



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"CAMPUS ARAGÓN"

"PROPUESTA DE REFORMA PARA MEJORAR EL  
FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE  
LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL D.F."

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

ASESOR: MAESTRO MAURICIO SÁNCHEZ ROJAS



SAN JUAN DE ARAGÓN, ESTADO DE MÉXICO 2004



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.

DEDICO ÉSTA TESIS

A DIOS

POR OTORGARME LA VIDA E ILUMINAR MI CAMINO  
CADA MOMENTO

A MI MADRE

CON MUCHO CARIÑO, POR EL INVALUABLE APOYO QUE ME HA  
DADO EN CADA UNA DE LAS ETAPAS DE MI VIDA,  
ERES Y SERAS SIEMPRE UN GRAN EJEMPLO DE FORTALEZA  
PARA MI.

A MI PADRE

POR BRINDARME SUS EXPERIENCIAS Y AUXILIARME EN LA VIDA,  
CON RESPETO Y CARIÑO.

A MIS HERMANOS

SANDRA, JULIO Y ADRIANA, CON CARIÑO PARA CADA UNO DE  
USTEDES.

A MI ESPOSA

YANISLEY POR ESTAR A MI LADO Y SOBRE TODO POR QUE  
ESTAMOS UNIDOS POR NUESTRO AMOR Y POR DIOS, PARA  
FORMAR UNA FAMILIA.

A LA UNAM

POR OTORGARME LA OPORTUNIDAD DE DESARROLLARME ACADÉMICAMENTE EN SUS AULAS Y CUMPLIR UNA DE MIS METAS MAS ANHELADAS.

A MI ASESOR

AL MAESTRO MAURICIO SANCHEZ ROJAS, CON ADMIRACIÓN Y RESPETO, PORQUE GRACIAS A SU APOYO HE LOGRADO LA CULMINACIÓN DE ESTE TRABAJO.

A CADA UNO DE LOS PROFESORES QUE CONTRIBUYERON A MI FORMACIÓN ACADÉMICA.

CON ADMIRACIÓN, RESPETO Y AGRADECIMIENTO POR TRANSMITIRME SUS CONOCIMIENTOS.

A LOS HONORABLES MIEMBROS DEL JURADO

POR COMPARTIR UNO DE LOS MOMENTOS MÁS IMPORTANTES EN MI VIDA Y PERMITIRME HACERLO REALIDAD.

ISRAEL ARTURO DIAZ TORRES

## ÍNDICE.

### “PROPUESTA DE REFORMA PARA MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL D.F.”

## INTRODUCCIÓN

Pág.

### CAPÍTULO 1

#### DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN GENERAL.....1

1.1. Antecedentes.....	4
1.2. Definición.....	9
1.3. Objeto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.....	13
1.4. Importancia de las certificaciones de los actos inscritos en el Registro Público de la Propiedad.....	25

### CAPÍTULO 2

#### MECÁNICA JURÍDICA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....39

2.1. Presentación del documento.....	42
2.2. Anotación en el libro de entradas y salidas.....	49
2.3. De la distribución de los documentos registrables.....	52
2.4. Formas de calificación en el Registro Público de la Propiedad.....	57
2.5. Ejecución del acto solicitado.....	74
2.6. Devolución del documento al interesado.....	79

### **CAPÍTULO 3**

#### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA RESPECTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.....85**

- 3.1. Actualidad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.....88
- 3.2. Comentarios al Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal relacionados con la materia.....92
- 3.3. El derecho registral inmobiliario como parte del Derecho Civil.....95
- 3.4. La trascendencia del Derecho Registral inmobiliario.....102

### **CAPÍTULO 4**

#### **PROPUESTA PARA MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.....114**

- 4.1. La centralización y descentralización del Registro Público.....116
- 4.2. La cartografía como auxiliar.....123
- 4.3. Estudio de factibilidad y análisis de un sistema de automatización en el Registro Público de la Propiedad.....126
- 4.4. Sistema propuesto para el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal y su adición a los artículos 3001 y 3002 del Código Civil vigente.....129

**CONCLUSIONES.....135**

**BIBLIOGRAFÍA.....138**

## INTRODUCCIÓN

La idea principal que me motivó a escribir sobre este tema, estriba en razón de estar laborando como litigante y las experiencias obtenidas a través de mi trabajo diario como postulante en algunos trámites y litigios en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., planteamos la necesidad de reformar el procedimiento registral sin modificar los principios que lo rigen.

La automatización es, creemos, absolutamente indispensable por los grandes beneficios que indudablemente traería consigo tanto para las autoridades del Registro, cuanto para los particulares que a éste deben ocurrir para inscribir las operaciones que realicen y que por ley deben registrarse.

Y no hay que perder de vista que en la medida que logremos superar los viejos moldes institucionales con el propósito de lograr beneficios para la sociedad, a través de la agilización de procedimientos y la correcta toma de decisiones, estaremos, no lo dudemos, contribuyendo al progreso del país.

El Registro Público de la Propiedad es una institución de lo más compleja que ejerce vasta función en el campo del Derecho.

En México no ha habido profundidad en su análisis, sino al contrario, apatía y desinterés.

Este estudio se desarrolla en cuatro capítulos, comenzando el primero por señalar las generalidades registrales, concepto, objeto, así como los actos registrales y las certificaciones de éstos.

De igual forma en el capítulo segundo se señalan las diversas etapas en que se divide el procedimiento registral, para así saber si en alguna de ellas o en todas existe burocratismo y negligencia en su desarrollo.

Corresponde hablar en el tercer capítulo de la problemática actual del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, su situación actual, su regulación en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal y la trascendencia del derecho registral inmobiliario.

Prestamos especial aunque breve atención a la automatización del Registro Público de la Propiedad, no solo por ser el tema central de éste trabajo, sino porque firmemente creemos que puede ser la solución a muchos de los problemas que sufre hoy en día el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., y además dicha automatización como auxiliar fiscal y del catastro, tal y como lo hacemos ver en el presente estudio.

## CAPÍTULO 1

### EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN GENERAL

El propósito primordial del presente trabajo, es dar una visión muy general sobre el procedimiento registral ya que el sistema actual ha sido considerado como obsoleto de acuerdo a las necesidades que implica el mundo moderno, he aquí pues nuestra exposición de lo que es nuestro tema.

Para el Procedimiento, es sumamente importante que exista un acto jurídico para realizar una inscripción, anotación o cancelación, además que este acto haya adquirido forma a través del notario o también por el juez que haya dictado un mandamiento y por último que haya una solicitud de registro de acuerdo a las leyes.

Veamos que la existencia del acto jurídico presupone el procedimiento, ya que a falta de éste no habría procedimiento.

Dicho acto debe ser válido y que se realice a través de notario, quien dará certidumbre y fe pública a los documentos que se le presenten; ahora bien, el juez, también puede señalar actos válidos, como la inscripción de un embargo, la cancelación de una hipoteca, etc.

Por último, la solicitud, la pide el interesado y a veces ni hay solicitud sino un mandamiento. (Caso: el juez que ordena la inscripción de un embargo).

La competencia, un presupuesto del acto procedimental, ya que el Registro Público de la Propiedad, se le señalan funciones para que pueda avocarse al conocimiento y despacho de determinados actos jurídicos, otorgadas por las leyes del registrador.

Esta competencia puede ser en razón de la materia y el territorio.

En razón de la materia, son inscribibles aquellos actos mercantiles o civiles a que se refieren el Código Civil para el Distrito Federal, el de Comercio y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

“En razón al territorio, el acto se rige por la ley del lugar en donde se ha celebrado, siendo competente el Registrador de dicho lugar”<sup>1</sup>. Es sabido que en el Distrito Federal sólo hay una oficina y dependiente del Departamento del Distrito Federal; en el Estado de México, existen varias oficinas por el amplio campo que abarca su territorio y por lo tanto, será competente el Registro de la zona.

Cuando los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones

---

<sup>1</sup> DE CASSO ROMERO Y CERVERA JIMÉNEZ, Alfredo. Los Actos Registrales. 3ª edición, Editorial Labor, España, 1998. p. 13.

del Código Civil para el Distrito Federal y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante notario.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente, como lo dispone el artículo 3006 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 3005. Sólo se registrarán:

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

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

Con el propósito de tener una mejor comprensión sobre el tema en comentario, será necesario señalar lo siguiente.

### **1.1. Antecedentes**

El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta.

“La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico-jurídico.”<sup>2</sup>

El Registro Público de la propiedad tiene su competencia de acuerdo al territorio y a la materia, pero porqué es público y podemos contestar

---

<sup>2</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral. 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997. p. 31.

que es una institución de carácter público puesto que, a través de ella, el estado realiza la prestación de un servicio: ahí el género próximo; pero esta actividad es determinada: se propone dar publicidad a los actos jurídicos, que conforme a la ley, deben surtir efectos contra terceros; aquí la diferencia específica.

Esta actividad se exterioriza a través de los actos materiales y jurídicos constitutivos de los actos administrativos que le son característicos.

Naturalmente toda función administrativa se realiza bajo un orden jurídico determinado; en este caso lo es el Reglamento, que es de orden público.

“Los estudiosos del Derecho administrativo indican que, desde el punto de vista de su naturaleza, los actos de la disciplina que profesan se clasifican en materiales y formales. Los primeros no producen ningún efecto de derecho y los segundos crean consecuencias jurídicas.”<sup>3</sup>

Muchos más podríamos enunciar, pero normalmente, producen efectos jurídicos, tiene su fundamento en la ley y, por tanto, cuando está debidamente requisitada es obligatorio darle publicidad para, así cumplir con la finalidad esencial que persigue la institución.

---

<sup>3</sup> Ibidem. p. 32.

Gabino Fraga, señala: "En razón de su contenido existe una categoría especial de actos, por virtud de los cuales la administración hace constar la existencia de un hecho, de una situación o el cumplimiento de requisitos exigidas por leyes administrativas, entre estos actos hay unos que consisten en la revisión de declaraciones de los particulares o en la inscripción que hace la autoridad administrativa de personas, bienes o cualidades, de unas o de otros, como en el caso de los padrones del catastro, etc."<sup>4</sup> Dentro de este primer grupo se encuentra toda una serie de actos a que hemos aludido antes, por cuyo medio la administración interviene para dar autenticidad, validez, publicidad o certidumbre a determinadas relaciones de la vida social de los particulares, tales como los actos del Registro Civil, del Registro de la Propiedad, del Registro de Comercio, etc.

"Desde el punto de vista registral, publicidad significa que cualquier persona tiene derecho a informarse del contenido de los documentos existentes en el Registro, para tener conocimiento de las operaciones celebradas, y con el normar su criterio para decidir lo que conviene a sus intereses, respecto a cualquier acto referido al tráfico inmobiliario."<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. 20ª edición, Editorial Porrúa, México, 2001. p. 112.

<sup>5</sup> GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. T. I. 7ª edición, Editorial Sección de Publicaciones España, 1996. p. 78.

La publicidad registral ha sido también considerada de manera material y formal. La primera es elemento de derecho real y se confunde con la inscripción, misma que lleva a cabo el registrador.

La segunda, se determina por las certificaciones e informes que el registrador realiza con base en los asientos.

En México la publicidad registral no juega un papel de primordial importancia en la creación de los derechos reales, como ocurre en el sistema constitutivo, simplemente es el medio para otorgar seguridad jurídica, puesto que el derecho o el acto jurídico, aún sin haber entrado al mundo registral, existe plenamente.

Al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación señala:

**“REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL-**  
Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.”<sup>6</sup>

Los documentos que conforme a esta Ley (Código Civil para el Distrito Federal), deben registrarse y no se registren, sólo producirán

---

<sup>6</sup> Semanario Judicial de la Federación. 9ª Época, Cuarta Sala. Vol. X. Mayo-Junio, México, 2001. p. 87.

efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables como lo establece el artículo 3007.

La publicidad de los actos jurídicos nace en el momento en que entablada la relación registral, se lleva a cabo la materialización del acto, sin perjuicio de la prelación, que también es publicidad.

“La publicidad registral es un medio para llegar al conocimiento del estado que guardan los inmuebles en un momento determinado y, de esa manera, crear la seguridad jurídica en torno al tráfico inmobiliario.”<sup>7</sup>

Es de hacer notar que las normas que regulan ese procedimiento son de interés público pues los alcances de ese interés general estriban en darle publicidad, con acceso para todos, a los actos o documentos que allí se inscriban, esto es cuando el Registro vela por un interés general es a causa de la publicidad se logra a través de cualquiera de los libros existentes en el Registro, relacionado con una misma inscripción.

Terceros, su correcta significación depende del tipo de relación jurídica que tomen parte, porque en estricto sentido el concepto tiene un

---

<sup>7</sup> CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. 8ª edición, Editorial Heliasta, Argentina, 1990. Letra “P”

alcance distinto en materia civil, en el orden penal o en otras ramas del derecho, siempre privativo, según la disciplina de que se trate.

De manera general, tercero es todo aquel que no integra una relación jurídica determinada, pero que puede llegar a tener algún interés o derecho en la misma razón, ya sea al momento de crearse o en su curso, o por razón de sus consecuencias.

Registralmente hablando, por tercero se entiende tercero registral, o en otras palabras: tercero adquirente; es decir, aquél que sin intervenir en el acto que crea un derecho inscrito es parte de él, por virtud, también de derecho real inscrito.

## 1.2. Definición

En el campo del Derecho Privado, “el Derecho Civil es una disciplina indispensable para regir infinidad de situaciones imperantes en la organización social a que el ser humano se ha visto sometido desde tiempo inmemorial, para así mejor regular el desenvolvimiento de su vida en el orden privado de las obligaciones, y de los derechos de las personas en cuanto a sus bienes y relaciones jurídicas.”<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000. p. 45.

De lo indicado se desprende que, todo cuerpo legal referido a esta materia tendrá como contenido, a groso modo, lo siguiente: las personas físicas y morales, domicilio, registro civil, matrimonio, divorcio, parentesco, paternidad y filiación, patria potestad, tutela, emancipación, etc.

El Derecho Civil también regula: “los bienes, la posesión, la propiedad y los medios de adquirirla, las modalidades del derecho de propiedad, copropiedad, servidumbres, desmembramientos de la propiedad, sucesiones, obligaciones, fuentes de las obligaciones y sus modalidades, transmisiones, efectos, contratos y sus diversas especies, revocación, etc.”<sup>9</sup>

Advertido lo anterior, atendiendo a nuestra organización jurídica, la regulación mencionada resultaría ineficaz, si no existieran normas capaces de patentizar en actos concretos lo que en forma sustantiva ha establecido el legislador.

Acatando la Constitución Política Federal vigente, es necesario observar un procedimiento, para que a través de él, la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica, y de esa manera los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

---

<sup>9</sup> MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. T. III. 9ª edición, Editorial Porrúa, México, 1991. p. 231.

Si bien, generalmente todo lo previsto en el Código Civil para el Distrito Federal se sujeta a un procedimiento, la verdad es que, independiente de éste, es necesario sujetarse a otro para que los actos alcancen culminación en todos los órdenes. Nos referimos con ello al procedimiento registral a que deben someterse por mandato legal los actos jurídicos.

El procedimiento de Registro Público de la Propiedad es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos que han adquirido forma notarial alcancen publicidad y se obtenga la seguridad jurídica que el acto mismo demanda.

Los actos, formas y formalidades a que aludimos tienen su fuente inmediata en el Código Civil mencionado y la mediata en el Reglamento correspondiente.

No basta un cuerpo de disposiciones reguladoras del orden sustantivo de la materia, se requiere indispensablemente de preceptos legales a cuyo cargo están las formas, las formalidades y solemnidades que todos esos actos deben reunir para producir efectos jurídicos plenos.

No obstante lo afirmado, tomando en cuenta la naturaleza de los actos civiles y mercantiles, debido al constante tráfico o movimiento de la

propiedad, y a la infinidad de transacciones que el mundo de nuestros días impone, el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que el Estado, a través de esa función otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la ley deben surtir efectos contra terceros.

Para hacer factible lo anterior, es ineludible observar las disposiciones legales a que están sujetos los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, para así alcanzar el efecto deseado, todo lo cual implica a la vez, un ordenamiento sistemático, cuya fuente es la ley reglamentaria correspondiente, misma que de acuerdo con su objetivo y fines es complemento del Derecho Civil.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma a través de instrumento público a cargo del Notario; esto significa que, en la función registral dicha seguridad se traduce en la publicidad que adquieren ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello un mejor perfeccionamiento y protección contra terceros, quienes de esa manera están en aptitud de conocer los actos registrados.

### 1.3. Objeto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad tiene un objeto y fines:

- a) “El objeto es aquélla cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento; es decir, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.”<sup>10</sup>

Al hablar de fines, con ello nos queremos referir a lo que se pretende; es decir, al resultado y efectos de la anotación o inscripción registral.

Los fines del procedimiento son: principales y accesorios. Los primeros podemos clasificarlos en inmediatos y mediatos:

- a) “El fin principal inmediato es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro correspondiente;
- b) El mediato es la seguridad jurídica que la inscripción del acto reporta.”<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad Op. cit. p. 49.

<sup>11</sup> Ibidem. p. 50.

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

El procedimiento registral tiene los siguientes caracteres: es público, es parte integrante del Derecho Civil, es adjetivo, es sustantivo.

“Es público, porque son disposiciones de ese orden, es decir, normas públicas las que lo regulan. Por otra parte, al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio. También, realizado el registro, como lo indican concretamente los artículos 3001, del Código Civil para el Distrito Federal y 285, del Código Civil, para el Estado de México, los encargados del Registro Público tienen la obligación de permitir a los particulares que lo deseen, se enteren en presencia de un empleado de todo aquello que conste en los libros y archivos de la oficina, y tomen las notas que juzguen convenientes en el menor tiempo posible, siendo responsables de los daños que causen a los libros.”<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylan. Tratado de Derecho Notarial. T. II. 8ª edición, Editorial Sista, México, 1993. p. 261.

Tanto el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, del Distrito Federal, como el del Estado de México, prescriben que el archivo será público, lo cual implica que todo interesado tenga derecho a la consulta de los libros, para cuyos efectos, deberá formular solicitud ante el Jefe de la Sección o ante el Tenedor del Registro.

Con el fin de evitar anarquía y tener debido control sobre los libros y documentos que se consultan, es aconsejable: 1. Que el interesado presente por escrito (en las formas destinadas por la oficina para ese efecto) la solicitud del libro o libros que desee consultar, proporcionando los datos que la propia forma requiere; 2. Que se entregue la solicitud al encargado de la Sección, quien requerirá del archivo el o los libros solicitados, los cuales serán colocados en las mesas destinadas para su consulta a disposición del solicitante (lo anterior, permitirá saber quién consultó el libro y facilitará el control y orden que la consulta implica); 3. Que si los interesados estuvieren en la imposibilidad de proporcionar los datos que se requieren para poder atender a su solicitud, con arreglo a lo dispuesto por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, podrán recabarlos de la propia oficina, sometiéndose al procedimiento respectivo.

Tomando en cuenta las labores que demanda el Registro Público, los libros sólo podrán facilitarse al público cuando el Registrador no los necesite para el servicio de la oficina.

En este orden, es importante señalar cuales son las horas de consulta del archivo del registro y acatar estrictamente el horario que se fije, para así de esa manera no únicamente auspiciar un orden necesario, sino también para no entorpecer las labores de la oficina. Además, debe ejercerse una estricta vigilancia sobre las personas que consulten los libros para evitar que los maltraten y que sustraigan hojas, o hagan alguna alteración a los textos.

“Es parte integrante del Derecho Civil, porque es esta disciplina quien lo instituye, para lo cual, dentro de su cuerpo de disposiciones, integrando un todo ordenado y sistematizado incluye capítulo especial sobre la institución del Registro Público de la Propiedad.”<sup>13</sup> Esto se explica en razón de todo lo que ya hemos apuntado sobre la necesidad de que el Registro Público otorgue publicidad a los actos jurídicos cuyos requisitos legales se han dado, y valorado que fueren a través del procedimiento correspondiente, se otorgue la seguridad jurídica que los mismos actos implican, con lo cual, el Derecho Civil lógicamente adquiere el desenvolvimiento necesario que demandan los derechos reales.

Es 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.

---

<sup>13</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. 13ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000. p. 291.

Es sustantivo, esencialmente 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.

“Tanto la doctrina como la Legislación hacen referencia a una serie de principios que gobiernan al procedimiento registral, aunque su fuente directa e inmediata la tenemos en la ley vigente.”<sup>14</sup>

En general se mencionan como principios registrales a los siguientes: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad (calificación), y presunción de exactitud registral en sus dos manifestaciones: legitimación y fe pública.

“La publicidad, desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el Derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado, ya que en general, advertimos que para ser obedecido se da a conocer a todo el mundo.”<sup>15</sup>

La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción, permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buen fe adquiera sin conocimiento cargas que pudiera tener

---

<sup>14</sup> *Ibidem*. p. 292.

<sup>15</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral Op. cit. p. 243.

la propiedad y que además, el que tenga derechos que conforme a la ley puedan inscribirse, y que no obstante, no quiso inscribir por depender de él tal determinación, no cause perjuicio al tercero que ignorando la situación jurídica del caso, adquiriera por ejemplo, una finca gravada.

Por todo esto, practicada una inscripción, toda persona tiene derecho a enterarse de su contenido, así como también, de todo documento existente en los archivos, y obtener además, las certificaciones o constancias escritas de lo que estime pertinente, excepto cuando se trate de los testamentos ológrafos (artículo 1564, del Código Civil para el Distrito Federal).

Este denominado principio registral, es a nuestro juicio, una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad sólo podrá darse en general, cuando el acto ya ha sido inscrito; por ende, no es propiamente hablando, un principio, sino una consecuencia o efecto de la inscripción misma, con la cual se pone en conocimiento de todos la existencia del derecho real con sus alcances y trascendencia.

En conclusión, a nuestro juicio, sólo existe un principio rector del procedimiento: la legalidad. Tal vez, en otros sistemas y contemplada la cuestión con distinto criterio jurídico, muy ajeno al nuestro, esos llamados

principios registrales puedan tener aceptación en el orden que se menciona y con la operancia y eficacia que se les atribuye.

El procedimiento registral se manifiesta a través de actuaciones concretas obedientes a una forma y a un contenido: Los actos del procedimiento.

Todo acto registral se rige por el principio de legalidad; por ende, en él tienen su fuente y todos sus efectos.

La actuación del funcionario a quien se encomienda el procedimiento cobra forma en los actos procedimentales, mismos que sufren las modalidades y efectos a que está sometido todo aquello que se singulariza por una dinámica cuya base de sustentación está en su nacimiento y desarrollo evolutivo, con sus naturales consecuencias hasta llegar a su extinción.

Para que los actos del procedimiento se manifiesten, son necesarios algunos presupuestos que faciliten su nacimiento.

“Los presupuestos son condiciones mínimas que deben satisfacerse para que surja el procedimiento, y son la existencia de un acto jurídico, que el acto en cuestión haya adquirido la forma notarial establecida por la Ley, y la solicitud de registro.”<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Ibidem. p. 245.

- a) Sin duda, la existencia del acto jurídico es presupuesto para el procedimiento registral, en otras condiciones éste no podría darse por falta del acto mismo. El acto estará normado en todo y por todo, por las disposiciones legales, de acuerdo con el caso de que se trate; es en consecuencia, un presupuesto lógico.
- b) No obstante lo afirmado, aunque el acto jurídico sea válido debe adquirir forma a través del Notario. Éste lleva a cabo una 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.

- c) "El acto jurídico alcanza plenitud legal en cuanto ha satisfecho las exigencias que las correspondientes normas señalan, independientemente de que no esté inscrito en el Registro público de la Propiedad, porque en nuestro medio, éste es potestativo, y la no inscripción no afecta la esencia misma del acto, por eso incluimos como presupuesto del procedimiento la solicitud de registro, la cual, como

veremos más adelante, al mismo tiempo es también el acto con el cual se inicia el procedimiento registral.”<sup>17</sup>

Para que los actos registrales alcancen plena validez, entre otros aspectos, es importante tener presente el problema de la competencia.

Todo acto registral, es obvio que únicamente puede llevarlo a cabo el Director o Tenedor del Registro Público, de no ser así, estaríamos frente a un acto inexistente.

La potestad a que nos referimos es la emanada de la ley y se manifiesta cuando la persona física ha sido nombrada para ejercer la función registral. No obstante, a pesar de tener la aptitud o investidura para esos fines, existen limitaciones a ésta y que en razón de nuestra organización jurídica impiden al Tenedor del Registro Público inscribir sin limitación todo aquello que le sea solicitado.

Lo hasta aquí observado nos conduce a un aspecto importante de esta materia: la competencia.

“La competencia es la capacidad otorgada por las leyes al registrador para que pueda avocarse al conocimiento y despacho de determinados actos jurídicos.”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Comentarios al Reglamento del Registro Público de la Propiedad. 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000. p. 117.

<sup>18</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral. Op. cit. p. 243.

La competencia, en el orden registral no admite la clasificación que en general se ha formulado por los autores y por las leyes, por eso, la consideramos únicamente desde el punto de vista de la materia y del territorio.

En razón de la materia, son inscribibles o anotables aquellos actos civiles o mercantiles a que se refieren en concreto: el Código Civil, el Código de Comercio y los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad y del Registro Público del Comercio. En consecuencia, ningún acto, aún siendo civil o mercantil, fuera de los mencionados por los ordenamientos jurídicos respectivos, es inscribible.

Por lo que toca al territorio, dada la organización político-jurídica que priva en la República Mexicana, y tomando en cuenta además que el acto o actos pueden haberse celebrado dentro del territorio nacional o en el extranjero, conviene precisar que los celebrados dentro del ámbito nacional se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad del lugar en donde se halla efectuado u otorgado la operación; o bien, en donde se hubiese dictado la resolución judicial que la ordene. "Para esos fines, se atiende al apotegma clásico que ha alcanzado consagración en nuestras leyes: *Locus Regit Actum* (el acto se rige por la ley del lugar en donde se ha

celebrado), siendo por ello competente para los fines registrales, el Tenedor del lugar en donde se efectúe la operación.”<sup>19</sup>

En el Distrito Federal, el Reglamento del Registro Público señala una sola oficina encargada de efectuar los registros correspondientes a la ciudad de México y a las delegaciones del Distrito Federal.

Partiendo de lo indicado, para que el acto sea inscribible es necesario que el bien esté en el Distrito Federal al celebrarse el contrato, como en los casos siguientes:

- I. “La condición resolutoria en la venta de bienes muebles a que se refiere la fracción II del artículo 2310, del Código Civil;
- II. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859 del propio Código;
- III. El pacto por el cual el vendedor se reserva la propiedad de los muebles vendidos a que se refiere el artículo 2312, del Código Civil, la limitación del dominio del vendedor que establece el artículo 2813 del mismo Código, y en su caso, el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que se haya estado sujeta la venta. (Artículo 69, del

---

<sup>19</sup> HERRERÍAS ALVARADO, Miguel Ángel. Derecho Registral. 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 1999. p. 269.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad, del Distrito Federal).<sup>20</sup>

El Reglamento del Registro Público, para el Estado de México, en materia de competencia, ordena: “Las inscripciones se harán en la Oficina del Distrito respectivo, en el cual están situados los bienes de que se trata, y en el libro correspondiente del Registro. Si los bienes estuvieren ubicados en dos o más Distritos, la inscripción se efectuará en cada uno de ellos (artículo 37).

Dentro del ámbito nacional pueden haberse dado actos o contratos en una entidad federativa y solicitar su registro en otra. En este caso, sólo son inscribibles si reúnen las formas exigidas por las leyes del lugar de su otorgamiento, y si además, tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones del Código Civil, vigente en el Distrito Federal.

En el Estado de México, cuando se trata de resoluciones judiciales dictadas por tribunales de otra entidad federativa, sólo se inscribirán cuando lo ordene una autoridad competente en el Estado.

En los Distritos en donde el Juez de Primera Instancia tenga a su cargo la Oficina del Registro Público de la Propiedad, la orden deberá

---

<sup>20</sup> Ibidem. p. 270.

emanar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, (artículo 43, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, del Estado de México).

#### **1.4. Importancia de las certificaciones de los actos inscritos en el Registro Público de la Propiedad**

La publicidad registral se manifiesta también por medio de las certificaciones expedidas por el titular de las oficinas del Registro Público de la Propiedad.

“La certificación es el acto a través del cual el Tenedor del Registro da fe de los actos o constancias inscritos en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también, de los documentos que obran en los archivos de la oficina.”<sup>21</sup>

La certificación no es propiamente un acto procesal con los caracteres que hemos indicado singularizan a éstos.

Se trata, más bien, del cumplimiento de una obligación legal, producto de la naturaleza del procedimiento registral: la publicidad.

La certificación, es en unos casos:

---

<sup>21</sup> RIVERA AISA, Luis. La Escritura Pública. 3ª edición, Editorial Trillas, México, 1990. p. 219.

- “1º. Un presupuesto legal para la celebración de ciertas operaciones como la compraventa (certificado de libertad de gravámenes, certificado de no-inscripción).
- 2º. Un requisito para el registro de algunas operaciones.
- 3º. Un documento público para las distintas funciones a que pueda destinarlo el solicitante, de acuerdo con la clase de certificación de que se trate.”<sup>22</sup>

La certificación se verifica con base en las facultades legales de que está investido el Tenedor del Registro Público para esos actos concretos, dar fe.

Esta potestad se circunscribe a patentizar o hacer constar en el documento correspondiente lo que existe en los libros y archivos, o lo que no existe, todo lo cual implica una obligación con respecto al Tenedor, y a la vez, un derecho para el solicitante, como se desprende del contenidos de las disposiciones jurídicas reglamentarias.

Desde otro punto de vista, toda certificación constituye también un medio de prueba que surte los efectos legales correspondientes en diversas ramas del derecho.

---

<sup>22</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral. Op. cit. p. 248.

Ha lugar también a considerar a la certificación como un documento de carácter público, como se desprende del contenido del artículo 327, del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.

Las certificaciones pueden ser literales con respecto a los asientos existentes en los libros, y a los documentos que obren en los archivos de la oficina; una y otra, pueden referirse a inmuebles determinados o indeterminados.

Las certificaciones son de distinta especie, y en razón de ello, las clasificaciones de la manera siguiente:

- I. Certificación de gravámenes;
- II. Certificación de libertad de gravámenes;
- III. Certificación de inscripción;
- IV. Certificación de no-inscripción;
- V. Certificación de plano o documentos de los archivos.

Entre las certificaciones, la de gravámenes es de gran utilidad dentro del campo registral, tanto por las operaciones que se pretendan celebrar, como también para los fines registrales.

- a) "La certificación de gravámenes, es el acto por medio del cual, el Tenedor del Registro Público de la Propiedad da fe sobre el estado que guarda una finca en relación con los

gravámenes (embargo, hipoteca, etc.) o limitaciones de dominio.”<sup>23</sup>

- b) Este tipo de certificaciones tienen gran utilidad en la práctica, porque constituyen una garantía de seguridad para quien lleva a cabo alguna operación referente a la propiedad inmueble en cuanto a su estado, para así verificar si existen gravámenes y acepta, o no, la realización del acto. Por eso los notarios antes de proceder a la protocolización de determinados actos jurídicos se proveen de la certificación correspondiente, lo que sin duda, evita fraudes por doble venta de una misma cosa, o que el comprador, ignorándolo, adquiera un bien hipotecado o embargado.

En relación con esto último, es pertinente aclarar que el embargo o la hipoteca no son un obstáculo, por ejemplo, para la compraventa, pues si el adquirente conviene en adquirir el bien con esas cargas, nada impide que pueda hacerlo.

Por otra parte, por disposición reglamentaria en el Estado de México, los testimonios, tratándose de hipoteca o de transmisiones de dominio, para su inscripción siempre irán acompañados de la certificación de libertad de gravámenes por 20 años de la finca que se hipoteca o se vende.

---

<sup>23</sup> Ibidem. p. 252.

“En la práctica, en el Estado de México, cuando se trata de operaciones simultáneas, como en el caso de las personas que adquieren una casa-habitación en cualesquiera de los fraccionamientos enclavados dentro de la circunscripción de esta entidad, por regla general tienen que recurrir al crédito, y consecuentemente, gravar los bienes adquiridos. Pero a su vez, el constructor y el fraccionador han tenido que hacer uso de su crédito para el financiamiento de sus actividades en las que se precisa de fuertes inversiones, otorgando garantía hipotecaria o fiduciaria.”<sup>24</sup> Como consecuencia, cuando un particular adquiere una casa, es necesario realizar una serie de operaciones, que de llevarse a la práctica en etapas sucesivas harían demasiado embarazosos los trámites correspondientes, tanto más, que como ya se dijo, y es de todos sabido, son numerosas las transacciones de este género que se realizan a diario. Es por ello, que los notarios, en una sola sesión, y aún en un solo instrumento, dan fe de actos como: la cancelación de gravámenes existentes sobre una finca determinada, la venta de la misma, y la constitución de nuevas garantías con las que el comprador responde del cumplimiento de sus obligaciones.

Ahora bien, el Reglamento del Registro Público, para el Estado de México, en el artículo 22, párrafo segundo, exige que los documentos en donde se consigne constitución de hipoteca o traslaciones de dominio, deberán acompañarse de un certificado de gravámenes que abarque un

---

<sup>24</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Ponencia en el Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral. Exposición de Motivos en Revista de la Facultad de Derecho UNAM, México, 1990. p. 13.

periodo de veinte años anteriores a la fecha de expedición del documento. Con base en esta disposición se ha seguido la costumbre (para casos como el antes señalado) de exigir dicho certificado por cada uno de los actos o contratos que simultáneamente se otorgan ante el Notario y que constituyen una sola secuencia, cuya finalidad es, el traspaso de los bienes de una persona a otra.

Esta práctica entorpece en gran parte la labor Notarial, y además, obstrucciona el flujo de una considerable masa de negocios que son un renglón vital para la economía de la región.

- c) La exigencia del certificado de gravámenes no es un requisito que afecte o altere el fondo del acto, se trata más bien del cumplimiento de una disposición reglamentaria.

El certificado no se expide para seguridad del Registro, sino para de los interesados en el negocio económico-jurídico que se ventila.

El registrador sólo puede expedir certificaciones de los que aparece (o no aparece) en las constancias que obran en los libros y apéndices respectivos. Si existen y están bajo la custodia del registrador, éste no ha menester de certificar ante sí mismo la existencia de esas constancias.

Lo mencionado es uno de los casos en los que opera una interpretación menos apegada a la letra y más acorde con el espíritu de la ley. Si el registrador debe cancelar los gravámenes que pesan sobre una finca y que constan en el certificado respectivo para que a renglón seguido, se pueda inscribir la operación de venta de dicha finca y la imposición de nuevos gravámenes, sabe y le consta, sin necesidad de recurrir a renovadas e innecesarias certificaciones, que dichas inscripciones son perfectamente practicables, siempre y cuando no se haya omitido algún otro requisito.

En razón de lo anterior, en el Registro de la Propiedad, del Distrito Judicial de Tlalnepantla, se dictó la Circular número 11, fechada el 8 de septiembre del 2001, en la que concretamente se ordenó al personal de la oficina, observar los siguientes lineamientos:

- “1º. Siempre que se trate de cancelación de gravámenes, compraventa e imposición de nuevos gravámenes, todo referido a una misma finca, se practicarán las anotaciones e inscripciones procedentes, siendo exigible que él o los documentos en que se consignen dichas operaciones se acompañen del certificado de gravámenes respectivo, uno sólo para todos los actos a registrar.

- 2°. Una vez practicada la cancelación de los gravámenes existentes, se hará constar así en el certificado respectivo, para que sin demora pueda procederse a la inscripción de las subsecuentes operaciones.
- 3°. Sólo se procederá de la manera indicada, cuando las operaciones mencionadas estén consignadas en un solo instrumento, o cuando constando en diversos instrumentos, éstos se hayan otorgado en conjunto y sean presentados para su registro en forma simultánea. En caso contrario, será exigible el certificado de gravámenes para cada documento presentado.”

En la práctica, algunos hablan indistintamente de certificado de gravámenes, o bien, de libertad de gravámenes, así se trate de una especie u otra, sin tomar en cuenta que son tipos diferentes de certificación.

“La certificación de libertad de gravámenes, es el acto a través del cual el Tenedor del Registro Público da fe del estado de libertad absoluta que guarda una finca y en relación a cualquier situación concerniente a los gravámenes o limitaciones de dominio.”<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. 2ª edición, T. IV. Editorial Porrúa, México, 2000. p. 431.

Las mismas consideraciones hechas para las certificaciones de gravámenes, son aplicables a las de libertad, aunque atendiendo a la naturaleza de éstas.

La certificación de inscripción, es el acto con el que el Tenedor del Registro Público patentiza o da fe de algún asiento en concreto descrito en los libros de la oficina y en relación con la propiedad o derecho derivado de la misma.

La certificación de referencia tiene aplicación importante en la práctica judicial, esencialmente cuando se trata de usucapión o de prescripción adquisitiva para de esa manera satisfacer las formalidades previstas en el Código de Procedimientos Civiles y facilitar el debido proceso legal, ya que es un medio de prueba, tanto en lo civil como en materia penal.

La certificación de no-inscripción, es un acto a cargo del Tenedor del Registro Público para dar fe de que no existe registro o asiento en los libros de la oficina de un bien determinado, de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante.

Este tipo de certificación tiene una finalidad de carácter interno para la oficina del Registro Público, porque se constituye en un medio de control

para evitar la duplicidad de inscripciones; por ende, es un obstáculo procesal, especialmente cuando se presenta para su inscripción un segundo testimonio.

Es también un presupuesto lógico jurídico para determinadas situaciones jurídicas como la información ad-perpetuam y la inmatriculación.

Por último, es un medio de prueba con valor pleno, por tratarse de un documento público.

La certificación de planos o documentos de los archivos, es el acto por medio del cual el Tenedor del Registro Público da fe, del plano o planos que están agregados en los legajos o apéndices del archivo.

Para esos fines, tratándose de planos, la certificación se materializa en documentos fotocopiados por la propia oficina con la constancia escrita de que es copia fiel del que obra en el archivo, para cuyos efectos deberán estar sellados y firmados por el Tenedor del Registro.

El procedimiento usual para el despacho de las certificaciones, es el siguiente:

Se presenta la solicitud escrita por duplicado, con los datos necesarios que faciliten su despacho, como lo son, tratándose de certificación de gravámenes o libertad de los mismos, el nombre del solicitante, número de partida y volumen en donde conste inscrito el bien de que se trate, y el tiempo o periodo a que deba referirse la certificación.

Cuando la solicitud no está requisitada en los términos aludidos se devolverá sin obsequiar.

En el Distrito Federal, para estos efectos, recibida la solicitud se turna al jefe de la sección V, quien ordena la búsqueda correspondiente. Pagados los derechos por ese concepto, dentro del término de veinticuatro horas informará por escrito en el duplicado de la solicitud, misma que debe rubricar. Con base en el informe, el Director de la oficina autoriza el certificado, y lo extiende el jefe de la sección respectiva, firmándolo y sellándolo.

Este procedimiento sería aconsejable simplificarlo, para evitar que esté sometido a tanto trámite.

Tal vez, lo aconsejable sería que presentada la solicitud se procediera a su despacho inmediato con su correspondiente liquidación fiscal, ambas operaciones podrían conciliarse, de manera que el pago fuera inmediato, ya

que la fijación de derechos en estos casos es concreta y muy fácil de elaborar.

En el Estado de México, el procedimiento en este renglón es más sencillo, basta presentar la solicitud por duplicado para que el Tenedor del Registro Público de la Propiedad, dentro del término de cuarenta y ocho horas, cuando se refiere a una sola finca o derecho, procede a contestarla.

Enseguida insertamos los modelos de solicitud y despacho de las certificaciones a que hicimos referencia.

Hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse; llena las formas intrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015.

El Código Civil, para el Estado de México, señala en el artículo 8.25 lo siguiente: "Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presentan la inscripción podrá suspenderse o denegarse cuando:

- I. El título presentado no es de los que deben inscribirse o anotarse;
- II. El documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

- III. Haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- IV. 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;
- V. Falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Código y otras leyes aplicables.”

De lo expuesto hasta el momento se desprende que, tanto la legislación del Distrito Federal como la del Estado de México y la de la mayor parte de las entidades federativas (que no se han señalado expresamente), coinciden en exigir que los documentos para su inscripción deben reunir las formas extrínsecas exigidas por la ley; empero, a nuestro juicio, no sólo debe atenderse a ese aspecto, sino también a lo que por contraposición podemos llamar forma intrínseca a que las leyes en cuestión se refieren al exigir para el registro de los documentos, que se requiriesen, entre otros aspectos, por ejemplo: “La naturaleza, la situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; sus medidas, superficie, nombre y número si constare en el título.”<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Op. cit. p. 71.

Del contenido del artículo 28, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, se desprenden un conjunto de requisitos de forma que no son todos precisamente extrínsecos, sino por el contrario, intrínsecos.

En México, actualmente, los efectos de los actos del procedimiento registral son declarativos; es decir, el acto existe jurídicamente y no requiere del Registro para ser perfecto; vale en sí y por sí mismo, independientemente del registro.

Cabe advertir que, en tales condiciones, si el acto no se registra vale únicamente entre las partes intervinientes y nunca contra terceros, a quienes sí aprovechan en cuanto les son favorables.

## CAPÍTULO 2

### MECÁNICA JURÍDICA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Como sabemos, el procedimiento registral comienza con lo que dispone el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 18: “La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.”

(Aquí se materializan los principios de rogación y de prioridad.)

El artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad determina:

Artículo 19. En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

- I. Nombre del solicitante;
- II. Ubicación del inmueble, identificación del mueble o en su caso, la denominación o razón social de la persona moral de que se trate;
- III. Naturaleza del acto, y
- IV. Observaciones.

(En este artículo se materializa el principio de especialidad).

El artículo 20 del Reglamento del Registorio Público de la Propiedad ordena:

Artículo 20. Al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos:

- I. Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento;
- II. La fecha y hora de presentación;
- III. Área a la que se turne el documento;
- IV. Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio;
- V. La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y
- VI. Observaciones.

El Código de Comercio en lo relativo al Registro Mercantil a través de folio electrónico establece el siguiente procedimiento:

Artículo 21-Bis. La apelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio mercantil electrónico, se determinará por el número de control que otorgue el registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución o celebración.

Los artículos correlativos a esta solicitud en el Reglamento del Registro Público de Comercio son del 21 al 24 y es manejada en forma similar aunque el reglamento le designa folio y no-solicitud.

El procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de etapas encadenadas una a otras por una sucesión de actos, mismos que van generando a otros; es decir, un acto es el antecedente del siguiente, éste a su vez engendra otro más, y así sucesivamente hasta llegar a lo que podemos denominar etapa final; por ejemplo, la presentación del título que se pretende inscribir da lugar a una serie de actos característicos del procedimiento, de acuerdo con la naturaleza del acto original hasta llegar a la inscripción y entrega del documento al interesado.

Para el Jurista Pascual Marín Pérez el procedimiento consta de las siguientes fases:

1. "Presentación del documento.
2. Anotación en el libro de entradas y salidas.

3. Distribución de los documentos presentados con arreglo a las secciones a que correspondan.
4. Calificación registral.
5. Calificación fiscal.
6. Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotación, constancia o certificación.
7. Devolución del documento al interesado."<sup>27</sup>

Las fases antes señaladas las explicamos enseguida para así comprender adecuadamente lo que pretendemos demostrar.

### **2.1. Presentación del documento**

La presentación del documento es el acto procesal por medio del cual se hace entrega en la oficialía de partes del título o solicitud de que se trate, con el objeto de que, en su oportunidad y según el caso, sea registrado u obsequiado en los términos procedentes.

Así Guillermo Colín Sánchez dice que “el acto de presentación del documento es la apertura o inicio del procedimiento registral, lo que, en otros términos, debe entenderse como la manifestación de voluntad del solicitante para que determinado acto jurídico quede inscrito, o para que

---

<sup>27</sup> MARÍN PÉREZ, Pascual. Introducción al Derecho Registral. 2ª edición, Editorial Tecnos, España, 1995. p. 112.

se extienda constancia de su inscripción, con fines a la publicidad legal del caso concreto.”<sup>28</sup>

El solicitante de una inscripción, anotación o certificación, puede no ser el directamente beneficiado por cualquiera de estos actos; sin embargo, el Código Civil para el Distrito Federal, en el artículo 3010, indica:

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

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de la persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla

---

<sup>28</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Op. cit. p. 108.

contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiera dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.”

No obstante lo preceptuado por el Código y Reglamento citado en la práctica, es el portador del documento, quien al presentarlo, propiamente está solicitando la inscripción, anotación o certificación correspondiente.

La realidad acusa que no son siempre los notarios o los interesados quienes se apersonan para diligenciar el negocio jurídico que precisa de inscripción o certificación registral, sino también, los gestores u otros terceros encargados de dichos trámites. Por otra parte, del texto de los preceptos transcritos se colige que no es requisito indispensable para el inicio del procedimiento registral que sea el directamente o beneficiado por el acto quien comparezca o solicitarlo, o bien, que acredite la personalidad con la cual comparece.

Presentados, el instrumento cuya inscripción se pretende, o el oficio solicitando constancias, certificaciones, etc., el oficial de partes procederá a estampar en parte visible de dichos documentos el sello del reloj marcador que contiene, a más de los datos de identificación de la oficina, la fecha y la hora de presentación del documento respectivo.

El sello marcador suple, y con ventaja, la razón que el registrador estaba obligado a poner con tinta, según así lo previene el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México.

Independientemente de lo señalado, los documentos deberán ostentar el número progresivo que les corresponda, según el orden de su presentación, y además, el sello indicador de la sección del Registro a que estén destinados.

El Lic. Francisco Morales dice que “el oficial de partes entregará a quien presente el documento una boleta firmada por el propio oficial y que deberá contener los mismos datos estampados en el documento presentado, especialmente el número de entrada. Dicha boleta es necesaria para exigir la devolución del documento respectivo, bien sea que se haya dado curso a lo solicitado o que se haya denegado la inscripción o expedición de certificados, por los motivos previstos en la ley o, simplemente, cuando el interesado desee retirar su documento sin que se practique operación registral alguna.”<sup>29</sup>

Todo lo anterior está previsto por el Reglamento del Registro Público del Distrito Federal, coincidiendo, en términos generales, con lo que establece el correspondiente Reglamento para el Estado de México.

---

<sup>29</sup> MORALES DÍAZ, Francisco. El Notariado. Su evolución y principios rectores. 3ª edición, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 2001. p. 87.

Tomando en cuenta que son múltiples y de muy diversa índole las solicitudes que se presentan en la Oficialía de partes, tales como, inscripción de contratos de compraventa, hipoteca, mutuo, crédito, cédulas hipotecarias, cancelaciones, anotaciones de actas de embargo, avisos preventivos, demandas, providencias judiciales, solicitudes de certificados de gravámenes, de no-inscripción, etc., en la práctica, para facilitar el control, la distribución y trámite de los diversos documentos en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, se ha recurrido a una medida, sólo sancionada por el uso, imprimir las boletas antes referidas con la indicación de la operación registral procedente.

De acuerdo con el artículo 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal "al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos:

- I. Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aún cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento.
- II. La fecha y hora de presentación;

- III. Área a la que se turne el documento;
- IV. Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio;
- V. La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y
- VI. Observaciones.”

Por último, normalmente el procedimiento se inicia en la forma antes señalada; empero, la solicitud de registro o la demanda de informes, certificaciones, o constancias, puede ser remitida con algún propio, por correo, y aún, en casos especiales, se hace uso de la vía telegráfica. Generalmente se acude a estos medios cuando se trata de pedimentos o requerimientos de algunas autoridades, como en el caso de los órganos jurisdiccionales, cuando éstos solicitan inscripción de cédulas hipotecarias, anotación de embargos, secuestros, providencias precautorias, suspensiones provisionales o definitivas en materia de amparo, o bien, simplemente cuando piden informes sobre el estado de una finca o sobre actos del Registrador por haberse interpuesto demanda contra él por reales o supuestas violaciones de garantías. Asimismo, las autoridades administrativas solicitan por correo la información o servicio que desean obtener de la oficina del Registro. En ocasiones y en asuntos de su competencia, también el Ministerio Público se dirige al Registro por medio

de Oficio para hacerle conocer alguna determinación dictada, a efecto de que en el orden registral se proceda, según el caso, como por ejemplo, cuando se trata de la averiguación de un delito.

En todas estas hipótesis, el oficial de partes recibirá el documento en la forma indicada, salvo que no utilizará boleta alguna para comprobar la entrada del documento, toda vez que por regla general, en estos casos cuando se utiliza el servicio postal, las piezas se envían certificadas y con acuse de recibo, siendo en la tarjeta respectiva que se devuelve al empleado de correos en donde el oficial de partes estampará su firma, el número de folio y el sello marcador antes mencionado, misma operación que se llevará a cabo en el sobre que contenga los documentos remitidos y, en su caso, en los propios documentos, pues tratándose de correspondencia oficial, el oficial de partes podrá abrir los sobres para estar en posibilidad de turnar los documentos respectivos, bien sea al Director de la oficina o al empleado o sección encargado de cumplimentar lo solicitado por la autoridad remitente. Cuando el pedimento o solicitud se envíe por conducto de un propio, se devolverá con quien lo presente, la copia del documento en la que deberán estamparse los sellos y firma mencionados.

En todos estos casos deberá procederse al trámite con la mayor presteza y diligencia posibles, porque existen términos de ley para su

cumplimiento, vencidos los cuales se incurre en responsabilidad civil o aun penal.

## **2.2. Anotación en el Libro de Entradas y Salidas**

La segunda etapa del procedimiento es la anotación del acto solicitado en el libro de entradas y salidas.

Esta fase, se inicia una vez que el documento ha sido presentado en la oficialía de partes y concluye en el instante en que ha sido remitido a la sección correspondiente.

“La anotación en el libro de entradas y salidas, es el acto por medio del cual el encargado de esa función toma nota del documento de que se trata, operación, intervinientes, notario, etc., anotando en el libro en cuestión los datos mencionados, con el objeto de tener control sobre el propio documento.”<sup>30</sup>

Como lo señala Guillermo Colín Sánchez esta fase propiamente corre a cargo de la oficialía de partes, y es así como lo establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal. Sin embargo, el Reglamento para el Estado de México determina las anotaciones hechas en el libro de entradas y salidas deberán ser calzadas por la firma del

---

<sup>30</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Op. cit. p. 112.

Tenedor del Registro al finalizar las labores del día y con la razón de que ese fue precisamente el día de su presentación.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece en su artículo 19 que: La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

Artículo 19. En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

- I. Nombre del solicitante;
- II. Ubicación del inmueble, identificación del inmueble, o en su caso, la denominación o razón social de la persona moral de que se trate;
- III. Naturaleza del acto, y
- IV. Observaciones.

La anotación del acto solicitado tiene trascendencia considerable, es propiamente hablando, el primer acto formal que se lleva a cabo en los libros del Registro, y para constancia está la firma del Tenedor, la fecha y

la hora de presentación del documento. Es ésta la razón por la cual al mencionado libro se le denomina frecuentemente libro de presentaciones. Explícitamente la ley entiende que un documento ha sido presentado cuando se anota en dicho libro, ya que, en lo referente a prelación y en relación con los avisos preventivos de los notarios, el artículo 8.23. y 8.24. del Código Civil para el Estado de México establece que:

Artículo 8.23. Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inmatriculación.

#### Títulos incompatibles

Artículo 8.24. Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo bien o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

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

Por las razones apuntadas hemos creído pertinente considerar por separado el acto de extender el asiento de presentación, que se reduce,

como queda dicho, a dejar constancia en el libro de entradas y salidas de los nombres de los contratantes, en su caso, del Notario ante quien se otorgó la escritura respectiva, del día y la hora de la presentación, de la naturaleza del acto o contrato, y la sección a que será turnado, debiéndose realizar todo ello el mismo día de la presentación del documento.

### **2.3. De la distribución de los documentos registrables**

La tercera etapa del procedimiento es la distribución de los documentos con arreglo a las secciones correspondientes. Se inicia una vez anotado el documento en el libro de entradas, y concluye cuando obra en poder del registrador para su calificación.

Los artículos 36 y 37 del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal señala que:

“Artículo 36. Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y demás ordenamiento aplicables turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación

en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumpliera con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al Archivo General del Departamento.”

“Artículo 37. Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no le sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias, faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsano el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida.”

Para Rafael Núñez Lagos "la distribución de los documentos es el acto por el cual, atendiendo a la naturaleza jurídica de la operación o contrato contenido en cada instrumento, se turnan éstos a la Sección correspondiente para su calificación registral."<sup>31</sup>

Aún cuando el oficial de partes hace una primera selección de los documentos, el encargado del Libro de entradas y salidas verificará que el destino que se les dé sea el correcto. Algunos reglamentos asignan esta tarea al Director o Tenedor del Registro, pero ello está en razón del volumen de asuntos que como término medio se tramitan. Es natural que en oficinas del Registro en donde existe escaso movimiento, las labores se concentren en un reducido grupo de personas, incluyendo al propio Titular de la oficina, y aún se da el caso de que este último reparta su tiempo llenando las funciones de Juez mixto y Notario.

Como se advierte, se trata aquí de una simple medida que sólo atañe al régimen interno de organización y fundamentalmente encaminada a hacer más expeditos los trámites, pues como ya lo advertimos, los documentos deberán estar en poder del calificador el día mismo de su entrada, lo cual, tratándose de oficinas del Registro en las que el volumen de asuntos para despacho es considerable, no siempre sería factible para el

---

<sup>31</sup> NÚÑEZ LAGOS, Rafael. Los Esquemas Conceptuales del Instrumento Público. 8ª edición, Editorial. Colegio Nacional de Notarios, México, 1997. p. 114.

caso en que el Director o Tenedor, además de sus múltiples obligaciones legales tuviese que atender a la distribución del trabajo por secciones. Esto resulta aún más claro si se toma en cuenta que el clasificador de los documentos, sin entrar a fondo en el análisis de los mismos, se enterará de su contenido para estar en aptitud de turnarlos a la sección correspondiente, porque el remitir un documento a sección distinta de aquélla en que debe registrarse, se traduce en dilación para su despacho y aún puede ser causa de extravío con las consecuencias que ello trae aparejadas.

La distribución de los documentos se hará por riguroso orden, atendiendo a la hora y fecha de entrada, con el fin de que opere de manera efectiva y fehaciente el derecho de prelación.

El Código Civil para el Estado de México en sus artículos 8.25. y 8.26. establecen que:

“Artículo 8.25. Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten, la inscripción podrá suspenderse o denegarse cuando:

- I. El título presentado no es de los que deben inscribirse o anotarse;
- II. El documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

- III. Haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- IV. 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;
- V. Falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Código y otras leyes aplicables.”

#### **Impugnación contra la calificación registral**

“Artículo 8.26. La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el director del Registro Público de la Propiedad. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio contencioso administrativo.

Si la autoridad ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el título.

#### 2.4. Formas de calificación en el Registro Público de la Propiedad

La cuarta fase del procedimiento es la calificación registral, misma que se inicia en el momento en que distribuido el documento está en poder del encargado de calificarlo, y concluye con el dictamen correspondiente.

En nuestro concepto, esta etapa es la de mayor importancia, si tenemos en cuenta que deriva de la potestad conferida por el Estado al registrador de dar curso a la solicitud de inscripción de un documento o denegarla.

“Etimológicamente, calificar (del latín *qualificare*) significa literalmente cuál hacer, o, en otras palabras, qué hacer, cómo proceder ante una situación determinada. Ahora bien, siendo el Registro una institución de derecho, la calificación registral define cuál es el hacer o el qué hacer del registrador.”<sup>32</sup>

Sin excepción, todos los ordenamientos legales en materia de registro, imponen al registrador la obligación de calificar bajo su responsabilidad los documentos presentados para su anotación o inscripción, y no es concebible exigir responsabilidad tratándose de actos que deben realizarse por necesidad.

---

<sup>32</sup> ZYNNY, Mario Antonio. El acto notarial. 2ª edición, Editorial Depalma, Argentina, 1992. p. 301.

Decimos esto, porque existe la creencia muy generalizada, sancionada inclusive por nuestro más alto tribunal, en ejecutoria contenida en el tomo CXXV, página 1843, del Semanario Judicial de la Federación, “en el sentido de que, en el sistema vigente en México no rige el principio de calificación registral; puesto que el funcionario encargado del Registro no califica ni juzga, simplemente inscribe.”<sup>33</sup>

Si el registrador, con fines a la seguridad del tráfico jurídico, ha de dar publicidad a ciertos actos que, a partir de su registro surten efectos contra tercero y de los cuales se presume su validez absoluta, lógicamente se desprende que deberá empezar por el examen de los actos a inscribir y de los ya inscritos que con aquellos entren en relación, para no estar en el caso de legitimar por igual, derechos que mutuamente se excluyan, se contrapongan o, simplemente, den origen a confusiones factibles al error en contra de terceros interesados. Con base en ese examen, el calificador emitirá un dictamen en cuanto a la procedencia o improcedencia de la inscripción, ya que, practicada ésta y con arreglo al principio registral de legalidad, el derecho inscrito queda legitimado y pasará a ser verdad legal, mientras no exista prueba en contrario.

De otro modo, si el registrador simplemente inscribe, sin potestad para negarse a hacerlo cuando juzgue que existen fundamentos legales

---

<sup>33</sup> Semanario Judicial de la Federación. . Vol. X. Mayo-Junio, México, 2001 Op. cit. p. 308.

para ello, sólo estará desvirtuando su función primordial, pues lejos de proveer a la seguridad del obrar jurídico y garantizar la legitimidad de lo que se presume es conforme a Derecho, estará prohijando situaciones ambiguas y contradictorias que acarrearán una serie interminable de litigios, en no pocos de los cuales el propio funcionario será parte, sin que le valga oponer la excepción de que él no juzga ni califica, que solamente inscribe.

De ser así las cosas, no se explica que en juicio de amparo, por ejemplo, el registrador pueda ser señalado como autoridad responsable, ni cómo esté en aptitud de rendir un informe justificados de su proceder exponiendo razones y fundamentos legales, si no ha actuado tomando en consideración la legalidad o ilegalidad del acto reclamado, sino compelido por el deber ineludible de inscribir.

En consecuencia, aún cuando se pretenda negar al registrador la potestad de admitir o rechazar los documentos, fundado en la calificación que de los mismos haga, esa potestad existe de hecho y de derecho.

La función del registrador en el orden administrativo, puede, en cierto modo, equipararse con la del juez en el ámbito jurisdiccional. El juez no sólo juzga, está facultado para sobreseer el juicio, o bien, dictar una sentencia que, de no ser recurrida, pasará como autoridad de cosa

juzgada. En forma muy semejante, el registrador califica, y como resultado puede no inscribir o inscribir, caso este último, en el que el derecho inscrito, de no existir prueba en contrario, adquiere el carácter de verdad de cosa registrada.

El artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal establece al respecto lo siguiente:

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

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de la persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla

contra la cual se decretó el embargo, o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.”

Atendiendo a todo ello, hay quienes, con un criterio más indulgente, afirman: indudablemente, el registrador está facultado para calificar los documentos presentados para inscripción; pero, simplemente los documentos, su forma externa, el papel timbrado y sellado cuyo texto, a tantos renglones por página, se inicia con la declaración de la comparecencia de los otorgantes y culmina con la autorización notarial del acto por ellos celebrado, ¿no es acaso, esto la forma de la forma, como atinadamente se ha dicho? Evidentemente, en el documento hay que distinguir el formato, o sea, la forma exterior como continente, de la forma interna como contenido, y no cabe duda que el registrador, en el desempeño de sus funciones está interesado en este último, en el contenido, en la forma interna que es la que contemplaba el derecho romano al establecer el principio: *Forma dat esse rei* (la forma da ser a la cosa).

Podrá todavía argumentarse que, aun cuando la calificación registral deba recaer sobre el contenido del documento, en otras palabras, en los actos que en él se contienen, aún así, deberá concretarse a lo extrínseco de tales actos, es decir, a lo que les es exterior, y no a la sustancia. Pero

entiéndase que se trata aquí de actos jurídicos, y éstos para existir deben reunir ciertos elementos esenciales. ¿Cómo puede estar seguro el registrador de no dar cabida en los libros a un acto inexistente, a un acto que no ha nacido a la vida jurídica, si no penetra en la esencia del acto mismo? Tanto valdría como si un oficial del Registro Civil fuese obligado a extender la partida de nacimiento de un individuo nonato, basado en la certidumbre de que el acto de procreación había sido técnicamente perfecto.

Se dirá que hemos ido demasiado lejos, que la actividad formativa del acto para ser reputado como existente y válido es quehacer del Notario. A esto pueden oponerse algunas objeciones: en primer lugar, no todos los actos inscribibles o anotables en el Registro deben constar en instrumento público; en segundo lugar las funciones registral y notarial, aun cuando en cierto sentido se complementen, no están subordinadas la una a la otra. Ésta es, sin duda, la razón por la cual los partidarios de la atomización del derecho han planteado la necesidad de postular un Derecho notarial y un Derecho registral.

Ciertamente, tanto el Notario como el Director del Registro son funcionarios públicos, tienen fe pública y deben ser profesionales del Derecho; pero en tanto que la actividad del primero es el ejercicio privado de funciones con un alcance público, la actividad del segundo es

simplemente pública, por lo tanto, contempla el acto jurídico desde un punto de vista que atiende, más que a los intereses privados, al interés general; es decir, al interés del Estado de quien es un servidor. Aún cuando la actividad notarial tiene efectos públicos, no deja de ser en esencia, privada; el Notario procede en vista del interés de los particulares, y aunque el instrumento que sale de sus manos sea técnicamente irreprochable, sólo obliga a quienes a través de él manifestaron la voluntad de obligarse. Ante tal situación, el Estado ha creado un órgano que al dar la más amplia publicidad al acto autorizado por el Notario, lo sustrae del limitado ámbito del interés privado para hacerle surtir efectos entre quienes sin haber tomado participación directa en el acto pudieran resultar perjudicados o beneficiados por él.

“El Derecho Civil ha consagrado como norma que los documentos que conforme a la ley deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicio a terceros, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables (artículo 3007, del Código Civil para el Distrito Federal).”<sup>34</sup>

El artículo 1º, del reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México, dice a modo de definición: “El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Estado proporciona el

---

<sup>34</sup> MIJARES RAMÍREZ, Ivonne. Escribanos y Escrituras Públicas en el Siglo XVI. El caso de la Ciudad de México. 2ª edición, Editorial UNAM, México, 1997. p. 316.

servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros.”

La legislación mercantil se pronuncia en el mismo sentido al ordenar: “Los documentos que conforme a este Código deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicio a tercero el cual sí podrá aprovecharlos en lo que le fueren favorables.” (artículo 26 del Código de Comercio).

“Artículo 26. Los documentos de procedencia extranjera que se refieran a actos inscribibles podrán constar previamente en instrumento público otorgado ante notario o corredor público, para su inscripción en el Registro Público de Comercio.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán cuando medie orden de autoridad judicial mexicana competente, y de conformidad con las disposiciones internacionales aplicables.”

Todo lo anterior pone de manifiesto que ni el Registro es un apéndice de la Notaría, ni el registrador un simple amanuense; si bien, en el sistema registral adoptado por el Derecho Mexicano, el registro no es constitutivo de actos jurídicos o derechos reales, sí les confiere una sustantividad, en cuanto los hace oponibles a terceros; consecuentemente,

la actividad registral tiene un principalísimo papel, toda vez que, mediante ella, logra introducirse en el ámbito de los intereses particulares el interés público tutelado por el Estado, ya sea para garantía de un derecho real o de cualesquier otro que pudiera derivar de un acto jurídico.

Por último, si el instrumento público es obra del Notario y éste es humano, es decir, un ser falible que, por error, omisión y aún por simple negligencia puede pasar por alto requisito que afecten, en una u otra forma, la validez de los actos que autoriza, esta razón por sí sola bastaría, aunque se trate de casos de excepción, para justificar la práctica de la calificación registral.

De lo hasta aquí expuesto se deduce que la calificación registral es función bastante delicada y compleja, especialmente si se advierte que son muchos y muy diversos, por su naturaleza, los actos jurídicos regulados por la legislación civil que precisan de inscripción.

Sería prolijo entrar en detalles sobre la forma de proceder a la calificación registral de los actos o contratos comúnmente presentados para su inscripción o anotación. Como regla general, el calificador deberá ajustarse a los siguientes principios:

1. "Confrontación del documento con sus antecedentes registrales.

2. Comprobación de que el o los actos que se pretenden inscribir se ajustan a las disposiciones legales sobre la material.
3. Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto.
4. Determinación por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundamentando jurídicamente la negativa para practicar el registro.<sup>35</sup>

Para este efecto, es necesario proceder en forma exhaustiva a la calificación, señalando todos los vicios, errores, inexactitudes, omisiones o carencia de formalidades que acuse el documento a inscribir.

Como se verá, en esta breve enumeración de los pasos a seguir para el correcto obrar registral, están contenidos aquellos que algunos tratadistas de la materia han convenido en llamar "principios registrales y que son, al decir de Roca Sastre, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sistematización o condenación del ordenamiento jurídico registral, y de los cuales nos ocupamos en su oportunidad."<sup>36</sup>

La primera tarea del calificador registral es la confrontación con los antecedentes registrales. Esto obedece a una disposición expresa

---

<sup>35</sup> Ibidem. p. 319.

<sup>36</sup> Cit. Por Enciclopedia Jurídica Omeba. T. III. 10ª edición, Editorial Dris-Kill, Argentina, 1993. p. 289.

contenida en los reglamentos respectivos y constituye la parte medular de la función del registrador.

Advertidos de que el Registro no crea, no engendra derechos (el derecho existe, cuando existe, independientemente de que aparezca o no inscrito), lo que hace es declararlo, publicarlo, proclamarlo erga omnes, a fin de que todos se abstengan de perturbar al titular del derecho registrado en el goce o ejercicio del mismo, consecuentemente, constatar la existencia de los derechos inscritos como fundamento para la inscripción o no inscripción del acto o derecho a registrar, es la actividad por la cual el Registro existe como una institución. "Lo inscrito constituye un status y el registrado es el funcionario a quien el Estado le encomienda su custodia, en otras palabras, se supone que cada quien se halla en pleno disfrute de sus derechos, sin necesidad de estar conteniendo indefinidamente contra todos aquellos que por ignorancia, error, dolo o mala fe, tratasen de conculcarlos o vulnerarlos."<sup>37</sup>

De lo hasta aquí expuesto se desprende que el registro no es un mero acto formal, es un acto trascendente por el cual la forma adquiere consistencia, perennidad, como una garantía de la inviolabilidad del contenido, hasta en tanto no se modifique, transfiera, grave o extinga el

---

<sup>37</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral Op. cit. p. 201.

De lo hasta aquí expuesto se desprende que el registro no es un mero acto formal, es un acto trascendente por el cual la forma adquiere consistencia, perennidad, como una garantía de la inviolabilidad del contenido, hasta en tanto no se modifique, transfiera, grave o extinga el derecho inscrito por voluntad del titular o por la voluntad concreta de la ley.

El segundo punto a examinar es el referente a la comprobación de si el acto que se pretende inscribir se ajusta o no a las disposiciones legales sobre la materia. Es éste, según hemos visto, el punto más controvertido. Creemos haber anotado que el registrador no es un juzgador, lo cual no quiere decir que deba prescindir del buen juicio, toda vez que legitimar un acto implica, por definición, juzgar de su legalidad, de su verdad, exactitud o calidad, conforme a la ley. Ciertamente, el registrador no juzga para decidir sobre una situación jurídica controvertida, ni tiene potestad para hacer ejecutar lo juzgado; juzga bajo su responsabilidad (y quien habla de responsabilidad admite un ámbito de competencia) para dictaminar si el acto presentado a registro es de los que pueden configurar un acto registral.

Íntimamente ligado con el punto anterior está el de jerarquizar las normas jurídicas aplicables en cada caso. Si el registrador ha de perseguir la adecuación de la norma abstracta al caso concreto que analiza, es natural que proceda con arreglo al orden jerárquico normativo adoptado

adjetivas, las disposiciones reglamentarias, las leyes municipales y las normas individualizadas.

Dentro de la secuela de la calificación, el punto anterior obedece también a la necesidad de expresar con claridad y precisión los fundamentos legales en que se apoya el rechazo de un documento, así como los motivos, mismos que suelen ser diversos y que es preciso señalar de una vez, para evitar un movimiento innecesario de entradas y salidas de un mismo documento.

Aún cuando los reglamentos de la materia sólo prevén que la salida sin registro de los documentos se hará constar en forma sucinta al calce de los mismos, insistimos en la conveniencia de dar una concreta y explícita base legal a la negativa de inscripción, porque de ella podrá el interesado deducir la acción que le concede el artículo 3013, in fine, del Código Civil para el Distrito Federal, de reclamar en juicio la determinación del registrador.

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

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

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

El artículo 3016 a grandes rasgos establece de acuerdo al artículo 3013 citado que, cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derecho por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días naturales a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

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

presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

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

“La calificación fiscal, de acuerdo con Ignacio de Casso es el acto a cargo del personal especializado se lleva a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos con él consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso.”<sup>38</sup>

Para efectuar esta operación se requiere que el documento haya sido calificado registralmente, para que con base en esa determinación, se proceda a la cotización correspondiente.

---

<sup>38</sup> DE CASSO ROMERO, Ignacio. Derecho Hipotecario. 4ª edición, Editorial Temis, España, 1997. p. 264.

correspondientes, los impuestos por concepto de las operaciones consignadas en el documento.

Tratándose de instrumentos públicos, incumbe al Notario autorizante dar fe de que han sido pagados los impuestos respectivos y de que se ha dado observancia a las disposiciones contenidas en la Ley del Timbre, y demás relativas, aplicables a los actos consignados.

Con arreglo a lo anterior y atendiendo además a las disposiciones jurídicas vigentes, el calificador fiscal deberá cerciorarse de que, en el documento que se pretende inscribir, conste la declaración del Notario de haber presentado la correspondiente nota del timbre en la oficina de Hacienda respectiva, con la liquidación que bajo su responsabilidad debe formular en lo relativo a ese pago y al del Impuesto sobre la Renta, cuando proceda, así como la constancia del jefe de la oficina de Hacienda de haber sido cubiertos, sin lo cual la escritura no puede ser definitivamente autorizada.

También el calificador fiscal estará atento a que se hayan timbrado debidamente las hojas del documento, salvo en los casos en que la propia ley exima del cumplimiento de ese requisito.

En documentos en los que conste la transmisión del dominio de bienes inmuebles (ya sea por adquisición o readquisición, como en el caso de informaciones de dominio, usucapión, remate judicial o administrativo o rescisión voluntaria de contrato, compraventa, aportación por donación, permuta, cesión de derechos, adjudicación en pago de acciones al disolverse las sociedades, y aun en los casos en que se pacte la adquisición o posesión de bienes inmuebles como acto preventivo a la transmisión de dominio) el calificador exigirá la comprobación correspondiente al pago del impuesto sobre Traslación de Dominio.

## **2.5. Ejecución del acto solicitado**

En este período es en donde se cumple, propiamente hablando, con la esencia del acto registral. Con la inscripción en los libros destinados al efecto, culmina prácticamente la función registral, como con la sentencia ejecutoria culmina el juicio.

Todas las anteriores etapas del procedimiento preparan y posibilitan esta otra fase en la que los actos a inscribir quedan, en lo sustancial, asentados para conocimiento de todos aquellos que tengan o puedan tener interés en el negocio jurídico contenido en los documentos.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en sus artículos 1º y 2º establecen que:

Artículo 1º. El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

Artículo 2º. El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal (SIC), de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.

El Código Civil para el Estado de México en su artículo 8.1. establece que: Mediante el Registro Público de la Propiedad, se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros.

Por su parte el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal establece al respecto que: "Los documentos que conforme a este código

sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.”

De este modo, aun cuando nuestro Derecho consagra la adjetividad de la inscripción, resulta claro que ésta confiere una sustantividad relativa al acto inscrito.

Tomando en cuenta la naturaleza, objeto y fines de la institución del Registro Público de la Propiedad, la fase de ejecución recaerá sobre inscripciones, anotaciones, cancelaciones y certificaciones.

En general, si el documento o solicitud ya se calificó lo indicado en su caso, es ejecutar a través de un acto concreto lo procedente en relación con lo solicitado, más para este fin, será necesario tomar en cuenta el resultado de la mencionada calificación; en tal virtud, si procede inscribir el documento, la manera y forma de llevar a cabo el acto de inscripción no será uniforme, porque habrá necesidad de atender a la naturaleza del acto, de sus elementos de validez, y de su constitución, para así de esa manera proceder a inscribirlo.

Por otra parte, no es usual que la inscripción se lleve a cabo de una manera literal, es decir, transcribiendo al pie de la letra el contenido de los respectivos documentos. Por economía, tanto de tiempo como de libros y espacio para contenerlos, las inscripciones se practican extractando

aquellos datos esenciales que configuran y dan validez al acto que las motiva.

Para algunas situaciones la ley o los reglamentos son explícitos en cuanto a las constancias que deben contenerse en los asientos; en otras, esta selección queda a juicio de los registradores. De cualquier modo, se acostumbra calzar las inscripciones con una razón que suele ser del siguiente tenor: "Las demás constancias podrán verse en la copia respectiva que se agrega al apéndice de este volumen bajo el mismo numero de la presente inscripción."<sup>39</sup>

También será necesario tomar en cuenta, entre otros aspectos, que los artículos 57 y 58, del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal que establecen:

"Artículo 57. Cuando se divida una finca, se asentarán como fincas nuevas la parte o partes resultantes asignándoles a cada una un folio."

"Artículo 58. Cuando se fusionen dos o más fincas para formar una nueva, se procederá a cancelar los asientos originales conservándose en el Registro Público como antecedentes y se harán nuevos folios para las fincas resultantes.

---

<sup>39</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral Op. cit. p. 267.

Registro Público como antecedentes y se harán nuevos folios para las fincas resultantes.

A los nuevos folios se trasladarán los asientos vigentes.

En los folios de las fincas modificadas por fusión o división, se harán constar las variantes producidas y el número de los nuevos folios que resultaren.”

Asimismo, sus homólogos, 38 y 39, del (Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México) previenen que “cuando un mismo título se refiere a varias fincas, se comenzará la inscripción con la mención de una de ellas y la expresión de los actos relativos a la misma a que se refiere el artículo anterior. Después se procederá de igual manera sucesivamente con las demás fincas. Por último, se harán constar los datos que deban aparecer en la inscripción y que se refieran a todas ellas. La inscripción en este caso tendrá tantos números cuantas fincas comprenda el registro.

“En el caso del artículo anterior se destinarían cuando menos veinte renglones a los datos relativos a cada finca, para que en el margen haya un espacio suficiente en el que se escribirán las anotaciones relativas a la misma finca. Si dichos datos ocuparen menos de los veinte renglones, los que quedaren sin suscribir se cruzarán con dos líneas diagonales.”

Advirtiendo todo lo ya señalado acerca de las anotaciones, sólo resta considerar que debido a la gama tan variada de operaciones que se presentan en el Registro Público, el acto de ejecución dependerá también del tipo de anotación solicitada.

En cuanto a las cancelaciones, atendiendo a lo que en esta obra se dice acerca de las mismas, su ejecución implica dejar sin efecto alguna inscripción o anotación; por lo tanto, la materialización del acto se realizará tomando en cuenta el tipo de operación de que se trate.

## **2.6. Devolución del documento al interesado**

Respecto a la devolución del documento al interesado, este tiene su fundamento en el artículo 2598 del Código Civil para el Distrito Federal donde se establece que:

Artículo 2598. El mandante puede exigir la devolución del instrumento o escrito en que conste el mandato, y todos los documentos relativos al negocio o negocios que tuvo a su cargo el mandatario.

El mandante que descuide exigir los documentos que acrediten los poderes del mandatario, responde de los daños que puedan resultar por esa causa a terceros de buena fe.

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

El artículo 36 del Registro Público del Distrito Federal señala.

Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con 10 días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de 30 días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al Archivo General del Departamento del Distrito Federal.

El recurso aplicable es la prevista por la LPADF, que se estudiará más adelante.

Este artículo debe ser complementado por el artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal, donde se dispone que el Registro siempre debe estar preparado a restituirle su prelación al documento si así lo ordena una autoridad judicial; y deberá advertirlo así a cualquiera que pretenda inscribir un derecho mientras el procedimiento de sustancia; en caso contrario, se considera que la vía de amparo estaría abierta para el que presentó el documento inicialmente teniendo al tercero como a tercero de mala fe:

**Artículo 3022.** La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043.

El artículo 37 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dice:

Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanando el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida.

Estos documentos deben entenderse como aquellos que no son esenciales para el acto consignado, puesto que si su omisión acarrearía la nulidad absoluta del acto, ésta es inconfirmable. (artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal).

El artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad determina:

El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose

razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o el director general sean parte, se cumplirán de inmediato.

Este artículo constituye una excepción a los principios de legalidad, rogación y calificación.

El artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal dispone:

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 revisa las formas extrínsecas que establezca la ley;
- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado 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, 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 (A esto en la doctrina se le llama hipoteca de máximos).
- VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.

El registrador hace una calificación intrínseca y extrínseca del documento, lo que corresponde principalmente a sistemas jurídicos consensualistas de corte latino con registros declarativos. Los registros constitutivos en teoría no requieren la práctica de calificaciones.

La calificación registral en materia mercantil se encuentra regulada por el artículo 30 del Código de Comercio.

### **CAPÍTULO 3**

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA RESPECTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.**

El Registro Público de la Propiedad en la República Mexicana, en la mayor parte de las entidades federativas está a cargo de los jueces de Primera Instancia de los Distritos Judiciales, excepto en la capital de los Estados, en donde la función registral corre a cargo de un Director .

“En el Distrito Federal y en algunos Estados (Michoacán, Morelos, Guerrero, Tamaulipas) han considerado pertinente centralizar la función registral en una oficina instalada en la ciudad capital del Estado y a cargo de un Director o Tenedor del Registro, tal vez con el fin, entre otros puntos de vista, de facilitar el servicio y ejercer mayor control sobre esas funciones”.<sup>40</sup>

Conviene aclarar que no estamos de acuerdo en que los jueces sean Tenedores del Registro Público, pues ya son demasiadas las funciones que a éstos se les otorgan (Notarios por receptoría, jueces mixtos, penales y civiles), para que aún así dispongan del tiempo que tantas funciones demanda. Por otra parte, el conjunto de atribuciones que se les encomienda nos lleva a pensar en jueces ideales, lo cual está muy distanciado de nuestra realidad.

---

<sup>40</sup>HELLIG, Jorge. Lo práctico del Derecho Notarial. 5ª edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 2001. p. 411

Lo aconsejable sería encomendar la cuestión registral a personas distintas de los jueces y sin dependencia de éstos, lo cual haría más ágil y adecuada esta tarea.

- a) EL personal integrante del Registro Público en el Distrito Federal, es el siguiente: Director, Registradores, Jefes de Sección Administrativa, Controladores y Oficiales (artículo 4º del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal).
- b) El director tiene las obligaciones y facultades siguientes: de acuerdo con el artículo 6º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El artículo 6º del Registro Público de la Propiedad señala:

Corresponde al Departamento, por conducto del director general:

- I. Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;
- II. Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;
- III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes; (es el caso de la inmatriculación de inmuebles).

- IV. Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;
- V. Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este reglamento; (De acuerdo con que se estudiará en el capítulo XXXVI, el recurso se sustancia en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.)
- VI. Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;
- VII. Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del código y de este reglamento;
- VIII. Encomendar en los abogados del área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte.
- IX. Encargar en los servidores públicos que se considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicios de su intervención directa cuando lo estime conveniente;
- X. Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento,
- XI. Las demás que le señale el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Por lo anterior, consideramos que es importante a efecto de evitar y prevenir situaciones delictuosas, que el Registro Público de la propiedad se modernice de

acuerdo a la adaptación electrónica que estamos proponiendo, por esa razón, será oportuno procesar lo siguiente.

### **3.1. Actualidad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.**

El Registro Público, en general en todo el país está mal organizado y puede decirse que existe una indiferencia muy acentuada para resolver sus problemas y lograr su funcionamiento ajustándose estrictamente a las leyes. Para demostrar nuestra afirmación basta visitar las oficinas respectivas, y en ellas se observarán: abandono absoluto, polvo, destrucción, estado deplorable de los libros, amontonamiento de papeles, pérdida de documentos, dilación en el despacho de los asuntos, inmoralidad, y otros factores más que se traducen en un denominador común: burocracia retardaría que agobia a las instituciones produciendo en ellas una incesante agonía que se pierde entre la pobreza y el múltiple papeleo.

“Muchos sectores de la población, especialmente el notariado y las instituciones de crédito han clamado insistentemente sobre la necesidad de prestar mayor atención a la función registral, pero sus peticiones y hasta sus protestas muy poco o casi ningún eco han tenido, por lo cual la situación de esas dependencias continúa en verdadero Statu Quo”.<sup>41</sup>

Tal situación ha propiciado infinidad de fraudes y juicios constantes en torno a la propiedad y posesión legítima.

---

<sup>41</sup> Ibidem p. 412

Por otra parte, la ignorancia de muchos poseedores y propietarios concerniente a lo que deben hacer para protegerse de quienes acaparan tierras, ha contribuido también a crear una situación anárquica y difícil en cuanto a la diafanidad que en esos órdenes debiera existir.

Aun así, una encuesta o examen minuciosos sobre las inscripciones existentes en los archivos del Registro Público reafirmaría la desproporcionalidad que prevalece en México en cuanto a una justa distribución de la tierra y la riqueza.

“A pesar de los esfuerzos encomiables de los gobiernos emanados de la Revolución de 1910 por lograr una justicia social por la cual ha clamado la generalidad, especialmente en orden a la propiedad de la tierra, mucho hay que hacer, e indudablemente, el saneamiento, la rectitud y la buena funcionalidad del Registro Público contribuirían notablemente a lograr esa aspiración; y además, a obtener la seguridad jurídica que una equilibrada distribución de la tierra demandada; para así, en este orden, resolver el problema integralmente”.<sup>42</sup>

Para mejorar el servicio, quizá fuera conveniente meditar sobre los siguientes aspectos:

1. Centralizar el servicio; y por ende, separarlo de la función jurisdiccional.
2. Mecanizarlo hasta donde la función y sus necesidades lo requieran.

---

<sup>42</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ, DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 3ª edición Editorial, Porrúa, México 2001 p. 306.

3. Contar con personal capacitado y bien remunerado.
4. Pugnar por la construcción de locales para establecer oficinas decentes y adecuadas para ese tipo de trabajo
5. Especialmente, ajustarse estrictamente al cumplimiento de las leyes.

Problema interesante es el que se refiere a la centralización o descentralización del Registro Público.

Esta cuestión ha sido objeto de planteamiento insistente en un sentido y otro, y aún se sigue discutiendo sobre su conveniencia o inconveniencia.

Como ya lo advertimos brevemente, en el Distrito Federal hubo necesidad de centralizar la función registral, desapareciendo así las oficinas establecidas en las Delegaciones.

Lo mismo ha ocurrido en algunas entidades federativas (Michoacán, Morelos, Tamaulipas).

En la mayor parte de los Estados de la República la función registral está descentralizada, la ejercen en gran parte los jueces de Primera Instancia.

Estos últimos, tal vez se justificaba en la época en que se llevó a cabo el establecimiento paulatino del Registro Público, debido a que los recursos económicos eran muy escasos, a la falta de vías de comunicación que facilitarían el acceso y traslado a los lugares; y por último, a la ausencia del auge industrial y habitacional de nuestros días.

Tomando en cuenta la especialización de las personas por el ejercicio de determinadas funciones que demanda el momento histórico que vivimos, y por otra parte, advirtiendo que la situación del país es muy distinta a la de otras épocas, es obligado que los jueces dejen de ser Tenedores del Registro Público.

“La función jurisdiccional debe concretarse como la palabra lo indica, al ejercicio de la potestad de aplicar el derecho a los casos concretos, atendiendo para ello, a la pura y autentica función que caracteriza a un juez, para así de esa manera, no restar responsabilidad a quienes tienen el privilegio de ser ungidos con el honor inigualable de administrar justicia”.<sup>43</sup>

Empero, suponiendo que en nuestro país el juez se concretara a su actividad característica, y que por ende, se designarán tanto tenedores o registradores como fuera necesario; aún así, es oportuno preguntarnos: ¿las instituciones registrales deben estar centralizadas? ¿no deben estarlo?

Al alcance de todo el mundo está que, en el orden registral lo obligado y necesario es centralizar, y no descentralizar, porque esto último acarrea múltiples consecuencias que siempre son negativas.

Pensemos por un momento que si se concentran en un lugar determinado todos los antecedentes de propiedad de una entidad, habrá posibilidad de

---

<sup>43</sup> COUTURE, Eduardo. Estudio de derecho Procesal Civil. T II 4ª edición, Editorial Depalma, Argentina, 1998.p. 211

despachar cualquier asunto referido al inmueble de que se trate, según el caso. Esto no podrá ser, si como alguna vez se ha pretendido se instalan Registros Municipales que implicarán mayores gastos y especialmente anarquía en la función que ejerzan esas nuevas dependencias.

Para resolver el problema general del país, en orden que ocupa nuestra atención, consideramos que había necesidad de estudiar la situación real de cada entidad federativa, para así, de acuerdo con ello, optar por la centralización o bien, por una situación intermedia: la centralización por división en grandes zonas.

### **3.2. Comentarios Al reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal.**

El reglamento en comento, en la actualidad, consta de 118 artículos y 4 transitorios. En donde se establece de manera general que el registro Público de la Propiedad en la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar Publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

El Registro Público de la Propiedad es la Institución del Gobierno del Distrito Federal a la cual está encomendada el desempeño de la función, en registrar, en todos sus ordenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal, de este reglamento y de más disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.

Todo esto, se enumeran las disposiciones generales, también en la parte jurídica del reglamento, se señala cuales son las atribuciones de ésta y los requisitos para ser responsable de dicha área.

Lo relacionado a los registradores se expone en el Capítulo tercero del Reglamento donde se establece a grandes rasgos, los requisitos que se requieren para desempeñar dicho cargo. Así mismo en el título segundo se habla de las disposiciones generales del sistema registral y en el Capítulo segundo de habla de la solicitud de entrada y tramite de igual forma se menciona en el citado reglamento de los folios de la finca el bien mueble o persona moral donde se describe la unidad básica y sus antecedentes, de igual forma se lleva un índice que contiene todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados.

El procedimiento registral su desarrollo, desahogo y forma de llevarlo a cabo se expone en el título tercero del Capítulo uno del mismo reglamento.

Con la misma intención en los artículos 54 al 65 del reglamento en cita, se habla del registro inmobiliario de la finca el cual se lleva en un folio real para cada finca. También se lleva un registro de las personas morales, la rectificación, reposición y cancelación de los asientos. Con igual oportunidad en los artículos 88 al 105 se hace referencia de la publicidad, de las notificaciones y los términos. La inmatriculación y la procedencia del recurso de inconformidad son expuestos en los artículos 106 al 113 y el segundo en los artículos 114 al 118.

Queremos señalar que lo anterior para que se pueda afirmar que es una regulación jurídica adecuada del reglamento, éste deberá contener cuando menos lo relacionado a la automatización del registro público.

En la actualidad el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio debe apuntar como un propósito del plan nacional del desarrollo del derecho de los legisladores y del pueblo en general la reorientación de las instituciones, a efecto de abatir los problemas que inducen y obstruyen la prestación de los servicios de justicia y seguridad para permitir a los gobernados el acceso a los sistemas administrativos, es preciso simplificar los ordenamientos jurídicos que se expidan con le fin de permitir la mayor comprensión de la estructura administrativa correspondiente y, consecuentemente, una eficaz prestación del servicio público de que se trate; lo anteriormente expuesto permitirá que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los habitantes del Distrito Federal así como la integración de personas morales en los términos de la legislación civil, requiere de una publicidad adecuada para surtir efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por estos.

Lo anterior se logrará y simplificara en gran medida con la automatización electrónica basada en redes de internet del Registro Público de la Propiedad para una mejor y eficiente prestación del servicio que en la actualidad deja mucho que desear.

### **3.3. El derecho Registral Inmobiliario como parte del Derecho Civil.**

El Derecho Notarial y el Registral, están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversas formas. El derecho notarial, adjetivo, da al civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de valer, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitada.

El derecho civil dice que para que el contrato sea válido “debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito, y que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la Ley. Se ve que el derecho civil, norma sustantiva, que regula el nacimiento de los derechos subjetivos, considera la forma como una de las causas de validez o de invalidez de los actos jurídicos. Contempla el negocio jurídico de frente y a fondo; y al considerar conveniente que en determinados casos reúna ciertas formalidades externas, establece que si éstas faltan, el contrato puede ser inválido; pero se ve también que cuando habla de formalidades, se refiere a ellas como una cosa ya hecha. Habla, por ejemplo, de “escritura pública”; pero no es el Código Civil el que la define”.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> ZAMORANO VALENCIA, Miguel Ángel. Contrato Civil. 13ª edición, Editorial Porrúa, México 2001. p. 43

En México se estimó que este papel le toca al derecho notarial, que es un derecho adjetivo, o sea un medio para mejor lograr un fin. El derecho notarial puro no estudia el acto jurídico, sino sólo el instrumento público que es el continente del acto jurídico, contenido.

Aunque el notarialista sabe que todo el sistema que estudia, y el edificio que está construyendo, de reglas de forma es para lograr un molde perfecto, sabe también que dentro de éste va a quedar encerrado un acto jurídico; pero se desentiende del estudio de éste en el fondo, para no ocuparse más que de su embalaje jurídico. “El Derecho Notarial, pues, sirve (no sólo en el sentido de utilidad, sino principalmente, el sentido de “servicio”) al Derecho Civil y le proporciona moldeada, delimitada, esta “forma”, de que vagamente habla el Código Civil y que en cambio el notarial se encarga de presentar concreta, precisa y sólida: el instrumento público”.<sup>45</sup>

El Derecho Registral, también “sirve” al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, o ciertas situaciones o “status” cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica.

La relación o la dependencia que existe entre el derecho civil y los derechos notarial y registral, es distinta que la interdependencia existe entre el derecho notarial y el derecho registral, pues éstos persiguen una misma idea: la seguridad

---

<sup>45</sup> PRECIADO HERNÁNDEZ, Rafael. Lecciones de Filosofía del derecho. 5ª edición. Editorial UNAM. MÉXICO, 2001. P. 213.

jurídica. Por eso no pueden, ni deben, estar enteramente separados. Existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que va del derecho notarial hacia el registral, que los ligan fuertemente.

Entre nosotros existe el sistema registral constitutivo y por tanto el derecho subjetivo nace por el consentimiento de las partes, extraregistralmente y ante el notario. Ya nacido y precisado el derecho, va en forma de testimonio de escritura, al Registro, para ahí recibir la publicidad que el derecho civil exige del acto. "Necesita, por tanto, el notario, tomar en consideración las disposiciones legales del Registro Público, para que el acto que autorice sea perfecto, pues su perfección no se logra sino hasta que queda debidamente registrado. Por su parte, el registrador, tiene también una facultad de calificación que le permite desechar el instrumento notarial cuando éste no reúne algún requisito legal indispensable para su inscripción".<sup>46</sup>

Es tal interdependencia de estos dos derechos, que varios autores han intentado unirlos, ya sea sugiriendo que el contrato se hiciera ante el registrador, o bien que el notario calificara y registrara el acto también; pero como difieren en su contenido y en sus características, esa unión o amalgama no es probable que llegue a lograrse.

De muy diversas maneras se llama a esta rama de la ciencia jurídica: "Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral. En realidad el menos adecuado es el de Derecho Registral. En realidad el menos adecuado es el de

---

<sup>46</sup> RIOS HELLIG, Jorge. Op. cit. p. 114

Derecho Hipotecario. Se le llamo así en España porque la ley que lo regula y su reglamento se llama Ley y Reglamento Hipotecarios, pero como puede comprenderse fácilmente, el Registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido pues el Registro regula un campo mucho más amplio que el de la hipoteca”.<sup>47</sup>

Tampoco es adecuado llamarle “Derecho Inmobiliario”, pues hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del registro público que pertenece indudablemente al sector del Derecho Civil. Derecho Registral Inmobiliario se acerca más a lo que quisiéramos connotar; pero como el Registro Público de la Propiedad incluye no sólo los inmuebles y los derechos reales sobre bienes muebles, no nos parece adecuado. Por eso adoptamos mejor la denominación de Derecho Registral, aunque no alcanzaremos a ver completo siquiera el Registro de Inmuebles, y menos el Registro de derechos sobre bienes muebles, que no será objeto de nuestro análisis.

El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos. “Es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil”; es pues, una parte del Derecho Civil, al cual contempla desde el punto de vista del Registro Público”.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> DE CASSO ROMERO, Ignacio. Op. cit. p. 119

<sup>48</sup> HERRERÍAS ALVARADO, Miguel Ángel Op. cit. p. 219

Reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos “corresponde al Derecho Civil puro; que recibe los actos ya integrados, con todos sus elementos personales, reales y formales exigidos por el Código Civil”.<sup>49</sup> La calificación registral es la que aprecia si todos esos elementos concurren legalmente en el caso. EL registrador tiene una “visión registral de la materia civil”. Por eso el Derecho registral regula la Expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico y por eso tienen que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos, y los diversos modos de adquirir. No trata del contenido del Derecho, lo cual pertenece al Derecho Civil, sino de su mutabilidad. Por eso se habla de él como de la dinámica del Derecho. Pero eso únicamente la dinámica de los derechos inscribibles, o sea de aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico.

Resumiendo lo anterior podemos decir que el Derecho Registral Inmobiliario es un desenvolvimiento de parte del Derecho de cosas, es decir, de los modos de adquirir y perder la propiedad. Contempla los derechos desde el punto de vista del Registro, Reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil puro. Por eso, el Derecho Registral recibe los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, reales y formales, que el Derecho Civil, o sea el Código Civil, ha exigido para su validez. Con la calificación registral, el

---

<sup>49</sup> MARÍN PÉREZ, Pascual. Op. cit. p. 261

Derecho del Registro Inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y reglamentos imponen.

El Registrador tiene una visión registral de la materia civil. El Derecho Registral representa la expresión misma de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc., de los derechos reales sobre inmuebles. El Derecho Registral también fija los efectos de esa Expresión Registral.

Sin embargo, no por las características que se acaban de anunciar puede afirmarse que el Derecho Registral constituye una rama independiente y separada del Derecho Civil, pues como ya dijimos no es más que un desenvolvimiento del capítulo de esta rama, que se llama Derecho de Cosas. Don Jerónimo González dijo: “es una parte, un capítulo, del tratado civil de los derechos reales”.<sup>50</sup>

“El Derecho Registral Inmobiliario es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad. Organizada el Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc. Por eso es un Derecho Adjetivo”.<sup>51</sup>

Sin embargo el Derecho Registral es también sustantivo, en el sentido de que él mismo otorga efectos de sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de

---

<sup>50</sup>GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. Op cit. p. 219

<sup>51</sup>MARINO PÉREZ, Pascual. Op. cit. p. 328

esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios Registrales.

La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Público. Sin embargo, este efecto, que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo (como en los que en otras partes existen de actos de última voluntad), aunque es básico, ya que sin él no podría existir un registro público útil, es el menos trascendental jurídicamente, ya que no produce efecto por sí mismo. Por la razón misma de su existencia, el registro público lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad.

Otro efecto jurídico de la registración, de trascendental importancia, es producir un medio privilegiado de prueba.

También, tratándose de declaraciones de voluntad, la inscripción puede imponerse de declaraciones de voluntad, la inscripción puede imponerse como una condición de eficiencia que puede ser simplemente declarativa (entre nosotros); constitutiva, como el Registro de la Hipoteca en España, o bien sustantiva, como las instituciones sobre inmuebles en muchas partes de Alemania y en algunas de Suiza.

### **3.4. La Trascendencia del Derecho Registral Inmobiliario**

El Registro Público de la Propiedad en México, es una de las instituciones más importantes, ya que otorga gran seguridad jurídica a las transacciones. Se fundó hacia fines del siglo XIX transformándose de acuerdo a las necesidades que han surgido.

“Durante la Colonia, tuvo vigencia la antigua legislación del Derecho Español tales como las leyes de las Indias y las Siete Partidas, en éstas se regularon las funciones de los escribanos y lo que se refería a protocolos, donde constaban las operaciones que realizaban las partes, las declaraciones de los testigos, el depósito de los archivos, de los jefes de los archivos etc.”<sup>52</sup>

Esto fue enfocado más bien el aspecto notarial que con el transcurso del tiempo y atendiendo a las necesidades del tráfico inmobiliario, el crédito del Registro Público de la Propiedad y después el Registro de Comercio.

---

<sup>52</sup> MIJARES RAMÍREZ, Ivonne. Op. cit. p. 112

“El Registro Público de la Propiedad fue creado de acuerdo a lo establecido en el Código Civil de 1870, que sigue los lineamientos de la Ley Hipotecaria de 1861”<sup>53</sup>

“El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, en el Capítulo IV, se refería al Reglamento de Hipotecas, e indicaba que la hipoteca sólo producía efectos a partir del momento que fuera registrada”.<sup>54</sup>

En el registro se hacía constar los nombres de las partes domicilios y profesiones; en el caso de personas morales, el nombre oficial que llevaran las compañías de acuerdo a la razón social, fecha, naturaleza del acto, autoridad o notario que suscribiera, hora de presentación, especie de derecho que se constituía, transmitía o extinguía por el título, época desde la cual podría exigirse el pago de capital, naturaleza de Derecho real o de los predios hipotecados, linderos, número, etc.

Las anotaciones se hacían progresivas en número y una tras otra y que siempre tenían que ser firmadas por el encargado del Registro.

El efecto de la inscripción duraba hasta que no se cancelara o se declarara prescripto.

El carácter público, se estableció al obligar al encargado del archivo que permitiera consultar los registros a cualquier persona.

---

<sup>53</sup> Ibidem. p. 113

<sup>54</sup> MARÍN PÉREZ, Pascual. Op. cit. p. 86

Asimismo se solicitaba certificaciones sobre libertad de gravámenes de las fincas.

Fue tal la importancia que el legislador dio a la función registral, que si se omitía al extender las certificaciones o se rehusaba la recepción de los documentos, el interesado podía hacerlo constar por información judicial de dos testigos del hecho para hacerlo valer en juicio.

“El 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento, en el título XXIII del Código Civil del Distrito y de la Baja California y éste ordenó se instalara la oficina “Registro Público de la Propiedad”, en la capital de Tlalpan y en la Capital del territorio de la Baja California”.<sup>55</sup>

Se autorizó a un Director, oficiales, escribientes y encargados de las secciones.

Los requisitos para ser director eran:

Abogado

Ocho años de experiencia en la profesión o judicatura

No haber sido procesado y ser

De notoria probidad.

Los mismos eran para los oficiales a excepción de los años de experiencia que debían ser cuatro.

---

<sup>55</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral op. cit. p. 391

Se fijaron obligaciones al Director, así como a los oficiales. Se estableció que los libros los autorizaría el Ministerio de Justicia a quien dependía dicha oficina.

El título II hablaba de los títulos sujetos a inscripción y de los que no lo estaban. Se definió a los títulos que se realizaban Inter Vivos o por mortem causam.

El título III reglamentó la forma y efecto de las inscripciones; para cada finca se abría un registro de acuerdo al tipo de operación y en el libro correspondiente en las cuatro secciones. Se definió al representante legal quien era la persona que debía representar al interesado con arreglo a derecho en todos los actos legales.

“Los libros estaban al servicio de quien los solicitaba siempre y cuando no los ocupara el Registrador para servicio de la oficina. Se podía tomar datos escritos pero no copiar los asientos”.<sup>56</sup>

En el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California en el título XXIII, trataba del Registro Público, contenía cuatro capítulos:

“DISPOSICIONES GENERALES.

DE LOS TÍTULOS SUJETOS A REGISTRO.

DEL MODO DE HACER EL REGISTRO.

DE LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES”.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> MARTÍNEZ SALGADO, Rita Raquel. Historia del Registro en México. 2ª edición. Editorial Cárdenas Editor. México, 2001. p. 21

<sup>57</sup> *Ibidem* p. 22

Estaba el Registro integrado por cuatro secciones:

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

Se establece la obligación de que se llevara un índice que uno de los originales de los instrumentos para formar un archivo general.

En el Capítulo II, se estableció que todos los actos y contratos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales que debían registrarse con excepción de aquellas en que el valor de la operación excediera de \$500.00.

Los arrendamientos únicamente se registraban cuando se celebraban por más de seis años o cuando se anticiparan rentas por más de tres.

Los que transfieran los bienes inmuebles o derechos reales también se registraban; pero hasta que ocurriera la muerte del testador.

La declaración de herederos en caso de intestado y la escritura de partición debería ser objeto de registro.

El uso, habitación, servidumbre, capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote se registraban.

Por último, las transacciones, reservas, condiciones o cualquier otro acto concerniente a la modificación de la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos.

Las resoluciones judiciales también eran registradas como el nombramiento de representantes de un ausente, las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las sentencias que declaraban la quiebra, así como autos que ordenaban la fijación de embargos, secuestros, intervención o expropiación.

El procedimiento se encontraba regulado en el Capítulo tercero que trataba de la presentación de documentos, una vez calificado, si reunía todos los requisitos, se llevaba a cabo la inscripción, caso contrario de que se rechazara debía de fundamentarse el motivo.

Quedo establecido que una vez presentado el documento, empezaría a producir efectos contra terceros.

Ahora bien, quedaban extinguidos las inscripciones por cancelaciones totales cuando se decretaba que el título era declarado nulo o cuando transcurrían tres años de llevarse a cabo una cédula hipotecaria o un embargo.

El registro también podía ser cancelado por consentimiento de las partes.

“El sistema registral importante en el año de 1871 se conservó hasta 1884, con efectos declarativos, con excepción, en el caso de hipotecas que producían sus efectos en cuanto se inscribieran o sea constitutivos”.<sup>58</sup>

De acuerdo al desarrollo del sistema registral surgió la publicidad consistente en dar a conocer los actos jurídicos inscritos.

A partir del año de 1921, se centralizó el Registro Público en el Distrito Federal.

El ocho de agosto de ese mismo año entra en vigor su Reglamento, constando de cuatro capítulos:

Se refería al Registro en General y al personal de la oficina estableciéndose un Director General, siendo los requisitos para ocupar dicho puesto: Abogado, con cinco años de experiencia en la judicatura, reconocida probidad y no haber sido sentenciado por causa criminal.

Como existían cuatro secciones era indispensable que hubiera un jefe en cada una, los requisitos que se les exigían eran los mismos para el Director, solamente con la diferencia en tener tres años de práctica.

---

<sup>58</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Op. cit. p.14

Para los auxiliares oficiales, sólo que fueran de reconocimientos sobre títulos notariales e inscripciones registrales.

Las secciones eran las siguientes:

“SECCIÓN PRIMERA: Para el registro de títulos traslativo de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquellos.

SECCIÓN SEGUNDA: Registro de hipotecas embargos.

SECCIÓN TERCERA: Registro de arrendamientos y actos referentes a la beneficencia privada.

SECCIÓN CUARTA: Registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, particiones de bienes hereditarios y en general todas las demás resoluciones judiciales”.<sup>59</sup>

No ha cambiado nada el sistema que se inició, siendo vigente hasta la fecha.

No estaba mencionada pero había otra sección destinada a un archivo con índice por predio y por propietario.

“Se recordará que los libros de 1871 eran autorizados por el Ministro de Justicia, en 1921 delegaron esta facultad al Gobernador del Distrito Federal (hoy Departamento del Distrito Federal) y por el Sector General de Gobierno”.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Ibidem. p. 22

<sup>60</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral Op. cit. p. 117

Así también se hizo saber que los documentos inscribibles eran las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas.

Se estableció que el propietario que careciera de título debía de acudir ante el juez competente a justificar su posesión para que procediera su inscripción.

El capítulo quinto, regulaba el procedimiento y la forma en que deberían de realizarse las inscripciones, y además fijando los requisitos que debían de contener los títulos.

La oficialía de partes, recibía y repartía los documentos presentados a las secciones a las cuales correspondían.

Hablaba también del modo de hacerse las inscripciones cancelaciones, del inicio y cierre de los libros.

Capítulo Sexto, se refería a la rectificación de los actos de registro.

Capítulo Séptimo, enumeraba los actos que deberían de inscribirse en la Sección primera.

Respecto a las fincas no inscribirse sin necesidad de anteriores inscripciones. No podía inscribirse ningún título traslativo de dominio sin que interviniera una sucesión sin que estuviera inscrito el testamento de albacea, después de la muerte del testador.

El capítulo octavo se refería a las reglas relativas a las inscripciones de la segunda sección, como las hipotecas, cesiones, adjudicaciones, permutas de crédito hipotecario y las reglas para inscribir embargos.

En el Noveno, se refería a la sección tercera, ordenaba que se inscribieran arrendamientos y las fundaciones de beneficencia privada.

En la sección cuarta se inscribían los testamentos auto declaratorio de herederos en caso de intestado, escrituras de división y partición de herencias, sentencias de adjudicación o modificación de herencias, sentencias de adjudicación o modificación de la propiedad, nombramiento del representante de los ausentes, declaraciones de quiebras, cédulas hipotecarias e informaciones ad-perpetuam.

El Capítulo Doceavo, sólo se refería a la extinción de las inscripciones, haciéndose sólo por sentencia judicial o por consentimiento de las partes.

Capítulo Decimotercero, hacia referencia a las certificaciones, quedando el Director obligado a expedirlas.

Por último, el Registro Público de la Propiedad en la República Mexicana, en su mayor parte se encuentran descentralizados, radicando su función en los jueces de primera instancia de los Distritos Judiciales.

Son pocos los Estados que se encuentran centralizados en su función registral como el Distrito Federal, Michoacán, Morelos, Guerrero y Tamaulipas.

No es nada alentador manifestarse por la forma de que los jueces tengan a su cargo el manejo del Registro Público, ya son muchas las funciones que realizan como para realizar otra tan importante.

A manera de resumen podemos decir que el Derecho Registral Inmobiliario debe resolver cuándo y cómo opera la transmisibilidad del derecho real. Existen dos modos básicos de adquirir la propiedad: uno, basado en las clásicas doctrinas romanas que son las reglas fundamentales del derecho civil; y otro, que provienen de las doctrinas de publicidad alemanas y que está basada en la publicidad del registro.

Conforme al sistema clásico, que tiene su base entre nosotros, en preceptos como los Artículos 1792 y 1793 del Código Civil, que define el convenio y el contrato, y en el Artículo 2249 que establece que la venta es perfecta y obligatoria cuando hay convenio en cosa y precio, la única forma de transmitir derechos, modificarlos y extinguirlos, es la voluntad de las personas, expresadas en forma de convenio o de contrato. En estas mismas reglas tradicionales se basan los Artículos 2269 y 2270 del Código Civil, según los cuales no se puede vender sino lo que es propiedad del vendedor sino lo que es propiedad del vendedor, y la venta de cosa ajena es nula.

En otras palabras, existe una regla rigurosa según la cual nadie puede dar más de lo que tiene, y el que adquiere primero, es el que adquiere en derecho, ya que el que adquiere en segundo o ulterior término, está en el caso de adquirir de aquel que ya no es el propietario, por haber vendido la misma cosa antes.

En México lo no inscrito sí existe, pero no surte efectos contra terceros si no es registrado; el mismo Artículo 2270, que establece que la venta de cosa ajena es nula, termina con una frase que dice que deben tenerse en cuenta las disposiciones del título relativo al Registro Público, para los adquirentes de buena fe; y como lo que este capítulo dice es que los adquirentes de buena fe deben ser protegidos, resulta que el adagio de que el que adquiere primero es el que se convierte en propietario, se transforma en este caso en el siguiente: “Es primero el que registre no el que primero contrató”.

## CAPÍTULO 4

### PROPUESTA PARA MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

Pretendemos con este trabajo dar opinión o posible solución a los problemas jurídicos tan antiguos, tan conflictivos que nos aquejan y tratan de obtener una mayor seguridad jurídica y una prestación de servicio más eficaz.

De los principios registrales, como lo señala el Lic. Herrerías Alvarado, “todo sistema registral se funda en una serie de principios generales que dotan a sus normas de un sentido unitario. Esos principios no son proposiciones ciertas, sino más bien creaciones científicas, para lograr en realidad la finalidad específica perseguida por la institución del Registro Público.”<sup>61</sup>

En razón a la naturaleza de los actos jurídicos como civiles y mercantiles, y que son de constante movimiento inmobiliario y a la infinidad de transacciones que en nuestro mundo se realizan, el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad con el fin de que el Estado a través de esa función conceda publicidad a todos los actos jurídicos que deban surtir efectos en cuanto a terceros. Por esto es necesario observar las disposiciones legales a que están sujetos esos actos regulados por el Derecho Civil, para alcanzar el objetivo deseado. Por medio de la publicidad, el Registro actualiza y hace concreta la obligación que todos tenemos de

---

<sup>61</sup> HERRERÍAS ALVARADO, Miguel Ángel. Op. cit. p. 129.

respetar el Derecho de los demás y al señalarlo en los libros y los efectos de esa inscripción legitimado hacia los que resulten interesados, como registrado.

La finalidad del Registro, es sin duda alguna la seguridad y la protección jurídica del acto inscrito, frente a todo el mundo y en contra de terceros, así como es básico para las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las del tránsito inmobiliario, para la tranquilidad y el bienestar de la sociedad. Así con el objeto de fortalecer esa seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, el legislador ha establecido la institución del Registro Público de la Propiedad. De modo que la Constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles tenga certidumbre a través de los asientos de los libros de la oficina.

El Registro Público de la Propiedad, va en contra de la clandestinidad, la falsedad y la simulación de actos jurídicos y las operaciones fraudulentas, que causen perjuicios a las personas en su patrimonio y a la sociedad en general; los actos inmorales como los vicios deben irse corrigiendo, por medio de la publicidad. Los peligros para los terceros que provoca la clandestinidad propia de todo sistema registral simple, en el que impera el desconocimiento de la verdadera situación de los inmuebles. Este peligro lo ofrece principalmente el Derecho Real de Hipoteca, pero por la publicidad registral que los mismos arrojan, se extendió la publicidad a otras cargas y gravámenes, después a todos los demás actos jurídicos de constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales.

Para tratar de corregir esta serie de vicios el Estado Mexicano debe instrumentar electrónicamente la consulta de gravámenes de los bienes inmuebles y su estado que guardan para una mayor seguridad del usuario.

En resumidas cuentas la finalidad esencial del Registro Público de la Propiedad por medio de la instrumentación electrónica, es dar plena seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

#### **4.1- La centralización y descentralización del Registro Público**

Uno de los problemas que más apasionan a los administradores es lo relativo a la convivencia de descentralización o centralización.

Cuando por la actividad propia de una institución, sus actividades se realizan o afectan a un número creciente de personas diseminadas en un territorio más o menos extenso.

James H. Holbein, atinadamente ha definido al efecto de esta controversia en el crecimiento y desarrollo de las organizaciones señalando; “La centralización permite un desarrollo de la organización es nulo o muy limitado”<sup>62</sup>. Esto satisface prácticamente a todos los estudios de las ciencias administrativas, un cuando es

---

<sup>62</sup> HIPÓLITO GRECO, Tomás. El Internet y el Registro Público. 3ª edición, Editorial Depalma, Argentina, 1999. p. 218.

difícil determinar el punto de ruptura entre uno y otro concepto por el factor subjetivo inherente a la decisión.

Entre lo dicho por los defensores de Centralización, destaca, lo dicho por Escriche Joaquín en base a lo siguiente.

- a) “Se puede evaluar y ejercer un control mayor de la información de lo que permite conocer la marcha de las actividades de la organización y poner a tiempo las medidas correctivas en política y estrategias.
- b) Se reducen los costos de operación al no duplicar funciones de control en diferentes puntos.
- c) Se logra máxima eficiencia en la distribución masiva de información entre los usuarios de los servicios que la organización presta.”<sup>63</sup>

Los adeptos a la descentralización sostienen:

1. “Minimizar las molestias que se ocasionan al usuario.
2. permite ofrecer un servicio más personal y expedito a la base de los usuarios, estableciendo una superior penetración de la organización.
3. permite el desarrollo equilibrado de la organización en los puntos en que la demanda así lo exige.”<sup>64</sup>

Esta situación prevaleció hasta hace unos cuantos años, en que hizo su aparición como herramienta administrativa la computación electrónica y más específicamente el proceso remoto de información, aún cuando el costo y

<sup>63</sup> ESCRICHE, Joaquín. Diccionario de Derecho y Legislación. 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1996. p. 705.

<sup>64</sup> *Ibidem*. p. 706.

complejidad tétrica lo hacía una cosa fantasiosa para las instituciones; la moderna tecnología ha obtenido logros que en un pasado se consideraba ciencia ficción y ahora es posible a costo accesible y sin sofisticados problemas técnicos, utilizar el teleproceso para resolver el conjunto de cada más vastos problemas.

En la actualidad se puede instalar a un costo accesible un sistema que permita el acceso a un a "Base Central de Información", desde puntos remotos, pudiéndose consultar y actualizar desde varios de ellos simultáneamente, en el terreno que permita pensar en el Registro Público de la Propiedad opera desde oficinas localizadas estratégicamente en el terreno que cubre, con información confiable centralizada, lo que permitiría estructurar un sistema que reúna las ventajas de la centralización de la información y de operación descentralizada.

El equipo de datos en que se pensaría, debe de operar el sistema de información del Registro Público de la Propiedad y consta:

a) Un centro de cómputo con capacidad de almacenamiento masivo suficiente para obtener y mantener en registros magnéticos la situación actual de cada predio y su referencia a partidas registrales anteriores.

b) En cada oficina del Registro Público, terminales de acceso directo información (Pantallas de Televisión) y teleimpresores en número variable dependiendo del volumen de operación que se efectuó en cada una.

c) El sistema de información está fundamentado en la utilización de una "base de datos", formada con la información disponible en el Catastro Público, a la

cual se adicionaría la referencia a la última anotación registral del libro primero, así como todas las partidas que gravan al predio inscritas en el libro segundo y las anotaciones hechas en el libro tercero.

La "Base de Datos", es un concepto técnico, que se refiere a la organización de la información almacenada en dispositivos de acceso directo (Discos Magnéticos). Entre las características más significativas de esta concepción de estructura de información está la de mantener ligados los datos que se manejan internamente, lo que permitiría el acceso por varias formulas diferentes que genéricamente se llaman "llaves", pues en lenguaje figurado significa "abrir", en este caso las "bases", para que tengan acceso a la información en ella almacenada.

La "Base de Datos", contendría por cada predio:

- ⇒ Localización geográfica.
- ⇒ Nombre del propietario registrado.
- ⇒ Nombre del contribuyente.
- ⇒ Clave de catastro.
- ⇒ Número de la última partida registral.
- ⇒ Información general de la última operación registrada sobre el predio.
- ⇒ Información de todos los gravámenes que pesen sobre la propiedad, así como las anotaciones en los libros terceros.

Tendrán como llaves de acceso, las siguientes:

- + Registro Federal de Causantes.
- + Localización Geográfica.
- + Nombre del contribuyente.
- + Nombre del propietario registrado.
- + Clave de Catastro.
- + Número de partidas registrales a que se refiere el predio, tanto en el libro primero como el libro segundo.

Esto permitiría que para la localización de una partida correspondiente a un predio específico, se pueda realizar la búsqueda en la “Base de Datos”, utilizando indistintamente cualquiera de las “llaves de acceso”, mencionadas.

Los sistemas tradicionales de libros registrales, aún cuando no satisfacen las necesidades que impone la dinámica moderna mantienen los antecedentes de cada predio registrado, a base de las anotaciones que tiene cada partida registral, cual es el siguiente y el anterior, permitiendo que ubicando cualquier partida de la “cadena”, podemos por relación sucesiva hasta encontrar la última partida, es decir su situación actual de ese predio en el Registro Público de la Propiedad identificaría el último eslabón, puesto que no tendría anotación siguiente.

El sistema aquí descrito, se mantendría en registros magnéticos solamente el último eslabón de la cadena de partidas registrales, es decir en el sistema de información proporcionaría la partida registral más reciente, que mostraría ese estado de cualquier predio, por lo que resulta indispensable garantizar que la

partida registral inscrita en la base efectivamente la que está vigente, garantía que sólo podría ofrecer si es el propio sistema el que se encarga de imprimir la partida y las anotaciones marginales, para lo cual como se señaló anteriormente, el Registro podría contar con teleimpresores directamente conectados al centro de proceso.

Las terminales de la base son de rayos catódicos, tienen un teclado similar a la de una máquina de escribir, por medio de la cual el operador se comunica con el centro de proceso, dando el usuario la partida registral correspondiente a la operación que está tramitando y que simultáneamente actualiza la Base y se imprime información en la misma oficina, para que con estos documentos debidamente encuadrados se puedan formar datos en los libros registrales, que son en estricto sentido los mismos que actualmente conocemos, con la salvedad de estar impresos por una computadora.

También con esto se actualizaría la información contenida en la "Base" referente a la actividad registral, la que se refiere a adeudos como las contribuciones, predial, agua, además verificar si los recibos de pago del impuesto del traslado de dominio y sobre la renta, así como cualquier otro derecho, fueron pagados y si el cobro fue acertado, así mismo la computadora elaborará la cotización de derechos e impuestos; se introduciría el sistema por la vía magnética a partir de la transformación proporcionada por las dependencias encargadas de esto, realizando automáticamente y no teniendo pérdidas de tiempo.

Dado que toda la información se encuentra centralizada resulta relativamente sencillo editar un boletín periódico de todas las operaciones

ingresadas en el Registro Público de la Propiedad para dar publicidad registral extra, así como un índice de todas las "llaves de acceso", P. Ej: Constitución de sociedades, declaraciones de quiebras, embargos, compraventas, hipotecas, etc.

Ya dijimos que la "Base de Datos", estará formada originalmente por la información disponible en catastro, por lo que en un momento dado se tendría información de todos aquellos predios que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad, lo que nos permitiría realizar una promoción intensa entre el público no usuario del servicio del Registro Público de la Propiedad, para que acuda a registrar su propiedad haciendo de su conocimiento todas las ventajas que trae aparejadas.

Después de esto, podríamos preguntarnos sobre el personal, ¿qué se haría con él? Precisamente estas promociones, el trabajo administrativo interno, papeleo, revisión de datos, atención al público, archivo, o sea no se lastimaría a sus intereses, es más puedo pensar que se necesitaría más por situaciones de llevar a cabo las campañas de regularización, orientación al público, para tener un buen registro.

Otras ventajas que proporcionaría, serían:

- a) Control de caja, el propio sistema se encargaría de expedir los recibos del pago de derechos de registros, evitando con esto posibles errores.
- b) Control de operaciones en trámite, todas aquellas que por uno u otro motivo no fueran tramitadas en un día pasarían con las autoridades

competentes de cada sección para que tomen las medidas que correspondan.

- c) El sistema elimina la dependencia indeseable que actualmente se tiene el personal que conserva en la memoria, información de predios con mucho movimiento.
- d) El sistema permitiría absorber un mayor volumen de operaciones, sin incrementar proporcionalmente el número de empleos y los costos elevados.

Este sistema para que empezara a funcionar necesitaría un plazo de uno a veinte meses aproximadamente para hacer el vacío de los libros y la conexión de las terminales de acuerdo al estudio de factibilidad presentado más adelante.

#### **4.2 La Cartografía como auxiliar .**

Como auxiliar de la automatización se puede utilizar a la Cartografía. La Cartografía se define: "Arte de trazar mapas geográficos: La Cartografía de Mercator".<sup>65</sup>

Se dijo que para la debida identificación de la propiedad de los inmuebles registrados, se hace necesario el empleo de planos descriptivos, pero integrados dentro de un sistema cartográfico.

---

<sup>65</sup> Diccionario de la Lengua Española 7ª edición. Editorial Grolier, México 2001 Letra "C"

Un sistema cartográfico implica la necesidad, no sólo de la descripción gráfica de un inmueble dentro de sus propios linderos, sino también dentro de un plano general de zona, dentro de la circunscripción territorial que abarque la oficina de Registro.

Si se trata de un Estado en que tenga un solo Registro, el sistema cartográfico deberá partir de la existencia de un plano general de la zona, dentro de la circunscripción territorial que abarque la oficina del registro, dividido en áreas dentro de las cuales habrá el señalamiento de la ubicación de un predio inscrito.

Si la jurisdicción del registro está limitada en un Distrito, en el plano general del propio se hará la división en área y dentro de ellas, el mismo señalamiento de los inmuebles materia de la inscripción. Empero, deberá evitarse todo punto de contradicción que pudiera surgir entre los planos generales de los diversos Distritos correspondientes a un Estado, mediante los convenios de coordinación y trabajos de conjunto correspondiente a obtener los planos estatales y no guarden diferencias con los estados colindantes.

Este sistema cartográfico, constituye el instrumento adecuado para que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, lamentable es decirlo, no cumple actualmente su función publicitaria que le corresponde por disposición a la Ley.

El Registro Público de la Propiedad y el Comercio, pretende proteger a terceros indicando el propietario de un inmueble, el mismo carece de un sistema que pueda verificar la existencia de posibles causas por las cuales el inmueble inscrito deba considerarse de naturaleza no enajenable.

En cambio, el sistema cartográfico puede permitir que dentro de un plano general se haga la debida demarcación, tanto de propiedades registrables como inmuebles que no están incorporados al régimen de propiedad privada; se logrará con ello, no sólo la protección del tercero sujeto de Derecho Civil, sino también la protección de ejidatarios y comuneros. Se evitará también la invasión de inmuebles propiedad de los estados y de propiedad nacional.

Por otra parte, el sistema actual del registro no ofrece protección alguna contra problemas de doble tributación.

En efecto una inscripción de propiedad, cuando tiene las debidas anotaciones de antecedentes y cancelación, puede determinar el encadenamiento del título actual con su origen y su vigencia o cancelación; empero, ninguna ayuda proporciona para detectar la existencia de una duplicidad de inscripciones ya que cada una de ellas tiene su encadenamiento independiente.

Con el sistema cartográfico, en cambio, por no ser posible que dos inmuebles ocuparán el mismo espacio, fácilmente se apreciará cualquier problema de doble tributación.

#### **4.3. Estudio de factibilidad y análisis de un sistema de automatización en el Registro Público de la Propiedad.**

Para lograr lo anterior se pretende orientar y definir en forma más explícita los objetivos que han de cubrirse sobre la problemática derivada del control y de la utilización de información dentro del Distrito Federal.

El Registro Público de la Propiedad es el último eslabón de la cadena de organismos públicos y como principal finalidad dar publicidad a los hechos de que tengan conocimientos, teniendo validez legal ante terceros. Por lo que sus acciones son:

- “Que deben servir como mecanismo, como filtro, pues en la última instancia de información procedente de otros organismos públicos, haciendo labores de auditoría y control.
- Debe conocer la penetración del mercado que ha logrado realizar campañas al conseguir que el público acuda a solicitar los servicios del Registro.
- Debe de representar en un futuro próximo la base de datos que actúe como piedra angular del sistema integrado de información a nivel estatal y después nacional.
- Teniendo en mente estos objetivos generales la primera etapa del sistema de información, que proponamos deberá de satisfacer los siguientes requerimientos:

1. Controlar todas las propiedades que existan en el Distrito Federal.
2. Controlar todas las operaciones y transacciones que en una u otra forma afecten la situación legal y fiscal de una propiedad.
3. Agregar las referencias y datos contenidos en los libros registrales.

Esta etapa tiene los siguientes objetivos:

- a) Proporcionar en forma ágil y eficiente la información actualizada de la situación legal, de adeudos y gravámenes de que se tengan conocimientos.
- b) Servir como emisor de comunicaciones a tenedores de propiedades no inscritas en el Registro Público.
- c) Servir como receptáculo final de disposiciones legales que afecten la tenencia de la tierra.
- d) Como hemos analizado el sistema actual, es el tradicional o sea por medio de libros de actas en las cuales se detallan las operaciones y transacciones que de una u otra manera afectan la situación legal de una propiedad.<sup>66</sup>

Este sistema, aún cuando se presta para el registro y archivo de grandes volúmenes de información, tiene como inconveniencia la falta de agilidad de la localización y recuperación de ésta. Para localizar lo relativo a una propiedad, es decir hacer una búsqueda minuciosa por tanteos cronológicos a fin de localizar cualquier partida en libros que hagan referencia a la propiedad. Una vez localizado

---

<sup>66</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. p. 219.

esto, es fácil localizar los anteriores o posteriores, en base a las notas marginales que aparecen en los libros.

El sistema actual en términos generales cumple su propósito, pero por las mismas necesidades que ya son muchas, resulta deficiente en cuanto a la oportunidad de la información y su difícil localización.

Para su factibilidad, se pueden dividir en las siguientes etapas para su desarrollo.

1. Diseño detallado del sistema cubriendo las áreas de captación, procesamiento y utilización de las informaciones. En este primer paso se determinará la información que deberán de contener los archivos electromecánicos. La forma más ágil y económica de captarla y el diseño de informes que estas etapas deberán producir.
2. Aprobación del punto anterior por parte de las autoridades.
3. Evaluación y determinación del equipo de cómputo electrónico.
4. Preparación de especificaciones de programas y archivos.
5. Desarrollo y pruebas de programas.
6. Probar el sistema, para satisfacción de las autoridades correspondientes con datos de prueba.
7. Capacitación del personal que operará el sistema.
8. Implementación y arranque del sistema.
9. Mantenimiento.

El costo aproximado del equipo necesario para la automatización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es el siguiente:

De 500,000 a 10,000.000 Dólares.

El tiempo de realización de este proyecto hasta el punto número 6, descrito en las conclusiones, será máximo de un año a partir de su inicio.

#### **4.4. Sistema Propuesto para el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal y su adición a los artículos 3001 y 3002 del Código Civil Vigente**

La globalización de las comunicaciones y la sociedad de la comunicación han traído, como consecuencia, la utilización de las redes telemáticas; y en especial, de la red de redes, Internet. Ello permite interconectarse con personas que se encuentran muy distantes de nuestro punto de conexión. Todo este proceso desemboca en una globalización; y uno de los mecanismos, a través del que se pretende conseguir dicha globalización, es lo que se ha denominado como la sociedad de la información.

Y los servicios de la sociedad de la información se presentan, en gran medida, a través del comercio electrónico, que se utiliza en ocasiones el mecanismo de la firma, o certificación electrónica.

El presente trabajo pretende realizar una aproximación al comercio y firma electrónica y a la función de las llamadas, en terminología anglosajona, terceras partes de confianza dentro del comercio, firma electrónica e información electrónica de bienes inmuebles sobre gravámenes que éstos tengan.

Para tener acceso a los adelantos electrónicos en materia de Registro Público de la propiedad y lo que en éste se asiente, es necesario también conocer sobre los avances de la firma electrónica.

De lo expuesto hasta ahora parece que, al igual que la firma se emplea en todo el ámbito negocial y contractual, el Registro y consulta de gravámenes Públicos de los inmuebles se podría emplear en todo el ámbito negocial y contractual que se realizará través de medios electrónicos, de los datos telemáticos o informáticos. Sus efectos serán diferentes dependiendo de que la consulta y veracidad sea o no, avanzada.

Esta afirmación, sin embargo puede ser matizada. Efectivamente, los tres conceptos básicos a los que nos hemos referido en la introducción; servicios de la sociedad de la información, comercio electrónico y firma electrónica se relacionan e interconectan en el sentido de que el comercio electrónico es uno de los vehículos fundamentales, a través del que se prestan los servicios de la sociedad de la información. A su vez el comercio electrónico se sirve de la firma electrónica, como mecanismo de identificación y suscripción de las voluntades de los sujetos, que realizan la contratación electrónica.

“Un concepto más estricto del comercio electrónico referiría a la realización de negocios jurídicos mercantiles y civiles a través de medios electrónicos, informáticos o telemáticos. Este concepto más estricto es de contenido esencialmente jurídico, más que económico, aunque también con trascendencia económica. Este concepto se refiere realmente a la realización de contratos por vía electrónica.”<sup>67</sup>

“Ahora bien, ambos conceptos se refieren al comercio electrónico realizado a través de una red telemática, generalmente a través de Internet, realizados en línea, como indica el considerado 18 de la Directiva 2003/31/CE sobre el comercio electrónico.”<sup>68</sup> Así, desde nuestro punto de vista, sería discutible entender que hay comercio electrónico cuando un contrato se redacta e incorpora a un disquete o cualquier otro soporte digital, el cual es enviado físicamente por correo o entregado en mano a la otra parte contratante. Tal contrato podría ser firmado electrónicamente por una y otra parte contratante; pero no habría propio comercio electrónico, sino una sustitución del soporte físico del contrato. Se sustituye el papel por un soporte digital. Para hacer realidad lo antes hasta aquí anotado.

Consideramos que debe ser tarea de los juristas, legisladores y litigantes, desde el lugar donde se encuentren prestando sus servicios la reorientación de las instituciones, a efecto de abatir los problemas que inducen y obstruyen la

---

<sup>67</sup> SING, José Víctor. La mecanización del Registro. II Congreso de Derecho Registral. N° 2 Editorial Colegio Nacional de Notarios, México, 2000. p. 13.

<sup>68</sup> *Ibidem*. p. 17.

prestación de los servicios de justicia y seguridad es por ello que, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, requiere, para el desempeño de la función registral encomendada, de un marco normativo que lo regule y delimite las funciones de los responsables de la autorización de los actos cuyo registro es necesario para surtir efecto contra terceros y que éstos efectos, datos, registros y gravámenes, serán de fácil comprobación y utilización para así acceder libremente a la red electrónica establecida previamente para ella por lo anterior, reconsidera importante adicionar los artículos 3001 y 3002 del Código Civil para el Distrito Federal que en la actualidad establecen lo siguiente.

“Artículo 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Con la adición que proponemos el artículo 3001 deberá quedar redactado de la siguiente manera.

“Artículo 3001. El Registro será público y electrónico. Los encargados de manejarlo tienen la obligación de dar las paginas o claves para que el público en general pueda accionar libremente a éste por los encargados o por vías Internet

para consultar de los asientos que obren en el Registro Público y Electrónico, los gravámenes de los inmuebles y de los documentos relacionados con las inscripciones que están archivados.

Las constancias que se emitan bajo este rubro tendrán la validez de copias certificadas, previo sello y cotejo del Registro en comento, con la seguridad de no ser modificado.”

Con lo anterior, se pretende dar celeridad a las consultas que se hagan al Registro Público de la Propiedad sobre lo que en él se ha registrado tratando de evitar con esto corrupción en su manejo, y estar acorde a los cambios tecnológicos del nuevo siglo.

El artículo 3002 establece en la actualidad lo siguiente “el reglamento establecerá los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiere el funcionamiento del Registro Público “.

Con la reforma que proponemos el Artículo en comentario deberá quedar como sigue:

“Artículo 3002 El reglamento del Registro Público y Electrónico de la Propiedad, establecerá los modos, medios y requisitos de consulta vía electrónica necesarios para el adecuado funcionamiento y consultoría de éste.

Así como los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que se requiera el funcionamiento del registro Público y Electrónico”.

Con la instrumentación Electrónica al Registro Público de la Propiedad consideramos que traerá grandes beneficios al organismo, tanto para los particulares que a éste deben ocurrir para inscribir las operaciones que realicen y que por ley deberán registrarse.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** El Registro Público de la Propiedad es una institución de lo más importante, ya que debe dar seguridad jurídica y protección al acto inscrito, frente a todo el mundo y a terceros interesados.

**SEGUNDA:** El sistema registral actual resulta ya obsoleto, porque son muchas las deficiencias y no se apega a las necesidades actuales.

**TERCERA:** En razón de la anterior conclusión, pensamos que debe procederse a la automatización del Registro Público de la Propiedad a base de la instrumentación electrónica.

**CUARTA:** Unos opinan que tal Instrumentación Electrónica debe llevarse a cabo por el sistema de centralización. Nosotros consideramos que al hacer la automatización deberá ser por Internet.

**QUINTA:** Pensamos que ambos sistemas son aceptables, ya que cada uno ofrece ventajas que deben ser aprovechadas. De ahí que nos inclinemos por un sistema mixto de acuerdo con lo siguiente:

- a) El sistema por computadora debe estar centralizado en el Registro Público y Electrónico, a través de una "Base Central de Datos".
- b) En cada Delegación del Distrito Federal debe haber una terminal del Registro Público.

Los resultados: Se podría ejercer un control mayor de información, lo que permitiría conocer la marcha de las actividades y permitiría también minimizar las molestias que ocasionan al usuario.

**S E X T A:** De acuerdo al tema de este trabajo, hoy en día se puede instalar, a costo accesible, un sistema que permita, desde puntos geográficos remotos, el acceso a una "Base Central de Información", pudiéndose consultar simultáneamente esa Central desde varios de esos puntos. Este sistema permitiría pensar en un Registro Público y Electrónico que opere desde oficinas localizadas estratégicamente en el terreno que cubra, con información confiable centralizada, lo que permitiría estructurar un sistema que reúna las ventajas de la centralización de la información y las de la operación descentralizada.

**S É P T I M A:** Visto lo anterior, en el Registro Público y Electrónico de la Propiedad sería, con tal automatización, un valiosísimo auxiliar fiscal.

**O C T A V A:** Para redondear el sistema, sería aconsejable reformar las leyes federales y locales que corresponden, para dar cabida al establecimiento como auxiliar de la automatización, de un sistema cartográfico que permitiría la inscripción no solamente de los bienes de propiedad privada, sino también los ejidales y comuneros, y los que forman el Patrimonio Nacional, así como las superficies afectadas o expropiadas a los particulares por causas de utilidad pública.

**NOVENA:** Con la adición que proponemos el artículo 3001 deberá quedar redactado de la siguiente manera.

“Artículo 3001. El Registro será público y electrónico. Los encargados de manejarlo tienen la obligación de dar las páginas o claves para que el público en general pueda accionar libremente a éste por los encargados o por vías Internet para consultar de los asientos que obren en el Registro Público y Electrónico, los gravámenes de los inmuebles y de los documentos relacionados con las inscripciones que están archivados.

Las constancias que se emitan bajo este rubro tendrán la validez de copias certificadas, previo sello y cotejo del Registro en comento, con la seguridad de no ser modificado.”

**DÉCIMA:** Con la reforma que proponemos el Artículo en comentario deberá quedar como sigue:

“Artículo 3002 El reglamento del Registro Público de la Propiedad, establecerá los modos, medios y requisitos de consulta vía electrónica necesarios para el adecuado funcionamiento y consultoría de éste.

Así como los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que se requiera el funcionamiento del Registro Público y Electrónico”.

Con la instrumentación Electrónica al Registro Público de la Propiedad consideramos que traerá grandes beneficios al organismo, cuanto para los particulares que a éste deben ocurrir para inscribir las operaciones que realicen y que realicen y que por ley deberán registrarse.

**BIBLIOGRAFÍA**

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylan. Tratado de Derecho Notarial. T. II. 8ª edición, Editorial Sista, México, 1993.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral. 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Comentarios al Reglamento del Registro Público de la Propiedad. 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 10ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000.

COUTURE, Eduardo. Estudio de derecho Procesal Civil. T II 4ª edición, Editorial Depalma, Argentina, 1998.

DE CASSO ROMERO Y CERVERA JIMÉNEZ, Alfredo. Los Actos Registrales. 3ª edición, Editorial Labor, España, 1998.

DE CASSO ROMERO, Ignacio. Derecho Hipotecario. 4ª edición, Editorial Temis, España, 1997.

FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. 20ª edición, Editorial Porrúa, México, 2001.

GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. T. I. 7ª edición, Editorial Sección de Publicaciones España, 1996.

HELLIG, Jorge. Lo práctico del Derecho Notarial. 5ª edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 2001.

HERRERÍAS ALVARADO, Miguel Ángel. Derecho Registral. 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 1999.

HIPÓLITO GRECO, Tomás. El Internet y el Registro Público. 3ª edición, Editorial Depalma, Argentina, 1999.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. 2ª edición, T. IV. Editorial Porrúa, México, 2000.

MARÍN PÉREZ, Pascual. Introducción al Derecho Registral. 2ª edición, Editorial Tecnos, España, 1995.

MARTÍNEZ SALGADO, Rita Raquel. Historia del Registro en México. 2ª edición. Editorial Cárdenas Editor. México, 2001.

MIJARES RAMÍREZ, Ivonne. Escribanos y Escrituras Públicas en el Siglo XVI. El caso de la Ciudad de México. 2ª edición, Editorial UNAM, México, 1997.

MORALES DÍAZ, Francisco. El Notariado, su evolución y principios rectores. 3ª edición, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 2001.

MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. T. III. 9ª edición, Editorial Porrúa, México, 1991.

NÚÑEZ LAGOS, Rafael. Los Esquemas Conceptuales del Instrumento Público. 8ª edición, Editorial. Colegio Nacional de Notarios, México, 1997.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. 13ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000.

PÉREZ FERNÁNDEZ, DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 3ª edición Editorial, Porrúa, México 2001.

PRECIADO HERNÁNDEZ, Rafael. Lecciones de Filosofía del derecho. 5ª edición. Editorial UNAM. MÉXICO, 2001.

RIVERA AISA, Luis. La Escritura Pública. 3ª edición, Editorial Trillas, México, 1990.

SING, José Víctor. La mecanización del Registro. II Congreso de Derecho Registral. N°. 2 Editorial Colegio Nacional de Notarios, México, 2000.

ZAMORANO VALENCIA, Miguel Ángel. Contrato Civil. 13ª edición, Editorial Porrúa, México 2001.

ZYNNY, Mario Antonio. El acto notarial. 2ª edición, Editorial Depalma, Argentina, 1992.

## LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

## DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. 8ª edición, Editorial Heliasta, Argentina, 1990.

ESCRICHE, Joaquín. Diccionario de Derecho y Legislación. 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1996.

Diccionario de la Lengua Española 7ª edición. Editorial Grolier, México 2001.

Enciclopedia Jurídica Omeba. T. III. 10ª edición, Editorial Dris-Kill, Argentina, 1993.

## OTRAS FUENTES

Semanario Judicial de la Federación. 9ª Época, Cuarta Sala. Vol. X. Mayo-Junio, México, 2001.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Ponencia en el Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral. Exposición de Motivos en Revista de la Facultad de Derecho UNAM, México, 1990.