, señala que inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro igual o anterior fecha del mismo inmueble, el cual se oponga o sea incompatible.

Este principio se deriva del principio de consentimiento, porque el titular queda protegido de todo cambio no consentido por él. Asimismo, logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que en el Registro Público de la Propiedad se encuentre la historia completa de las fincas.

El follo real es un instrumento para que se de el registro concatenado, en el que el transferente de la operación, es el adquirente anterior, y el titular inscrito es el próximo transferente. Así mismo en el folio se compilará todo lo referente a ese inmueble, de tal forma que no habrá inscripciones por asentar.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es indispensable la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. Señala el autor Luis Carral y de Teresa: *" Este principio se basa en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular " (22).*

Es así que el cambio o modificación de los asientos registrales tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado y plasmado,

(22) Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral. México, Ed. Porrúa, 1976, 5ª ed., Pag.245.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real.

Este principio está expresado en el Código Civil en sus artículos 3030 y 3031, referente a la extinción de las inscripciones y anotaciones, con el respectivo consentimiento de las partes y debe constar por escritura pública.

En el caso para una cancelación de un derecho real, no se exige ese consentimiento, cuando se haya extinguido la inscripción por cualquier otra causa y así lo decreta la autoridad judicial, pero también en este caso debe darse oportunidad de defensa al titular inscrito.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD O CALIFICACIÓN.

Este principio también denominado de Calificación en que todos los documentos inscribibles, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, deben ser examinados por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir si satisfacen todos los requisitos legales exigidos por la ley para su inscripción.

La calificación de los títulos constituye el medio para cumplir este principio y consiste en el exámen que hace el registrador, para que sólo tengan acceso al Registro Público los títulos válidos y perfectos, siempre que no surjan obstáculos impositivos en los asientos registrales, en cuyo caso, tales títulos no deberán inscribirse.

Además, de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato. Esta función se encuentra regulada en el artículo 3021 del Código Civil; este principio también contempla lo establecido en el artículo 3042 del mismo ordenamiento, referente a que la calificación versa, en determinar que los documentos que se presente para su inscripción, sean de los contemplados por este precepto, como los títulos por los cuales se debe, declare,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmueble; la constitución del patrimonio familiar; los contratos de arrendamiento de inmuebles, por un período mayor de seis años y con anticipos de renta por más de tres años; y los demás títulos que la ley ordene expresamente.

Así como lo establecido por el artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el cual señalan sus atribuciones de los registradores para la calificación registral.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

El principio de legitimación, conocido también como de exactitud registral es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga la certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

Luis Carral y de Teresa apunta; *"Es legitimado lo que haya sido completado o beneficiado con la presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica."* (23)

El autor antes citado, clasifica a la legitimación en ordinaria y extraordinaria: la ordinaria se da cuando existe concordancia entre el derecho protegido y la realidad de hecho; la extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La apariencia jurídica existe, 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.

(23) Idem, Pag.245.

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad, permite la eficacia de las transacciones realizadas con el título registral. Así lo establece el Código Civil en su artículo 3010.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado.

Aunque la legitimación protege al titular, la ley afirma que el dueño verdadero es el de la realidad jurídica, porque reconoce, que el derecho se instituyó en la escritura sin la necesidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

PRINCIPIO DE FÉ PÚBLICA.

Este principio de fé pública registral, explica Ramón Sánchez Medal, que *" Postula en teoría la necesidad de tener como verdad única y total a propósito de un determinado derecho real inmobiliario, y exclusivamente, los datos que aparecen inscritos en el Registro Público de la Propiedad, tanto para saber si el titular inscrito de ese derecho real puede disponer de él válidamente, como para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fe y que se atuvo a esos datos registrales y confió en ellos para adquirirlo "* (24).

La legitimación registral se deriva de la buena fé pública registral, consistente en que sólo la persona que aparezca inscrita en el Registro Público como propietario de un determinado derecho real, es quien puede transmitir o gravar ese derecho.

(24) Sánchez Medal Ramón, De los Contratos Civiles. México, Ed. Porrúa, 1993, 12ªed., Pag. 552.

Ramón Sánchez Medal dice al respecto del principio de fé pública, *"Este importantísimo principio de la fé pública registral que constituía la piedra angular de nuestro anterior sistema registral se ha menguado considerablemente en el actual régimen de registro a los terceros adquirentes de buena fe, es una débil presunción de derecho a su favor, de que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo."* (25)

En sí el acto jurídico cuando se celebra es válido siempre y cuando se apegue a la ley y debe adquirir forma a través del Notario;

El Notario lleva a cabo la conversión del acto jurídico en auténtico, con un carácter cierto, y además exigible por consentimiento de las partes

El Notario, de acuerdo con la Fe Pública de que está investido, hace constar los hechos o actos a los que los particulares desean dar autenticidad conforme a derecho, imprimiéndoles solemnidad y forma jurídica.

1.4 SISTEMA DE LIBROS Y FOLIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

Sistema de Libros del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En el Distrito Federal, antes de la reforma legal que instituyó el folio real, se practicaba el sistema de libros en los cuales se asentaban las operaciones y actos registrales.

Era el Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien autorizaba cada volumen, quien asentaba en la primera y en la última foja la razón de que queda autorizado este libro, con fojas útiles, para la inscripción

(25) Idem., Pag. 553.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

correspondiente a la sección —.México, D.F., fecha y firma.

Cada libro ostentaba en la portada, la sección a que correspondía, serie, en su caso, número de tomo y de volumen. En cuanto al formato los libros debían ser de cincuenta centímetros de largo y treinta y dos centímetros de ancho; cada página tendrá, al margen izquierdo, un espacio de quince centímetros y dos centímetros al margen derecho; y estarán empastados, forrados de tela y protegidos por esquinas metálicas. Las últimas quince hojas de cada volumen se dejaban en blanco para ser utilizadas en anotaciones marginales, que no hayan tenido cupo en el espacio izquierdo de cada página, haciendo referencia al número de inscripción de que se trate.

Por lo que respecta a la forma de proceder a los registros, el margen izquierdo de cada libro se destinará únicamente a las anotaciones y el espacio central se ocupará con las inscripciones.

Todos los libros que se dieran por determinados llevarían una razón de cierre, después de la última inscripción.

En el tiempo que estuvo en vigor este sistema de libros, eran distribuidos por secciones, atendiendo a la naturaleza del acto de la inscripción, por ende había libros correspondientes por cada sección.

Dichos libros se dividían en siete secciones distribuidos de la siguiente forma:

En la **Sección Primera**, se asentaba la inscripción de títulos por los cuales se adquiría, transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión sobre inmuebles, Estaba integrada por tres series de libros denominados A, B, C, cada uno a cargo de un distinto registrador.

Los libros de serie A, serán destinados para las inscripciones de los testamentos de escrituras públicas.

Los libros de la serie B, se destinaban a las inscripciones de documentos privados.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Los libros de la serie C, se destinaban para registrar las resoluciones judiciales y administrativas, así como los documentos públicos o privados que se otorgaban como consecuencia de esas resoluciones.

En la **Sección Segunda**, se inscribían los gravámenes sobre inmuebles y modalidades relativas a derechos reales recaídos sobre los mismos, los créditos refaccionarios o de habilitación y avío, los arrendamientos y la constitución del patrimonio familiar, las cédulas hipotecarias y embargos; así como las anotaciones de fianzas y su cancelación.

En la **Sección Tercera**, se destinaba a la inscripción de documentos relativos a bienes muebles.

En la **Sección Cuarta**, se inscribían los documentos relativos a las Sociedades Civiles, Fundaciones de Beneficencia Privada y Asociaciones.

La **Sección Quinta**, tenía a su cargo la guarda de los libros índices así como practicar la búsqueda de dichos índices y rendir los informes correspondientes para la expedición de los certificados.

En la **Sección sexta**, esta sección quedaba bajo la responsabilidad del registrador que autorizaba las inscripciones en los documentos privados, así como las rectificaciones de los mismos.

Finalmente la **Sección Séptima**, se abarcaban todas las funciones referentes a la Oficialía de Partes.

En razón de lo antes expuesto, se conceptualiza que el sistema de libros era una práctica registral ordenada y específica, pero aún así dejaba mucho que desear para estar en la vanguardia de la simplificación administrativa, dando paso a la implementación del sistema Registral en el Folio Real.

Actualmente en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, existen demasiados libros que aún no se han materializado en folios y tampoco digitalizado los asientos que ya tienen asentado un número

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN 87

de folio. Es así que se llevará a cabo estos procedimientos una vez que se realice alguna operación sobre el asiento registral de ese inmueble, mueble, o persona moral.

Sistema de Folios del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El folio, es una técnica que se ha implementado, para que el Registro Público de la Propiedad ofrezca un servicio más eficaz, pronto y expedito

Con fundamento en lo dispuesto por el acuerdo número 1478 dictado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, el 1º de diciembre de 1977, dispuso que a partir de la fecha de la circular, se iniciará el proceso inscripción de los documentos presentados a registro utilizando los Folios Reales respectivos, sin perjuicio de continuar practicando las inscripciones en los libros, según el sistema de uso, hasta en tanto inicien su vigencia las correspondientes reformas al Código Civil.

Para los fines antes mencionados se llevaron a cabo las reformas al Código Civil correspondientes al Registro Público de la Propiedad, las cuales aparecieron publicadas en el diario Oficial de la Federación de fecha 3 de enero de 1979, y las reformas al Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 17 de enero de 1979, quedando este Reglamento derogado por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del día 6 de mayo de 1980.

En ese año de 1979, el Registro Público de la Propiedad, transformó su sistema registral tradicional, sustituyéndolo progresivamente por el sistema de folios, concentrándose en Folio Real de Inmuebles, Folio Real de Muebles, Folio Mercantil para Sociedades Mercantiles y Folio Real de Personas Morales. Simultáneamente, se inició el uso de computadoras en el sistema registral que abarcó parcialmente la administración de los folios registrales.

TESIS CON
FOLIO DE ORIGEN

Los folios que se van abriendo se les asignará un número progresivo previa su autorización, en los cuales se registrarán los documentos que contiene los datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan. Este número de folio servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos y será el número registral que corresponda según la naturaleza del bien o persona moral.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes, las subsecuentes partes diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieran publicidad. Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador.

La carátula de cada folio cuenta con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas, las cuales contienen:

I.-El rubro: "Departamento del Distrito Federal, Registro Público de la Propiedad";

II.-La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;

III.-Número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable, y número de cuenta registral si lo hubiere;

IV.-Antecedente registral.

V.-Tratándose de bienes inmuebles:

- a) Descripción del mismo;
- b) Ubicación;
- c) Denominación, si la tiene;
- d) Superficie, y
- e) Rumbos, medidas y colindancias.

VI.-En el caso de bienes muebles se describirá.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

VII.-Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas. (Artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.)

Una vez que por las diversas operaciones realizadas en los folios, son insuficientes para contener los asientos, por lo que se van agregando hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja continúa.

Folio Real de Inmuebles.

El folio está desplegado en toda su longitud, consta de tres partes, cada una de las cuales corresponde a un distinto color.

La primera parte, es de color amarillo, la cual se destina a las inscripciones de propiedad, en donde se practicará un extracto del acto o contrato relativo a enajenaciones condicionales, venta con reserva de dominio, fideicomisos en la que el fideicomitente no se reserve la propiedad, etc. Esta se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación, como es el número de entrada y la fecha en que se presentó. Y la parte de la derecha la de mayor proporción servirá para las inscripciones, con su respectiva firma del registrador.

La segunda parte central del folio real es de color rosa, se destina a las inscripciones relativas a gravámenes impuestos sobre la finca respectiva, así como las limitaciones de dominio a que está sujeta la misma y derechos reales, distintos de la propiedad, a los que aparezca afectada. Se divide de la misma forma con dos columnas, cada asiento que se inscriba debe autorizar el registrador con su firma.

La tercera parte e inferior del folio es de color verde y se ocupará para practicar todos aquellos asientos que por disposición de Ley tienen el carácter de anotación preventiva como son: las demandas que se refieran a

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

la propiedad, mandamiento o acto de embargo, las resoluciones judiciales en materia de amparo, expropiación temporal, etc.. Se dividirá de igual forma a la de las anteriores, con su correspondiente firma de autorización del registrador.

Tratándose de los folios reales destinados a bienes inmuebles, en la parte superior izquierda de la ceja a que se ha hecho referencia, deberá constar, si lo hubiere, el número catastral de la finca respectiva

La inscripción de una propiedad en el folio real de bienes inmuebles, nos permite consultar específicamente lo que se refiere al bien que nos interesa, sin enfrascarnos en la búsqueda infructuosa en un enorme libro, de solo un dato que tal vez no se encontrará en el mismo.

Existen otros dos tipos de folios que son, el **Folio Matriz** y el **Folio Auxiliar**.

Se entiende por Folio Matriz, el primero de una serie que contenga inscripciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral, cuando el volumen de dichas inscripciones así lo requiera.

El Folio Auxiliar, será el que integra una misma serie. En el caso especial de inmuebles sujetos al régimen de condominio, el folio matriz contendrá todos los datos referentes a los elementos comunes de la finca y se abrirá un folio auxiliar por cada una de las unidades pertenecientes a los diversos condominios.

Existe una variedad indefinida de inscripciones que se hacen en el folio auxiliar, como es el caso a las capitulaciones matrimoniales de la sociedad conyugal, art. 3012 del Código Civil., las referentes a las sucesiones testamentarias o intestadas, 64 Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Sentencias de interdicción de quiebra o concurso de acreedores

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Folio Real de Muebles.

Por lo que respecta al folio real mobiliario, se ha procurado conservar la misma disposición que se impone para el folio de inmuebles, introduciendo sólo aquellas variantes que venían implícitas por la propia naturaleza de los bienes a inscribir.

La columna central de la primera parte del folio, es destinada solamente a inscripciones de ventas condicionales, dado que la adquisición de bienes muebles sólo precisa de la publicidad registral, para producir efectos contra terceros.

En la columna central de la segunda parte del folio, se inscriben los contratos de prenda, en virtud de ser éste el único gravámen que se impone sobre los bienes muebles que precisan de registro para los efectos de su oponibilidad ante terceros.

La tercera parte del folio real mobiliario, se refiere a la inscripción de las anotaciones preventivas así como se llevan a cabo en el folio de bienes inmuebles.

Folio de Personas Morales.

En este folio se inscriben todos aquellos actos mediante los cuales se crean, reforman, o extinguen las asociaciones o sociedades de carácter civil y las asociaciones y fundaciones de asistencia privada.

En la columna central de la primera parte, se inscribirán los documentos referentes a la constitución de las sociedades o asociaciones civiles.

La segunda parte del folio, esta destinada para asentar las inscripciones relativas a las reformas introducidas en el pacto constitutivo de la sociedad o asociación, como podría ser el cambio de su razón social, su objeto, entre otras.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Y la tercera parte del folio, corresponde a la inscripción de nombramiento y revocación de poderes otorgados por las personas morales respectivas y de sus administradores, ya sea un poder general, especial o limitado. Como de actos de dominio y administración.

La aplicación de las computadoras en el sistema registral, se llevó simultáneamente, es así que el contenido de los documentos de los folios, como fuente de información se grababa electrónicamente en un archivo de diskettes magnéticos, éste a su vez será copiado el archivo de .diskette en su totalidad a cintas magnéticas, con motivo de que se tenga una copia completa con antigüedad máxima de veinte días hábiles, en su caso de destrucción del original por conflagración o cualquier otra causa. Esta copia se guardará en una bóveda bancaria.

La captura de los folios reales se realiza de la siguiente manera: Se transcribe cada registro empezando por el primero de los libros, dándole un número progresivo de folio, pero lo más importante de estos folios en periodo de captación será la de implementarlos de acuerdo con los movimientos diarios que se presentan a registro no capturados, siendo inscritos en el folio real, al momento de hacer la inscripción, dándoles el número subsiguiente sin importar la antigüedad de los datos registrados en el libro.

Existe un procedimiento para que el público en general pueda ver el registro de un archivo en diskette, únicamente de los antecedentes de libros.

*Recepción de requisiciones de consulta en mesa de control.

*La requisición irá al sistema para su localización en el archivo de índices.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

*Una vez encontrada su posición en el Archivo de Índices, uno de los buscadores, localiza el Diskette correspondiente y lo lleva al sistema para su lectura y proyección.

La proyección se realizará por medio de pantallas de televisión en circuito cerrado con la computadora, instaladas en lugares de fácil acceso, de los registros inscritos en esta institución.

Proporcionando una copia impresa con costo adicional de lo proyectado en la pantalla, siendo este un servicio exclusivo para las personas que así lo requieran, con la idea de mejorar y dinamizar el funcionamiento de esta sección de consulta.

Posteriormente en el año de 1989, cuando se efectuó un detallado análisis de la organización, problemática y requerimientos del Registro Público de la Propiedad, se determinó que dada la afluencia de asuntos y los sistemas que se manejaban, no era factible proporcionar un servicio rápido y oportuno, con la seguridad que exigen las normas legales que regula la institución. Se desarrollaron diversas acciones para la automatización de los procesos manuales, sirviendo estas como base en la aplicación de la **informática** en los procesos registrales, las cuales permitieron iniciar la sistematización de la informática, realizar consultas mecanizadas, localizar antecedentes registrales a través de Índices, así como iniciar el padrón de bienes inmuebles y sociedades mercantiles. Todo esto apoyado en la combinación de dos técnicas informáticas: el proceso tradicional de datos mediante **dispositivos magnéticos y la microfilmación**.

Por ello se trató de dar prioridad a la modernización informática, con el objeto de sistematizar sus funciones, teniendo como principales objetivos el de la instrumentación del programa institucional de desarrollo informático, así como la consulta masiva electrónica de antecedentes registrales por parte de los registradores, del público usuario y notarios.

CAPÍTULO IV.

LOS DISTINTOS TIPOS DE FIANZA EN NUESTRO SISTEMA JURÍDICO MEXICANO.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN** 95

1.1.-CONCEPTO DE FIANZA.

La fianza es un contrato de garantía, mediante el cual se obtiene una seguridad personal, es así que el acreedor en vez de correr el riesgo de insolvencia de su deudor, hace añadir a su deudor otro deudor accesorio y aumenta sus posibilidades de pago; será más difícil que dos personas queden en insolvencia a que una de ellas quede en ese estado, y el acreedor puede cobrar de cualquiera de los dos o de ambos.

De acuerdo a la clasificación de los contratos, la fianza es un contrato de garantía personal, es decir, es el cumplimiento de la obligación que garantiza en forma subsidiaria con el patrimonio del fiador.

Rojina Villegas indica " La fianza se define como un contrato accesorio, por el cual una persona se compromete con el acreedor, a pagar por el deudor, la misma prestación o una equivalente o inferior, en igual o distinta especie, si éste no lo hace". (26)

Los contratos de garantía personal fundamentalmente son para garantizar al acreedor el cumplimiento de la obligación, mediante el establecimiento o la creación de una pluralidad de deudores, de suerte que el riesgo que corre aquél, ya es menor, porque si el deudor principal no puede pagar, queda la posibilidad de ir en contra de los demás codeudores, y es el contrato de fianza que proporciona esta seguridad.

Sánchez Medal define " La fianza es el contrato por el que una persona, llamada fiadora, distinta del deudor y del acreedor en una determinada obligación, se obliga con este último a pagar dicha obligación,

(26) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Edit. Robredo, México 1981, 5ª Ed. Pag. 249.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La legislación vigente señala en el artículo 2794 "La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace." (28).

Es Accesorio, ya que como es un contrato de garantía su validez y existencia depende de una obligación principal. Como lo expresa el artículo 2797, del Código Civil del Distrito Federal, el contrato de fianza no puede existir sin una obligación lícita.

Y el fiador se puede obligar a menos pero nunca a más de la obligación principal, si se hubiera obligado a más se reducirá su obligación a los límites de la del deudor. (Art. 2799, C. C. del D.F.)

Es Unilateral, en virtud de que es el único obligado el fiador, sólo genera obligaciones para este contratante.

Gratuito, es de esta naturaleza porque el fiador no obtiene ningún beneficio económico, pero sí las cargas y los gravámenes en el caso que el deudor no responda por su obligación.

Es Oneroso, cuando el acreedor da una contraprestación al fiador por la obligación que éste asume. En estos casos llega a ser también Bilateral, ya que el acreedor y el fiador obtienen un beneficio.

Consensual, porque la ley no exige para su validez de una forma determinada, pero si exige que en el contrato se exprese, debe

(27) Sánchez Medal Ramón, De los Contratos Civiles, Edit. Porrúa, 1993, 12ª Ed. Pag. 447.

(28) Código Civil para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales ISEF, S. A. 2003 4ª Edición. Pags. 296.

desprenderse de manera clara, que una de las partes es el fiador y se obliga a cumplir por el deudor si éste no lo hace. A excepción de las fianzas legales, judiciales y mercantiles, que es en forma de una póliza, si requiere que sea de forma determinada.

1.2.-ESPECIES DE CONTRATOS DE FIANZA.

1.2.1.-CONVENCIONAL.

Es cuando celebran el contrato libremente y de común acuerdo fiador y acreedor.

1.2.2.-LEGAL O JUDICIAL.

La fianza es legal, cuando la ley en forma directa e inmediata impone la obligación de otorgar esta garantía fuera de cualquier procedimiento administrativo o judicial, dicha fianza debe ser exigida por el ordenamiento jurídico para garantizar el cumplimiento de la obligación. Es así que son las ordenadas por la ley, para que produzcan determinadas consecuencias jurídicas en el derecho sustantivo.

El maestro Rafael Rojina Villegas hace una distinción entre dos clases de fianzas legales "La primera, que denominaremos fianzas legales lato sensu, son aquellas que exige la ley a efecto de que el juez ordene su otorgamiento, también podrían llamarse fianzas legales de otorgamiento ante el juez; La segundas, son fianzas legales stricto sensu, previstas por la ley, pero que no deben otorgarse ante el juez." (29)

Un ejemplo de este tipo de fianza es la requerida por el artículo 2299 del Código Civil, para que el vendedor asegure la posesión al comprador, en

(29) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Edit. Robredo, México 1981, 5ª Ed. Pag. 264.

los casos de perturbación, y le exija el pago.

Una característica muy importante de este tipo de fianza, es que el fiador no tiene derecho a la excusión de bienes.

La fianza es Judicial, cuando deba otorgarse en virtud de una providencia emanada de un órgano jurisdiccional competente. Se otorgan para producir efectos de orden procesal.

Un ejemplo de este tipo de fianza, es que se otorga en el caso de un tutor, previamente de que se le discierna el cargo, debe de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, y también puede ser con una hipoteca o prenda.

Técnicamente todas las fianzas judiciales son legales, ya que el juez no puede imponer el otorgamiento de una garantía consistente en la fianza, si no es con fundamento en una disposición legal.

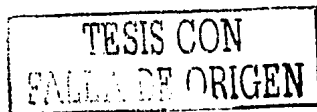
Para otorgar cualquiera de estas fianzas legal o judicial, el fiador debe tener bienes raíces inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de un valor que garantice suficiente para las obligaciones que obtenga.

Si el monto de la obligación a garantizar no excede de mil pesos, no se exigirá al fiador tenga bienes raíces. (Artículo 2850 del Código Civil para el D. F.).

En el caso de que la fianza es otorgada para garantizar una obligación por un monto mayor de mil pesos, se debe presentar un certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad, con el fin de demostrar que el fiador tiene bienes raíces suficientes para responder del cumplimiento de la obligación. (Art. 2851 C. C. del D. F.).

1.2.3.-ONEROSA

Es aquella en la que el fiador recibe por su obligación, una contraprestación del deudor principal.



GRATUITA.

Es cuando el fiador no recibe del acreedor una contraprestación por la obligación que asume.

1.2.4.-CIVIL.

Cuando sea otorgada por personas físicas o compañías, en forma accidental a favor de determinadas personas y se sujetará a las disposiciones del código civil, siempre que no se extienda en forma de póliza, que no se anuncie públicamente y que no se empleen agentes que las ofrezcan.

1.2.5.-MERCANTIL.

Son fianzas mercantiles las expedidas por compañías de fianzas, mismas que se rigen por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas. Estas son onerosas, ya que se prestan mediante una contraprestación denominada prima y se deben expedir en pólizas.

1.3.- ELEMENTOS FORMALES, REALES Y PERSONALES DE LA FIANZA.

Los elementos formales, básicamente no se requiere por la ley formalidad alguna para la celebración de la fianza por lo que es un contrato consensual, pero en todo caso debe ser expresa la fianza y no tácita, esto es, que el fiador debe obligarse expresamente a responder por el deudor principal, aunque el acreedor acepte sólo de modo tácito tal compromiso del fiador.

Un elemento esencial es el propio consentimiento, el cual es el acuerdo de voluntades que se otorga entre el acreedor y el fiador, manifestando su voluntad el fiador a pagar por el deudor, si no lo hiciere.

La manifestación de voluntad del deudor es innecesaria, permitiendo, que la fianza se constituya aún contra la voluntad del mismo deudor.

Lo referente a **los elementos reales** de la fianza, se determina que el elemento real es la obligación principal cuyo cumplimiento se garantiza.

Se llega a dar los casos que la misma ley prevé, que puede garantizarse también con una subfianza la obligación de un fiador, es decir, no sólo puede otorgarse la fianza a favor de un deudor, sino del mismo fiador. (Artículo 2796 del Código Civil para el D. F.)

Esta obligación principal ordinariamente es una deuda en dinero, pero puede haber casos en los cuales la obligación sea de hacer o de no hacer a cargo del deudor principal. Pero este tipo de obligación principal al no ejecutarla el deudor, para el fiador se traduce o materializa en el pago de una suma de dinero, pues viene siendo la satisfacción por equivalente, precepto legal que lo rige es el artículo 2800 del mismo ordenamiento.

En primer lugar la obligación principal para que sea susceptible de garantizar con fianza debe ser una obligación que exista o que pueda llegar a existir, y también en una obligación futura o eventual, pero en este último caso no se puede exigir la responsabilidad al fiador, pues el importe no es aún conocido, se podrá reclamar hasta que la deuda principal sea líquida. (Artículo 2798 del C. C. del D. F.)

En segundo lugar la obligación principal debe ser válida, en cuanto que una obligación que no exista ni llegue a existir no es susceptible de garantizarse con fianza, tampoco se puede garantizar una obligación afectada de nulidad absoluta.

En el caso de que existiera alguna causa de nulidad relativa, cuando se decreta judicialmente la nulidad de la obligación principal por incapacidad

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

del obligado, en virtud de una acción o excepción deducida precisamente por este mismo, subsiste sin embargo, la obligación del fiador, cuya subsistencia de la fianza garantiza una obligación natural.

Es así que el objeto de este contrato, siempre será la conducta del fiador manifestada como una prestación que puede encausarse como un hacer o como un dar. El objeto indirecto será el contenido del hacer o del dar, que puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro bien enajenable.

Lo que respecta a los **elementos personales**, en el caso de una fianza convencional, es suficiente que el fiador tenga la capacidad general para contratar, independientemente de su probidad, de su solvencia o del domicilio que tenga.

Al otorgar una fianza legal o judicial, es necesario que tenga capacidad de goce y de ejercicio para contratar, que sea titular de bienes suficientes para responder de la obligación que se pretende garantizar y que se someta a la jurisdicción del juez del lugar donde la obligación principal deba cumplirse. (Artículo 2802 del C. C. del D. F.). Así mismo esta solvencia debe ser acreditada con un certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad, para comprobar que se tienen bienes raíces.

Las personas que no pueden ser fiadores por su falta de capacidad para contratarse, son los menores de edad y los mayores que sufran perturbaciones mentales. No les está permitido otorgar fianza en nombre de sus representados, a los que ejercen la patria potestad, no pueden celebrar contratos de fianza en representación de los hijos, artículo 436 del mismo ordenamiento.

A los tutores, solamente no les está permitido dar fianza a nombre del tutelado, artículo 563 del mismo ordenamiento, de los bienes pertenecientes del incapacitado. Es el caso que se aplica la misma regla para el

representante del ausente, ya que es el legítimo administrador de sus bienes, conforme el artículo 660.

Se generan tres tipos de relaciones, al celebrar un contrato de fianza que son: La primera relación que se genera entre el acreedor y el fiador, la segunda es la relación entre fiadores y la tercera la relación entre el deudor y fiador.

La primera relación sobre los efectos del contrato de fianza entre los contratantes, **acreedor y fiador**: Tenemos que la obligación fundamental, es que el fiador cumpla por el deudor si éste no lo hace. Es así que el fiador no puede ser compelido a pagar ni puede ser demandado antes de que sea demandado el deudor, porque el fiador es un deudor accesorio. Pero puede existir el caso en que el fiador puede obligarse a cumplir antes, incluso que el deudor principal y, generalmente en los contratos de fianza, el fiador renuncia a lo que se denominan sus beneficios.

Existe el **beneficio de orden**; esta se encuentra previsto en el artículo 2814 del Código Civil del Distrito Federal, donde establece que el fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de bienes. Tomemos en cuenta que el fiador es un deudor accesorio que solo cumple a falta del cumplimiento del deudor principal; por regla general el fiador no puede ser obligado a cumplir antes que el deudor; es por ello que el fiador goza de este Beneficio de Orden, es decir, que no puede ser demandado sin que previamente sea demandado el deudor principal. Si el fiador fuera perseguido por procedimientos judiciales por el acreedor, puede excepcionarse, es decir, oponer al acreedor el beneficio de orden.

También está el **beneficio de excusión**; Una vez que han sido demandados tanto el deudor principal y el fiador, y se le haya sentenciado contra ambos, el fiador puede todavía defenderse, pues antes de proceder en contra de él, primeramente se debe proceder primero en contra del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

deudor, es así que consiste la excusión para el fiador, pues primeramente se deben tomar los bienes del deudor principal y aplicarlos al pago de la deuda; Este beneficio es importante para el fiador, porque normalmente disminuye su responsabilidad, pues sólo queda obligado por el resto o una parte de la deuda, y en el caso de que fueran suficientes los bienes del deudor, automáticamente queda liberado de alguna obligación. (Artículo 2815 del C. C. D. F.).

Para que estos beneficios de excusión los aproveche el fiador son indispensables los siguientes requisitos; Primero que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera el pago; Segundo que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago; y Tercero que anticipe o asegure competentemente los gastos de excusión. La excusión para el deudor no tendrá lugar, cuando el fiador renunció expresamente a ella; en los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor; cuando el deudor no pueda ser demandado judicialmente dentro del territorio de la República; en el caso de que el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador; cuando se ignore el paradero del deudor y no tenga bienes embargables donde se deba cumplir la obligación. (Artículo 2816 del C. C. del D. F.)

En el caso de que se oponga válidamente el beneficio de excusión, el acreedor que opciones le quedan para que, ya que ha buscado un fiador para asegurar el cumplimiento de la obligación y propiamente con el beneficio de la excusión ha parado su acción. Por lo que al acreedor le quedan otras opciones, como es el caso que puede pedir al fiador a que haga la excusión de bienes del deudor, también si el deudor hubiera adquirido bienes después del requerimiento, o si se descubren bienes que hubiera ocultado y no se hubiera pedido la excusión. Si el fiador voluntariamente u obligado por el acreedor, hace la excusión y pide un plazo, el juez debe otorgarle lo que crea conveniente.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Si se renuncia a los beneficios, pueden ser renunciados ambos, pero en el caso de que solamente se renuncia a uno de ellos, como puede ser al beneficio de orden, pero no al de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador, pero éste puede oponer el beneficio de excusión, aún cuando se dicte sentencia en contra de los dos.

Y si el beneficio que se ha renunciado es el de excusión, por el beneficio de orden, el acreedor tendrá que demandar primero al deudor principal. Obtenida la sentencia contra el deudor, podrá demandar al fiador y podrá ejecutar la sentencia, primero en contra del fiador, porque éste ya renunció al beneficio de excusión.

La defensa que puede oponer el fiador, una vez que el acreedor lo ha demandado, puede oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, mas no las que sean personales del deudor. Así mismo, la renuncia voluntaria que hiciese el deudor de la prescripción de la deuda, o de toda otra causa de liberación, o de la nulidad o rescisión de la obligación, no impide que el fiador haga valer esas excepciones.

La segunda relación entre fiadores existe un beneficio de división entre los fiadores, el cual se aplica cuando hay una pluralidad de fiadores. Si son varios los fiadores de un deudor por una sola deuda, responderá cada uno de ellos por la totalidad de aquella, no habiendo convenio en contrario; pero si sólo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar a los demás para que se defiendan juntamente y en la proporción debida estén al resultado del juicio. (Art. 2827 C. C. D. F.)

En caso de que fueran dos o más fiadores de un deudor, el que haya pagado la deuda, podrá reclamar a cada uno de los fiadores la parte proporcional que le corresponda a cada uno. En el caso de que uno de los fiadores fuera insolvente, su parte correspondiente se dividirá proporcionalmente sobre los demás fiadores. Es preciso que se aplique esta

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

forma con los fiadores para el pago de la deuda por la demanda judicial y que el deudor se encuentre en estado de concurso.

(Artículo 2837 C. C. D. F.)

El beneficio de división no tiene lugar entre los fiadores, cuando se renuncia expresamente, cuando cada uno se ha obligado mancomunadamente con el deudor, cuando alguno o algunos de los fiadores son concursados o se hallan insolventes, cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador, cuando el fiador no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República y cuando se ignore el paradero del fiador y no tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación.

El fiador que pide el beneficio de división sólo responde por la parte del fiador o fiadores insolventes, si la insolvencia es anterior a la petición; y ni aún por esa misma insolvencia, si el acreedor voluntariamente hace el cobro a prorrata sin que el fiador lo reclame. (Artículo 2840 del mismo ordenamiento).

Para que se tenga el beneficio de división se requerirá un pacto expreso celebrado por los contratantes respecto a ella.

Existe una modalidad especial la que denominan fianza de fianza, es decir, cuando una persona llamada subfiador fía al fiador. Se presenta también cuando hay un solo fiador, de tal manera que otro responde por él en el caso de insolvencia o incumplimiento, o cuando existan diversos fiadores, pues todos o algunos de ellos puede tener un subfiador. Esta modalidad puede denominarse reafianzamiento y la reconoce expresamente el artículo 2796 del Código Civil para el Distrito Federal al instituir que la fianza puede constituirse no sólo a favor del deudor principal, sino en el fiador, ya sea que uno u otro, en su respectivo caso, consienta en la garantía, ya sea que la ignore ya sea que la contraiga.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Cuando existan varios fiadores, el que fía al fiador, en el caso de insolvencia de éste es responsable para con los otros fiadores en los mismos términos en que lo sería el fiador. (Artículo 2841 C. C. D. F.). El objeto de esta fianza consiste principalmente en evitar que la parte de un fiador insolvente, agrave o acreciente la de los demás.

También el que fía al fiador goza del beneficio de excusión, tanto con el fiador como contra el deudor principal.

La tercera relación entre el fiador y el deudor, comprenden dos cuestiones fundamentales que son los derechos del fiador para ser reembolsado y ejecutar al deudor por virtud del pago hecho y los derechos del fiador para que se le releve la fianza.

El fiador que ha pagado debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya dado su consentimiento para que se otorgara la fianza. Es así que el fiador debe ser indemnizado de la deuda principal, de los intereses que generara la deuda, de los gastos que haya generado al requerirle el pago, así como de los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor.

El derecho del fiador al reembolso de lo pagado puede ser por medio de la subrogación y, o el juicio ejecutivo.

En la **subrogación**, estatuye el artículo 2830 del ordenamiento en mención, que el fiador que paga, se subroga en todos los derechos que el acreedor tenía contra el deudor. Conforme a las reglas generales de la subrogación, esta opera por ministerio de la ley, cuando el que paga una obligación de la que no es deudor, tiene no obstante interés jurídico en el cumplimiento de la misma. El fiador inmediatamente tiene interés jurídico en cumplir con la obligación principal, ya que puede verse sujeto a un juicio o ser perjudicado en su reputación y en sus bienes.

Una vez que el fiador hubiera transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor sino lo que en realidad ha pagado. Es así que el fiador

RECIBO CON
FALLA DE ORIGEN

debe ser completamente desinteresado en obtener un beneficio por la fianza, pero si debe ser completamente indemnizado por lo que se generó por la obligación principal.

En el caso de que el fiador haga pago al acreedor sin notificar al deudor y éste pudo haberse defendido, podrá ponerle todas las excepciones que podría oponerle al acreedor al tiempo de hacer el pago. En este mismo supuesto, si el deudor ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá el fiador repetir contra el deudor, sino sólo contra el acreedor, ya que ha recibido dos veces el mismo pago. Si el fiador hubiera pagado por fallo judicial y no pudo hacer saber al deudor, éste queda obligado a indemnizar al fiador y no podrá oponerle excepciones que las que sean inherentes a la obligación.

Por ultimo tenemos que el fiador puede, aún antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago o lo releve de la fianza; si fue demandado judicialmente por el pago; si el deudor sufre menoscabo en sus bienes, y pudiera quedar insolvente, si pretendiera ausentarse de la República; si se obligó a relevarlo de la fianza en tiempo determinado, y ya ha transcurrido; y si la deuda se hiciera exigible por el vencimiento del plazo. (Artículo 2836 Código Civil Distrito Federal).

Procedimiento ejecutivo, es el procedimiento a llevar para que el fiador sea reembolsado en los casos en que hubiese pagado por el deudor.

Consiste en proceder ejecutivamente en su contra, si es que ejecutó el pago en virtud de sentencia. La copia certificada de la misma, unida a la constancia auténtica relativa al pago, generalmente la consignación de la suma respectiva ante el juez, o el pago hecho al ejecutar el fallo, constituyen títulos ejecutivos, para exigir por esa vía al deudor el reembolso de la suerte principal y accesorios legales a que nos hemos referido.

En este juicio ejecutivo, el deudor puede oponer al fiador las excepciones inherentes a la obligación principal y las que le sean personales, si no fue llamado a juicio por el fiador, o si éste descuidó oponer esas excepciones, o no dio noticia previa del pago al deudor.

Si el fiador ha pagado por virtud de fallo judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber dicho pago al deudor, éste quedará obligado a indemnizar a aquél y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubiesen sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas.

Si el fiador hubiese celebrado una transacción con el acreedor, no podrá exigir al obligado principal sino lo que en realidad hubiere pagado. En este caso, no existe una subrogación en los derechos del acreedor. A este respecto, conviene decir que la transacción entre el acreedor y el deudor principal aprovecha al fiador, pero no le perjudica, y la celebrada entre el fiador y el acreedor aprovecha, pero no perjudica al fiado o deudor.

En los casos en que el fiador pague sin haber sido condenado, aún cuando se subroga en los derechos del acreedor, quedando sujeto a las excepciones correspondientes, no podrá proceder en juicio ejecutivo para exigir el reembolso. El simple pago que lleve a cabo el fiador no prejuzga respecto a la obligación definitiva del deudor, pues éste tiene las excepciones de excusión o de orden. En los casos en que el fiador paga por virtud de un fallo judicial, si no llamó a juicio al deudor y descuidó oponer las excepciones inherentes a la obligación principal, el deudor podrá oponer tanto esas excepciones como las que le sean personales. Sólo en los casos en que por motivo fundado, el fiador no haya podido llamar a juicio al deudor, si se hubiera ausentado de la República, o notificarle el pago, de tal suerte que no le sea imputable ese hecho, el deudor sólo podrá oponer al fiador las excepciones que siendo conocidas por éste, no hizo valer.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La extinción de la fianza, una de las causas es la extinción de la obligación principal, ya que por el carácter accesorio de la fianza una vez que se extingue la obligación principal, se extingue la fianza.

Es así que la obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor, por las mismas causas que las demás obligaciones.

En el caso de si la obligación del deudor y la del fiador se confunden, porque uno herede al otro, no se extingue la obligación del que fio al fiador. (Art. 2843 C. C. D. F.). La confusión entre el deudor y el fiador trae como consecuencia la extinción de la fianza, pues no es lógico que el deudor sea, a la vez, su propio fiador.

Hay una extinción de la fianza, también cuando se da una liberación a uno de los fiadores en caso de que fueran diversos fiadores. Cuando el acreedor libera a uno de los fiadores sin el consentimiento de los otros, dicha liberación aprovecha a todos hasta donde alcance la parte del fiador a quien se ha otorgado.

Un caso especial de extinción de la fianza es cuando por culpa o negligencia del acreedor no pueda subrogarse en los derechos, privilegios o hipotecas del acreedor, queda libre de la obligación, aún cuando, sean fiadores solidarios (Art. 2845 del C.C.D.F.)

Un punto muy específico que genera la extinción de la fianza, es cuando se da una prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador.

La quita, que es el perdón o remisión parcial de una deuda por el acreedor a su deudor, reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones.

La Caducidad de la Fianza.

La fianza por plazo determinado, el fiador queda libre de su obligación si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la

obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover, por más de tres meses, en el juicio entablado contra el deudor.

La fianza por tiempo indeterminado, en el caso de que la fianza se ha otorgado por tiempo indeterminado, el fiador tiene derecho, cuando la deuda principal se vuelva exigible, de pedir al acreedor que promueva judicialmente, dentro del plazo de un mes, el cumplimiento de la obligación. Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado o, si en el juicio entablado deja de promover sin causa justificada, por más de tres meses, el fiador quedará libre de su obligación.

1.4.- EFECTOS JURÍDICOS DE LA FIANZA LEGAL, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

Para la fianza legal o judicial, encontramos que se exigen ciertos requisitos para su expedición y además exclusivamente para este tipo de fianzas hay un procedimiento especial de publicidad ante el Registro Público de la Propiedad.

Primeramente veamos que los requisitos para ser fiador además de los que contempla el artículo 2802 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual refiere que el fiador debe tener capacidad para obligarse y bienes, en materia de la fianza judicial no todos los bienes acreditan la solvencia, ya que solamente en este caso son los bienes inmuebles los que se aceptan para otorgar este tipo de fianza, salvo en los casos en que la fianza judicial su monto fuera inferior a la cantidad de mil pesos. Pero en específico para la fianza legal o judicial el fiador que haya de darse por disposición de la ley

o de providencia judicial; salvo en el caso que sea una Institución de crédito, debe de tener bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad y de una valor que garantice suficientemente las obligaciones que contraiga. (Artículo 2850 C.C.D.F.)

En sí los otros requisitos para que se otorgue esta fianza legal o judicial, es que los bienes sean inmuebles, que estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad y que su valor sea suficiente para garantizar la obligación que se contraiga.

Para otorgar este tipo de fianza legal o judicial, en el caso de que fuera una fianza mayor de la cantidad de \$1,000.00 pesos, se presentará un Certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad, con la finalidad que con este documento con fé pública registral, demuestre que el fiador tiene bienes raíces suficientes para responder del cumplimiento de la obligación a garantizar. (Art. 2851 del C.C.D.F.)

El procedimiento especial para dar publicidad a la fianza, una vez que la persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días dará aviso del otorgamiento al Registro Público de la Propiedad, para que en el folio real correspondiente al bien inmueble para acreditar la solvencia, se haga una anotación preventiva del otorgamiento de la fianza. (Art. 2852 C.C.D.F.)

La Falta de avisos hace responsable al que debe hacerlos, y debe responder por los daños y perjuicios que su omisión origine.

Lo que respecta a la extinción de los asientos registrales, en lo referente a la fianza, tenemos que las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

En específico las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción. (Art. 3029 C.C.D.F.).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Puede ser cancelada la fianza a petición de parte, o en su caso cuando se extinga el derecho inscrito o por causas que resultan del propio título se haga la cancelación.

Es así que en el precepto 2852 que ya citamos, determina también que la cancelación de la inscripción de la fianza, una vez que se extingue la fianza, en un término de tres días se dará aviso al Registro Público de la Propiedad, para que lleve a cabo la cancelación de la anotación preventiva, previo pago de los derechos de cancelación.

En relación a la **caducidad**, que básicamente es la extinción por el simple transcurso del tiempo, produce en este caso la extinción del asiento respectivo, como es el caso de la fianza, cuando no se lleva la correcta cancelación de la anotación, a través del oficio que expide en ciertos casos las Instituciones de fianzas, las cuales el notario público envía al Registro Público, solicitando la cancelación de la fianza a petición del interesado.

Es entonces que la caducidad de las anotaciones preventivas, refiere el artículo 3035 del mismo ordenamiento, las anotaciones preventivas independientemente de su origen, que puede ser aplicado también en el caso de la fianza u otros títulos, estos caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a los que se les fije un plazo ya sea más breve. Sin embargo pueden prorrogarse una o dos veces, por dos años cada vez, debidamente estipulado en el título, siempre y cuando la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

Los efectos jurídicos que genera la fianza en el Registro Público de la Propiedad, en razón del artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual señala que se anotarán preventivamente en el Registro Público de la Propiedad, refiriéndose a que se inscribirá en las anotaciones preventivas, es decir, en la tercera parte del folio real, del inmueble que sea sujeto de esta anotación, en su fracción sexta del artículo citado, se inscribirán las fianzas legales o judiciales. En ningún otro precepto de los

títulos que se inscriben, contemplan otro tipo de fianza, únicamente se inscribirán las fianzas legales o judiciales. Así mismo refiere en esta misma fracción que será de acuerdo a lo establecido en el artículo 2852 del mismo ordenamiento, que versa sobre el procedimiento especial que se le debe dar a la fianza legal o judicial, para que se dé la publicidad registral.

El artículo 3044 del Código Civil para el Distrito Federal, establece los efectos que generan las anotaciones preventivas. Indica que perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación. En el caso de la fracción sexta, citada anteriormente referente que la fianza legal o judicial se inscribieran como anotación preventiva, la anotación producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854, del mismo ordenamiento. Este refiere que en el caso de que el fiador enajene o grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad están anotadas a lo dispuesto por el artículo 2852, el cual cite anteriormente, y que de esa operación resulta la insolvencia del fiador, aquella se presumirá fraudulenta.

Así mismo dentro de la publicidad registral que se debe dar, sobre las operaciones que se realicen en cualquier bien inmueble, cuando se expida un certificado de libertad de gravámen, se hará figurar las anotaciones preventivas de la fianza que reporte el folio real. De esta forma indistintamente de la operación que se fuera a realizar sobre el inmueble, el interesado conocerá que en el caso de tener alguna fianza este folio, se reportara de esta forma.

El efecto que se persigue es que si el fiador enajena o grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad tengan las notas marginales relativas a la fianza y de la operación resulta la insolvencia del fiador, aquella se presume fraudulenta.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Se puede agregar una presunción de fraude en los casos de la acción pauliana, en relación con lo prescrito por el artículo 2179, del mismo ordenamiento, conforme el cual se presumen fraudulentas las enajenaciones a título oneroso hechas por aquellas personas contra quienes se hubiese pronunciado antes sentencia condenatoria en cualquier instancia, o expedido mandamiento de embargo de bienes, cuanto estas enajenaciones perjudiquen los derechos de los acreedores.

A través de las citadas presunciones de fraude, se evita la difícil prueba de la mala fe, por lo que toca al deudor enajenante, requerida por el artículo 2164 para que prospere la acción pauliana en contra del acto a título oneroso del cual resulta la insolvencia del deudor. Y referente al artículo 2166, dicha mala fe consiste en el conocimiento del déficit patrimonial, después de haber estimado en su justo precio de los bienes y créditos del deudor, cuando no igualan al importe de sus deudas.

El fiador legal o judicial no puede pedir la excusión de los bienes del deudor principal, ni los que fían a esos fiadores pueden pedir la excusión de éstos, así como tampoco la del deudor. (Art. 2855 C.C.D.F.)

En lo que respecta al **Reglamento del Registro Público** de la Propiedad, dentro del procedimiento registral encontramos que en lo referente a la fianza, en el artículo 41 de este ordenamiento señala, que las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3043 del Código civil para el Distrito Federal, el cual determina que la fianza debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad preventivamente, se hará la inscripción en la parte tercera del folio de derechos reales.

Estas anotaciones que se realicen y sean relativas a fianzas y contrafianzas, contendrán los siguientes datos para su inscripción; La denominación de la autoridad que ordenó su otorgamiento, el nombre de la

persona que la otorga, la denominación de la institución ante la que se otorgó la fianza, nombre de la persona a cuyo favor se constituyó la fianza, objeto y cuantía de la misma y vigencia de la fianza otorgada.

En relación a la **Ley Federal de Instituciones de Fianzas**, en consideración que dicha ley prevé, que las fianzas y los contratos que en relación con ellas otorguen o celebren las instituciones de fianzas serán mercantiles para todas las partes que intervenga, ya sea como beneficiarias, solicitantes, fiadas, contrafiadoras u obligadas solidarias, excepción hecha de la garantía hipotecaria, lo cual señalamos en los tipos de las fianzas mercantiles anteriormente. (Art. 2 L.F.I.F.)

Sin embargo la citada ley prevé, en su artículo 5, que para organizarse y funcionar como institución de fianzas o para operar exclusivamente el reafianzamiento, se requiere autorización del Gobierno Federal, que compete otorgar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Las autorizaciones previstas en el párrafo anterior son por su propia naturaleza intransmisibles y se referirán a uno o más de los siguientes ramos y subramos de fianzas:

Y especifican en su fracción II, señala que las fianzas judiciales, en alguno o algunos de los subramos siguientes: judiciales penales, judiciales no penales; y judiciales que amparen a los conductores de vehículos automotores.

Por lo que las instituciones de fianzas expiden las fianzas judiciales o legales que las diversas legislaciones exigen como tales.

Es así que en virtud que las fianzas legales o judiciales de acuerdo a lo previsto por esta Ley Federal de Instituciones de Fianzas, también contempla la inscripción de la fianza en el Registro Público de la Propiedad, en su artículo 31 el cual señala que " *El fiado, obligado solidario o contrafiador, expresamente y por escrito, podrán afectar, en garantía del*

TEST CON
FALLA DE ORIGEN

cumplimiento de sus obligaciones con las instituciones de fianzas, bienes inmuebles de su propiedad inscritos en el Registro Público de la Propiedad. El documento en que se haga la afectación, ratificado por el propietario del inmueble ante juez, notario, corredor público, o la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, se asentará, a petición de las instituciones en el Registro Público de la Propiedad.

La afectación en garantía surtirá efectos contra tercero desde el momento de su asiento en el citado Registro, conforme a lo dispuesto por el artículo 100 de esta Ley, debiendo indicarse así en el propio asiento registral.

Las instituciones de fianzas estarán obligadas a extender a los fiados, solicitantes, obligados solidarios o contrafiadores que hubieren constituido garantías sobre bienes inmuebles, las constancias necesarias para la tildación de las afectaciones marginales asentadas conforme a este artículo, una vez que las fianzas correspondientes sean debidamente canceladas, sin responsabilidad para ellas y siempre que no existan a favor de las afianzadoras, adeudos a cargo de su fiado por primas o cualquier otro concepto que se derive de la contratación de la fianza.

Las instituciones de fianzas serán responsables de los daños y perjuicios que causen a los interesados por no entregar a éstos las constancias antes mencionadas en un plazo no mayor de quince días hábiles, contado a partir de la fecha en que reciban la solicitud de los mismos y, en su caso, desde el momento en que el fiado, obligados solidarios o contrafiadores, cubran a la afianzadora los adeudos a su cargo. Las firmas de los funcionarios de las instituciones de fianzas que suscriban las constancias a que se refiere el párrafo anterior, deberán ratificarse ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, notario o corredor públicos. Para tal efecto, esas instituciones de fianzas deberán registrar en la

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

mencionada Comisión las firmas de las personas autorizadas para la expedición de tales constancias.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio sólo procederá a la tildación de las afectaciones marginales, cuando la solicitud se presente acompañada de la constancia expedida por la afianzadora para la tildación respectiva con la ratificación a que se refiere el párrafo anterior.

Los trámites a cargo de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas a que se refiere el presente artículo, deberán atenderse a más tardar el día hábil siguiente al de presentación de la solicitud respectiva, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos legales correspondientes”(30).

Es así que de acuerdo a este precepto dichas fianzas se les debe otorgar su debida publicidad registral, para que surta sus efectos contra terceros. En virtud de esto esta ley prevé que ya una vez que fuera a ejecutar sus derechos por el cobro de las fianzas, contempla en su artículo artículo 99 que al practicarse el embargo en el juicio ejecutivo mercantil de recuperación iniciado por una institución de fianzas, sobre los mismos bienes embargados precautoriamente, la institución conservará respecto a los demás acreedores el mismo lugar que tenía él embargo precautorio, retro trayéndose los efectos del embargo definitivo a la fecha del embargo precautorio.

Así mismo para esos efectos contra terceros, en el artículo 100 señala que *“Las instituciones de fianzas podrán embargar bienes que hubieren sido registrados como lo establece el artículo 31 de esta Ley, aún cuando dichos bienes hubieren pasado a tercero por cualquier título. Los efectos del embargo se retrotraerán a la fecha del asiento en el Registro Público correspondiente.*

(30) Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Ediciones Fiscales ISEF, S.A. 2003, 6ª Ed. Pag. 37.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Los créditos de las instituciones de fianzas se pagarán con preferencia a los de acreedores hipotecarios o embargantes, posteriores al momento de la anotación marginal" (31)

Por lo que es tan importante que se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, las fianzas legales o judiciales que se celebren ante una Institución de de fianzas. Porque en razón de su debido registro, se podrá actuar conforme a la ley, ya sea para las necesidades de los interesados o para su ejecución.

(31) Idem. Pag.71

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.5.-PROPUESTAS DE REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FIANZA LEGAL EN EL RUBRO DE GRAVÁMENES DEL FOLIO REAL.

La inquietud de proponer algunas modificaciones para ciertos lineamientos en la legislación que rige a la fianza legal o judicial únicamente en el Registro Público de la Propiedad, nace en virtud de las constantes ocasiones en que se llega a detectar en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, diversas anomalías en los folios y libros de los antecedentes registrales.

En el supuesto de que si los registradores llegan a descubrir algo anómalo, envían al área de jurídico de esta institución todo lo referente a ese registro, dicha área se encarga de analizar todos aquellos antecedentes registrales para detectar las causas y los responsables de esas anomalías, los antecedentes y todo registro relacionado a esa inscripción se ponen en custodia de esta área.

Llega a ver ocasiones en que todo un libro de antecedentes registrales esta en custodia y no todos los asientos o inscripciones registrales de ese libro puede tener alguna anomalía, además se da los casos en que muchas de ellas ya tienen asignado un folio. En el caso de que se fuera a celebrar alguna operación sobre un inmueble que estuviera su registro en un libro que esta custodiado, generará muchos problemas para su liberación y se proceda a su debido trámite normal para su inscripción, no quiero decir que sea imposible su inscripción, si no que generará muchas molestias y gestiones para que proceda su trámite normal para su debido registro.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

En el caso de los folios son sólo hojas dispersas o cartones sueltos, que fácilmente se pueden perder, traspapelar o desaparecer y fácilmente también se pueden adulterar, modificar o reemplazar, y se dan los casos de extravío o de alteración de los folios, por los grandes intereses económicos de los interesados.

Si un folio determinado resulta insuficiente para contener todas las inscripciones registrales de una cierta finca en el cartón, se agregan las hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en qué hoja continúa, convirtiendo así al folio en un manejo de hojas sueltas, que pueden unirse o desprenderse u ocultarse fácilmente según convenga.

De alguna forma existe un inconveniente que el Registro Público de la Propiedad, a menoscabado su función primordial de dotar seguridad jurídica a las adquisiciones por los terceros de buena fe, porque también el nuevo sistema registral a base de folios dispersos u hojas sueltas, es también otro factor que debilita esa seguridad jurídica que antes que nada debiera proporcionar el Registro Público de la Propiedad.

En efecto el sistema anterior a base de libros seriados, numerados y foliados hacía muy difícil la desaparición y más difícil la alteración o la sustitución de un determinado asiento registral, por constar entonces siempre cada uno de esos asientos después de otro asiento relativo a otro inmueble, antes también de otro asiento registral referente a otro bien inmueble, en una cadena ininterrumpida, y todo ello en hojas debidamente foliadas de un libro. Aún sin embargo por el constante uso de los particulares al consultar un libro, se van deteriorando los libros o llegan a desaparecer hojas completas de los mismos, por lo cual actualmente ya no se prestan los libros, sino que expiden una copia simple del asiento registral que es solicitado por el particular, dicho trámite es otorgado por la institución

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

previo pago de los derechos por consulta de libro y en dos días hábiles le entregan la copia del libro.

Actualmente con el sistema de folios, desafortunadamente llega a suceder, que los interesados en coalición con los trabajadores de la institución, llegan a extraviar, desaparecer o en su caso sustituir, un folio con determinadas anotaciones registrales por otro folio con distintos asientos, o cambio de hojas del mismo.

Con el sistema de informática, dispositivos magnéticos y la microfilmación de los folios, que son los respaldos de todos los antecedentes registrales además de los folios, son varios sistemas en los cuales debiéramos estar seguros de su cuidado y custodia en el Registro Público de la Propiedad, sin embargo se detectan casos de conflagración y se dan múltiples anomalías en estos.

Al proponer que se inscriba la fianza legal o judicial en el Registro Público de la Propiedad, como un gravamen en el folio real de los inmuebles, es en razón de que si en contrato de fianza es un contrato de garantía personal, la cual es exigida con la finalidad de garantizar una obligación o un pago, y al otorgar esta se debe demostrar una solvencia a través de un bien inmueble. Al ser inscrita en esta Institución el bien inmueble va a garantizar esa obligación, y en el caso de que se deba ejecutar se llevará a cabo el procedimiento correspondiente de ejecución para cubrir esa obligación, por lo que esa inscripción de la fianza como gravamen se transformará y se convertirá en un cambio de propietario del inmueble. Pero en el caso de que sea pagada aquella fianza, con otros medios, se realizará la cancelación de la inscripción, como cualquier otra cancelación.

Al inscribir otro tipo de garantía real, como es la prenda o la hipoteca, se hace una afectación al inmueble que se otorga como garantía.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Estas son inscritas en la segunda parte del folio de los inmuebles, que son los gravámenes, hipotecas, derechos reales y limitaciones de dominio.

Al otorgar una fianza legal o judicial, que es una garantía para en el caso de un no pago, independientemente de la causa del negocio jurídico, se exige una garantía que es a través de un bien inmueble, y para que se dé su correcta publicidad para efectos de terceros, se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Actualmente inscrita la fianza no produce el efecto de que no pueda ser vendido el bien; puede ser vendido o hipotecado; no hay ninguna limitación de dominio, pues no implica un gravamen. Pero existe el caso de que si por una venta o de otro gravamen de ese bien se deriva la insolvencia del fiador, aquella venta se presume fraudulenta. Por lo que una vez inscrita la fianza, cualquiera que posteriormente grave o adquiera dicho bien, lo hará a sabiendas del fraude civil que pudiera cometerse en caso de insolvencia del fiador y quedará expuesto así a la acción pauliana respectiva, la cual mencioné anteriormente. (Arts. 2163, 2164, 2179 y 2854 del C. C. D. F.).

Insisto en este aspecto, ya que no se prohíbe comprar esos bienes, ni se limita constituir derechos reales sobre ellos, pero se le advierte al comprador o titular del derecho real que se constituye sobre ese bien con esa inscripción, que si la persona que vendió ese bien resulta insolvente, la venta o la creación del derecho real sobre el mismo va a presumirse fraudulenta.

Otro aspecto importante es que al otorgar alguna fianza una vez que se autoriza, el bien inmueble debe de responder hasta por un cierto monto, por lo que considero que a través de un avalúo en el cual se determina tanto el valor catastral y el valor comercial del inmueble, para conocer hasta donde puede ser gravado el inmueble con la fianza, ya que se dan casos en

los que tienen varias fianzas inscritas en un solo inmueble, rebasando el monto de estas, el valor del inmueble.

En la práctica observamos que las fianzas legales o judiciales, llegan a ser de montos bajos, considerando que actualmente deben ser inscritas todas las fianzas a partir de un monto de \$1,000.00 pesos Moneda Nacional, pero que pasa con las fianzas de un monto muy elevado, se dan casos de fianzas de millones de pesos, y considerando la vulnerabilidad de los folios por sus hojas sueltas que se van agregando a este, se llegan a extravíar estas operaciones tan importantes para los particulares. Podría ser una opción, que las fianzas de monto muy elevados sean inscritas como gravámenes, pero no por ser dichos montos altos, se les debe dar menor importancia a las fianzas de baja cantidad de dinero. Por lo que todas las fianzas legales o judiciales no importando en monto de su expedición, deben inscribirse como un gravamen.

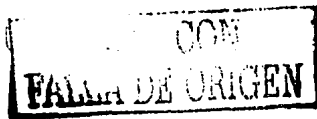
En los siguientes artículos que legislan lo referente a la fianza, considero se podrían hacer algunas reformas, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la fianza legal o judicial como un gravamen, citaré primeramente el artículo como esta actualmente vigente y posteriormente el cambio que considero podría hacerse.

Código Civil para el Distrito Federal.

El Título Décimotercero, De la Fianza.

Capítulo VI, De la Fianza Legal o Judicial.

Artículo 2852.-La persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días, dará aviso del otorgamiento al registro Público, para que en el folio correspondiente al bien raíz que se designó para comprobar



la solvencia del fiador, se haga una anotación preventiva al otorgamiento de la fianza. Extinguida ésta, dentro del mismo término de tres días se dará aviso al Registro Público, para que haga la cancelación de la anotación preventiva.

La falta de avisos hace responsable al que deba darlos, de los daños y perjuicios que su omisión origine.

Artículo 2852.-La persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días, se deberá inscribir como un gravamen en el Registro Público, en el folio correspondiente al bien raíz que se designó para comprobar la solvencia del fiador. Extinguida ésta, dentro del mismo término de tres días se llevará a cabo ante el Registro Público, la cancelación de la inscripción de la fianza.

En este artículo propongo se modifique que la fianza se inscriba como un gravamen, y que no se anote preventivamente la fianza. Ya que la fianza por su propia naturaleza como acto jurídico, es un contrato de garantía.

Artículo 2853.-En los certificados de gravamen que expida el registro público se harán figurar las anotaciones preventivas de que habla el artículo anterior.

Artículo 2853.-En los certificados de gravamen que expida el registro público; se harán figurar como gravámenes, las fianzas de que habla el artículo anterior.

Al ser inscrita la fianza como un gravamen, el registro Público de la Propiedad al expedir un certificado de gravámenes, debe de reportar la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

fianza como tal, es decir como un gravamen. Ya que dicha inscripción es una afectación para el inmueble.

En el Título Segundo, del Registro Público.

Capítulo III, Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables.

Art. 3043.-Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

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

II.-El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

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

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

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

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

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

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

IX.-Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Art. 3043.-Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

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

II.-El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

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

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

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

VI.-El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VII.-Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

VIII.-Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes.

Al modificar que la fianza sea inscrita como un gravamen, inmediatamente en este artículo se eliminaría la fracción VI, y se recorre la numeración de las demás fracciones.

De los efectos de las anotaciones.

Art. 3044.-La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

posterior a la fecha de aquélla, y en su caso, dará presencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

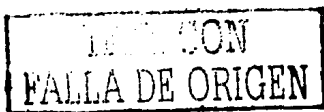
En los caso de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la Fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854.

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el "Diario Oficial" de la federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito.

Art. 3044.-La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla, y en su caso, dará presencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente.

En el caso de la fracción VI, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el "Diario Oficial" de la federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en



cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito.

En este artículo se modificaría, en la numeración de la fracciones de los demás actos que se anotaría preventivamente.

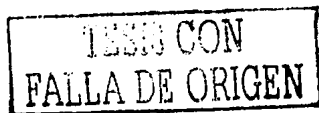
En el segundo párrafo de este artículo indica algo muy importante referente a los efectos de la fianza fijados por el artículo 2854; tendríamos que substrarlo de este artículo, ya que al modificar que la fianza no se anote preventivamente como otros actos, ya no estaría correcto que quedará en este artículo.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Capítulo III, De los folios.

Art.25.-La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento.

Art.25.-La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales y personales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento.



En este artículo considero se debe modificar agregando, que como otros gravámenes, se inscriban las garantías personales, como lo es la fianza.

Artículo 44.-Las anotaciones que, conforme a la ley deban practicarse y sean relativas a fianzas y contrafianzas, contendrán cuando menos, los siguientes datos:

- I.-La denominación de la autoridad que ordenó su otorgamiento;*
- II.-El nombre de la persona que la otorga;*
- III.-La denominación de la institución ante la que se otorgó la fianza;*
- IV.-Nombre de la persona a cuyo favor se constituyó la fianza;*
- V.-Objeto y cuantía de la fianza, y*
- VI.-Vigencia de la fianza otorgada.*

Artículo 44.-Las inscripciones que, conforme a la ley deban practicarse y sean relativas a fianzas y contrafianzas, contendrán cuando menos, los siguientes datos:

- I.-La denominación de la autoridad que ordenó su otorgamiento;
- II.-El nombre de la persona que la otorga;
- III.-La denominación de la institución ante la que se otorgó la fianza;
- IV.-Nombre de la persona a cuyo favor se constituyó la fianza;
- V.-Objeto y cuantía de la fianza, y
- VI.-Vigencia de la fianza otorgada.

Al ser inscrita la fianza como un gravamen, ya no debe decir el artículo en su inicio, de las anotaciones, sino específicamente como la inscripción. En lo que respecta a los datos que deben contener los documentos de la fianza, considero son los necesarios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Artículo 62.-Entre los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio respectivo se consignarán:

I.-Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil;

II.-Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado;

III.-La prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el registro Público, en los términos de los artículo 2857 y 2861 del código civil;

VI.-El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 a 2923 del código Civil;

V.-La constitución del patrimonio de la familia, y

VI.-Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley del desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 62.-Entre los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio respectivo se consignarán:

I.-Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil;

II.-Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado;

III.-La prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el registro Público, en los términos de los artículo 2857 y 2861 del código civil;

IV.-Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2852;

V.-El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 a 2923 del código Civil;

VI.-La constitución del patrimonio de la familia, y

VI.-Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley del desarrollo Urbano del Distrito Federal.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En este artículo considero debe agregarse, una fracción que propiamente es, que en esta parte del folio debe inscribirse la fianza legal o judicial.

Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

Artículo 31.-El fiado, obligado solidario o contrafiador, expresamente y por escrito, podrán afectar, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones con las instituciones de fianzas, bienes inmuebles de su propiedad inscritos en el Registro Público de la Propiedad. El documento en que se haga la afectación, ratificado por el propietario del inmueble ante juez, notario, corredor público, o la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, se asentará, a petición de las instituciones en el Registro Público de la Propiedad.

La afectación en garantía surtirá efectos contra tercero desde el momento de su asiento en el citado Registro, conforme a lo dispuesto por el artículo 100 de esta Ley, debiendo indicarse así en el propio asiento registral.

Las instituciones de fianzas estarán obligadas a extender a los fiados, solicitantes, obligados solidarios o contrafiadores que hubieren constituido garantías sobre bienes inmuebles, las constancias necesarias para la tildación de las afectaciones marginales asentadas conforme a este artículo, una vez que las fianzas correspondientes sean debidamente canceladas, sin responsabilidad para ellas y siempre que no existan a favor de las afianzadoras, adeudos a cargo de su fiado por primas o cualquier otro concepto que se derive de la contratación de la fianza.

Las instituciones de fianzas serán responsables de los daños y perjuicios que causen a los interesados por no entregar a éstos las

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

constancias antes mencionadas en un plazo no mayor de quince días hábiles, contado a partir de la fecha en que reciban la solicitud de los mismos y, en su caso, desde el momento en que el fiado, obligados solidarios o contrafiadores, cubran a la afianzadora los adeudos a su cargo.

Las firmas de los funcionarios de las instituciones de fianzas que suscriban las constancias a que se refiere el párrafo anterior, deberán ratificarse ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, notario o corredor públicos. Para tal efecto, esas instituciones de fianzas deberán registrar en la mencionada Comisión las firmas de las personas autorizadas para la expedición de tales constancias.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio sólo procederá a la tildación de las afectaciones marginales, cuando la solicitud se presente acompañada de la constancia expedida por la afianzadora para la tildación respectiva con la ratificación a que se refiere el párrafo anterior.

Los trámites a cargo de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas a que se refiere el presente artículo, deberán atenderse a más tardar el día hábil siguiente al de presentación de la solicitud respectiva, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos legales correspondientes.

Artículo 31.-El fiado, obligado solidario o contrafiador, expresamente y por escrito, podrán afectar, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones con las instituciones de fianzas, bienes inmuebles de su propiedad inscritos en el Registro Público de la Propiedad. El documento en que se haga la afectación, ratificado por el propietario del inmueble ante juez, notario, corredor público, o la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, se asentará, a petición de las instituciones en el Registro Público de la Propiedad.

La afectación en garantía surtirá efectos contra tercero desde el momento de su asiento en el citado Registro, conforme a lo dispuesto por el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

artículo 100 de esta Ley, debiendo indicarse así en el propio asiento registral.

Las instituciones de fianzas estarán obligadas a extender a los fiados, solicitantes, obligados solidarios o contrafiadores que hubieren constituido garantías sobre bienes inmuebles, las constancias necesarias para la tildación de las inscripciones asentadas conforme a este artículo, una vez que las finanzas correspondientes sean debidamente canceladas, sin responsabilidad para ellas y siempre que no existan a favor de las afianzadoras, adeudos a cargo de su fiado por primas o cualquier otro concepto que se derive de la contratación de la fianza.

Las instituciones de fianzas serán responsables de los daños y perjuicios que causen a los interesados por no entregar a éstos las constancias antes mencionadas en un plazo no mayor de quince días hábiles, contado a partir de la fecha en que reciban la solicitud de los mismos y, en su caso, desde el momento en que el fiado, obligados solidarios o contrafiadores, cubran a la afianzadora los adeudos a su cargo.

Las firmas de los funcionarios de las instituciones de fianzas que suscriban las constancias a que se refiere el párrafo anterior, deberán ratificarse ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, notario o corredor públicos. Para tal efecto, esas instituciones de fianzas deberán registrar en la mencionada Comisión las firmas de las personas autorizadas para la expedición de tales constancias.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio sólo procederá a la tildación de las inscripciones, cuando la solicitud se presente acompañada de la constancia expedida por la afianzadora para la tildación respectiva con la ratificación a que se refiere el párrafo anterior.

Los trámites a cargo de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas a que se refiere el presente artículo, deberán atenderse a más tardar el día

**TITULO CON
FALLA DE ORIGEN**

hábil siguiente al de presentación de la solicitud respectiva, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos legales correspondientes.

En este artículo se cambiaría lo que señala como Afectaciones marginales, ya que propiamente se entiende como un asiento al margen de la inscripción, es así por lo que propongo se indique que se haga una inscripción.

Artículo 100.-Las instituciones de fianzas podrán embargar bienes que hubieren sido registrados como lo establece el artículo 31 de esta Ley, aún cuando dichos bienes hubieren pasado a tercero por cualquier título. Los efectos del embargo se retrotraerán a la fecha del asiento en el Registro Público correspondiente.

Los créditos de las instituciones de fianzas se pagarán con preferencia a los de acreedores hipotecarios o embargantes, posteriores al momento de la anotación marginal.

Artículo 100.-Las instituciones de fianzas podrán embargar bienes que hubieren sido registrados como lo establece el artículo 31 de esta Ley, aún cuando dichos bienes hubieren pasado a tercero por cualquier título. Los efectos del embargo se retrotraerán a la fecha del asiento en el Registro Público correspondiente.

Los créditos de las instituciones de fianzas se pagarán con preferencia a los de acreedores hipotecarios o embargantes, posteriores al momento de la inscripción.

En este artículo se modificaría que se inscriba la fianza, ya que al decir que la anotación marginal, es propiamente referirse a una anotación preventiva.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Finalizo este trabajo considerando que, la fianza por su propia naturaleza jurídica es un contrato de garantía, pero si bien ésta es una garantía que sirve para asegurar al acreedor el cumplimiento de una obligación, este tipo de garantía esta clasificada como una garantía personal, que es la fianza y que únicamente las que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, son las fianzas judiciales o legales, es decir, las que prevé la ley o las que exige un juez dentro de un procedimiento judicial.

Con la fianza inscrita como un gravamen, se afecta y limita los derechos del propietario para poder disponer libremente del inmueble; al ser considerada e inscrita la fianza como un gravamen y seguirá respondiendo el que otorgó ese bien como garantía, y puede otorgar otro bien inmueble, el propietario no debe realizar alguna operación sobre este inmueble, ya que puede haber una insolvencia del fiador. Salvo que en el caso que se transmitiera ese inmueble a otra persona y aceptara esa garantía, conviniendo su negociación y reduciendo el costo del inmueble.

Así mismo otro efecto importante es que si existen varios gravámenes inscritos en un inmueble, debe ser hasta un cierto monto que pueda responder el inmueble.

Los efectos jurídicos de esta propuesta en general, de inscribir la fianza legal o judicial en la segunda parte del folio de los inmuebles, es que perjudica a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la inscripción, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, que da preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior.

FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES.

1.-Como se pudo observar en el capítulo Primero, por la necesidad de forma y eficacia jurídica, surge la inscripción de los censos e hipotecas de bienes en un libro, encargado a una persona, con el fin de que los gravámenes no permanecieran ocultos; esto fue en el Derecho Hipotecario Español, que es el antecedente directo del Registro Público de la Propiedad, ya que en ese entonces no existía otra fórmula efectiva para regular las instituciones registrales.

Posteriormente surge el oficio de escribanos y el de anotadores para llevar a cabo la función registral, los cuales tendrían un libro para llevar los registros ubicándose cada uno de ellos en los distintos pueblos y cabezas de jurisdicción.

El Registro Público de la Propiedad, desde su creación en el Código Civil de 1870, tuvo gran trascendencia porque además de registrar el derecho real que en el documento se confería, cualquier persona podía consultar los libros del registro, además de que se podían expedir copias certificadas de libertad de gravámenes de las fincas.

2.-El Registro Público de la Propiedad instauró el Sistema de Libros, posteriormente como reforma principal el Folio Real, sustituyendo al sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía realizando de tal manera que en un sólo documento se podía conocer la situación jurídica de la finca, los bienes muebles y las personas morales.

El folio real, es el documento que ofrece mayor posibilidad de consulta que los libros, ya que para consultar la historia jurídica de un inmueble o persona moral de que se trate, basta con abrir el Folio Real respectivo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.-En el capítulo segundo, se pudo visualizar que la base constitucional del Registro Público de la Propiedad, la encontramos en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, propiciando con ello seguridad al patrimonio de las personas.

En ese sentido, con base en el precepto constitucional, se concluye que el servicio registral es un acto del Estado, específicamente de la Administración Pública Federal y Estatal, para generar seguridad jurídica y defensa de los intereses legítimos de los ciudadanos, así como de los derechos adquiridos además de proporcionar la publicidad de estos. La importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad, se manifiesta porque cualquier persona puede acudir a dicha institución a obtener la información que requiera respecto del bien mueble, inmueble o persona moral que le interesa, así se trate de una propiedad pública o privada.

De conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal en su artículo 15 fracción XVI, artículo 35 fracción XIX Y XXI, el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal en su artículo 7 fracción XV, y el artículo 117, así como en el Código Civil para el Distrito Federal, se concibe que el Registro Público de la Propiedad es la Institución del Gobierno del Distrito Federal al cual se encomienda el desempeño de la función registral en todos sus ordenes.

4.-Como se pudo observar, también en el capítulo tercero se concluye que los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, toda vez que son las fórmulas que nos permiten conocer o aplicar el Derecho Registral.

5.-El Derecho Registral es el conjunto de normas de Derecho Público que regulan la constitución, transmisión y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles; el procedimiento de

inscripción, la organización del Registro Público de la Propiedad y los efectos de los derechos inscritos.

6.-Los principios registrales son postulados que nos ilustran y explican las leyes que rigen un sistema, para que únicamente tengan acceso al Registro, documentos que reúnan los requisitos establecidos por la ley. Es de gran importancia el conocimiento y estudio de los principios registrales, sobre todo para los estudiosos del derecho y abogados en general, pues debido a su ignorancia sobre los procedimientos registrales, todavía hoy en día se dan fraudes de acreedores, pues no se inscriben los gravámenes hipotecarios y los deudores venden sus propiedades; o desconocemos los requisitos para que un documento sea inscrito, o que documentos pueden ser registrados; o que para el caso de zonas irregulares podemos tramitar una inmatriculación, a efecto de que se inscriba la propiedad por vez primera en el Registro Público de la Propiedad.

7.-La figura máxima en el Registro Público de la Propiedad es el Director General, quien integra la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal, así como se auxilia de un área jurídica y de los registradores, todos elementos esenciales de la institución registral.

8.-Se deben inscribir actos que se presenten por medio de una solicitud requisitada conforme a los formatos establecidos, ingresando esta a la oficina de Oficialía de Partes para que después se elaboren las hojas de folio de entrada y trámite, dando origen al procedimiento registral.

El procedimiento de inmatriculación de inmuebles es la inscripción de la propiedad, o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales; esta inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá obtenerse mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación, es indispensable que el Registro

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Público de la Propiedad emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no esté inscrito.

El recurso de inconformidad, es la defensa que tiene el usuario en contra de la autoridad registral, cuando las resoluciones del Registro Público de la Propiedad suspenden o deniegan el servicio.

9.-Se inscriben todos aquellos documentos o títulos en que se consignen actos o contratos que señala el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, que se relaciona con el artículo 3005 de este mismo ordenamiento que menciona los documentos inscribibles. El sistema de folios, es por ahora la técnica que ha implementado el Registro Público de la Propiedad, contando cada registro con su carpeta individual que concentra lo específico al documento que se inscribe, facilitando así su consulta pronta y expedita.

10.-En el Registro Público de la Propiedad se concentra el sistema de folios que sustituyó al Sistema de libros, el cual es un avance muy trascendente para la institución registral, ya que la implementación del Folio Real trajo consigo que el contenido de los documentos de éste se graven electrónicamente en un archivo de diskettes magnéticos ocasionado con ello el inicio de la sistematización de la informática en esta materia, facilitando la consulta mecanizada para localizar antecedentes registrales a través de índices, así como iniciar el padrón de bienes muebles, sociedades mercantiles y personas morales.

Estos avances tecnológicos, garantizan la seguridad de la información al eliminar el manejo posterior de los documentos fuentes (libros y folios), toda vez que las imágenes son reflejo fiel de estos, además de ser factible la obtención de copias impresas de las imágenes a través de impresores o telefax.

11.-En el capítulo cuarto se determinó que la fianza es un contrato de garantía personal, con el cual se obtiene una seguridad jurídica. Así

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

mismo se especificó las clases o especies de contratos de fianza que se pueden celebrar. La que nos interesa es propiamente son la Fianza legal o judicial, la cual es la única que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

Es así que la fianza legal, es aquella que exige la ley a efecto de que el juez ordene su otorgamiento; y la fianza judicial son las que son previstas por la ley, pero no deben otorgarse dentro de un procedimiento judicial.

Se determina que solamente este tipo de fianzas se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, si exceden de un monto de mil pesos, y previamente deben presentar un certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad, con la finalidad de demostrar que el fiador tenga bienes raíces suficientes para responder por la obligación.

12.-La extinción de la fianza puede ser accesoria, ya que si se extingue la obligación principal inmediatamente se extingue la fianza. En el caso de que se diera la caducidad de la fianza por plazo determinado el fiador queda libre de su obligación, y si fuera por tiempo indeterminado el fiador puede quedar libre de su obligación, si el acreedor deja de promover en contra del deudor. Para su cancelación de la fianza ante el Registro Público de la Propiedad, se procederá a la cancelación de la misma a petición de parte, mediante el oficio con el cual se haya liberado la fianza, y se realizará ante esta institución la debida cancelación de la anotación, con el correspondiente pago de sus derechos de cancelación. Y también se extinguen los asientos de la fianza, cuando se da su conversión en inscripción.

13.-La fianza legal o judicial, actualmente para su correcta publicidad una vez que se otorga, se debe registrar y contener ciertos requisitos como son; que el fiador debe tener capacidad para obligarse y bienes inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad, con un

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

valor suficiente que garantice la obligación que se contraiga. El procedimiento para su inscripción una vez que se otorgue, en un término de tres días se dará aviso del otorgamiento al Registro Público de la Propiedad, para que en el folio real correspondiente al bien inmueble en garantía, se haga la anotación preventiva de la fianza.

Los efectos de la fianza legal o judicial inscrita como una anotación preventiva, perjudica a cualquier adquirente de la finca o derecho real, y da preferencia para el cobro del crédito de acuerdo a la prelación de las anotaciones. Dicha inscripción no limita al propietario del inmueble a disponer de este para su enajenación, pero si por su venta del inmueble resulta la insolvencia del fiador, dicha venta se presumirá fraudulenta.

La ley prevé que los requisitos de la fianzas para su inscripción deben contener, el nombre de la persona que la otorgo, la denominación de la autoridad que ordenó su otorgamiento, la institución ante la que se otorgó, el nombre de la persona a cuyo favor se constituyó la fianza, objeto, cuantía y vigencia de la fianza otorgada.

Así mismo, se determina que la fianza deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad preventivamente, se hará la anotación en la tercera parte del folio de los derechos reales.

14.-En consideración de lo expuesto, sugiero que para que se de una mayor seguridad a este tipo de anotaciones preventivas, específicamente de la fianza, tomando en cuenta que la propia naturaleza jurídica del contrato de la fianza, es un contrato de garantía personal, y que dicha garantía puede ser un gravámen, y afecta al inmueble en el cual se inscribe, ya que con este tipo de anotaciones no se cierra el registro, ni se limita al propietario del bien a constituir derechos reales como la prenda o hipoteca o enajenarlo. El bien inmueble debe responder hasta por un cierto monto, ya que a la firma de un crédito y existiendo fianzas pendientes por liquidarse, hay bienes que tienen diversas anotaciones e inscripciones en

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

garantía, que en su conjunto exceden el monto del inmueble. A través de un avalúo del inmueble y con especificaciones en el contrato de la fianza u otros créditos celebrados, no debe exceder de un ochenta por ciento del valor del inmueble, y las inscripciones deben dejar muy en claro hasta que montos ese inmueble garantiza los créditos celebrados.

Recomiendo que la fianza ya que es una garantía debiera inscribirse como un gravámen, es decir, que no sea una anotación preventiva. Al inscribirse como un gravámen, en la segunda parte del folio, se afecta y limita al propietario del bien inmueble para no incurrir en una insolvencia del fiador e incurrir en una acción fraudulenta.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

BIBLIOGRAFÍA.

ACOSTA ROMERO MIGUEL, Teoría General del Derecho Administrativo.
Porrúa México 1986, 4ª Ed. 705 p.p.

AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, Contratos Civiles.
México, Porrúa, 1977, 2ª Ed. 301 p.p.

CAMPILLO S. ANTONIO G, Derecho Notarial y Registral.
México, Ed. Archivo y Metodología Científica, 1980, Vol. III, 391 p.p.

CARRAL Y DE TERESA LUIS, Derecho Notarial y Derecho Registral.
México, Ed. Porrúa, 1976, 5ª ed., 266 p.p.

COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, Procedimiento Registral de la Propiedad.
México, Ed. Porrúa, 1985, 3ª Ed., 426 p.p.

DE COSSIO Y CORRAL ALFONSO, Instituciones de Derecho Civil.
Madrid, Ed. Civitas, 1988, 659 p.p.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ JORGE ALFREDO, Derecho Civil.
México, Edit. Porrúa, 1998, 6ª. Ed. 701 p.p.

GARCÍA GARCÍA JOSÉ MANUEL., Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario.
Madrid, Ed. Civitas, 1994, 2ª Ed. 346 p.p.

GARCÍA MÁYNEZ EDUARDO, Introducción al estudio del Derecho.
Edit. Porrúa, 1984, 35ª. Ed. 444 p.p.

GONZALEZ COSSIO ARTURO, El Poder y la Jurisdicción en Materia Administrativa en México.
México Edit. Porrúa 1982 2ª Ed.

LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Contratos.
Edit. Asoc. Nac. Del Notariado Mexicano, A.C. 1986, 742 p.p.

IGLESIAS JUAN, Derecho Romano Instituciones de Derecho Privado.
Edit. Ariel S.A. Barcelona, 1989 9ª Ed. 774 p.p

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MORINEAU IDUARTE MARTA, IGLESIAS GONZALEZ ROMAN, Derecho Romano, 1989 Editorial Harla, 6ª Ed. 292 p.p.

MUÑOZ LUIS, Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal y Territorio Federal México, Cardenas, Editor y Distribuidor, 674 p.p.

PEÑA GUZMÁN LUIS ALBERTO, Derecho Romano, Tipografía Editora Argentina, Buenos Aires, 1966, 783 p.p.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, México, Edit. Porrúa 2ª Ed. 1988 217 p.p.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Derecho Registral, México, Porrúa 2000 7ª Ed. 214 p.p.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Contratos Civiles, México, Edit. Porrúa, 3ª Ed. 1998 341p.

PÉREZ LASALA JOSÉ LUIS, Derecho Inmobiliario Registral, Buenos Aires, Ed. Desalma 1965, 746 p.p.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Derecho Civil Mexicano, México, Edit. Robredo, 5ª Ed. 1981, 415 p.p.

SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, De los Contratos Civiles, México, Ed. Porrúa, 1993, 12ª ed., 617 p.p.

SHULZ FRITZ, Derecho Romano Clásico, Bosch, Casa Editorial Urgel 51 Bis Barcelona. 1960, 619 p.p.

ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, Contratos Civiles, México, Edit. Porrúa, 1997, 6ª Ed. 500 p.p.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

OTRAS FUENTES.

1.-Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Delgado Moya Rubén, Comentada. Edit. Ista, 13ª. 2003, Ed. 373 p.p.

2.-Código Civil para el Distrito Federal, Editorial, Ediciones Fiscales ISEF, S. A. 2003, 349 p.p.

3.-Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Ediciones Fiscales ISEF, S. A. 2003, 111 p.p.