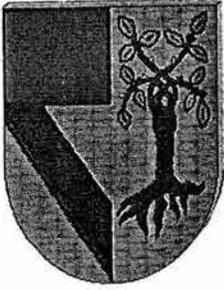


308909



**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
**FACULTAD DE DERECHO**

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U.N.A.M

**EL PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO REGISTRAL  
DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO**

**TESIS PROFESIONAL**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE**

**LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA**

**JESÚS GERARDO CÓRDOVA HIDALGO**

**DIRECTOR DE TESIS: LIC. JAIME ARTEMIO VELA DEL  
RÍO**

**MÉXICO D.F. 2004**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

## PROLOGO

“En las anchas faldas de una colina, alzábase, desde tiempos remotos, un espléndido templo. Se le divisaba desde muy lejos. Piedras bien talladas servían de cimiento y las líneas firmes y armoniosas de su fábrica se erguían gallardamente. Sabios sacerdotes velaban en el interior, por su cometido de guardar el templo y atender a su servicio. Desde lejanas tierras acudían en tropel los peregrinos a implorar ayuda. Y a quien se sintiese solo y abandonado, salía de allí siempre fortalecido con la clara conciencia de que a cada cual se le adjudicaba con segura mano lo suyo y de que el fallo era cumplido inexorablemente.

Tal fue el Templo del Derecho y la justicia”.

El derecho no puede reducirse a una simple aplicación de las normas en vigor a casos concretos. Así puede concebirlo el que se limita con mirada estrecha a la aplicación de los códigos vigentes; pero no el auténtico jurista cuyas preocupaciones deben ser mas hondas y trascendentes. Las legislaciones positivas aspiran no solo a dirimir cuestiones individualizadas, sino muy principalmente, a mantener principios inmutables de justicia, que son los que deben inspirar únicamente las resoluciones judiciales. La vida, que es cambio y mutación, debe ser regulada por principios incommovibles que no siempre se encuentran dentro de los angostos límites del Derecho vigente. La regulación jurídico positiva es solo un medio, la Justicia un fin, pues toda legislación debe convertirse en un Derecho Justo.

## INTRODUCCIÓN

Hemos pensado como justificar ante ustedes las líneas que siguen, una serie de impresiones muy subjetivas relacionadas con el Registro Público. El pretexto para escribirlas fue la obtención del Título Profesional, el mayor o al menos el más sensible, el análisis de algunas experiencias que hemos pasado juntos, tomándolo con la misma benevolencia que nos dispone a escuchar una conversación y no con el rigor que exige la palabra escrita.

Una Institución de breve vida, no es una Institución, en la perspectiva de la historia queda en episodio efímero. Ser auténtica institución, exige un prolongado, laborioso, sacrificado esfuerzo, con aciertos que consolidar, errores que corregir y deformaciones que evitar.

Si el Derecho es una ciencia difícil de abordar, su rama del Derecho Registral lo es más todavía; árida y atemorizante aún para el profesional o ejercitante.

Hemos procurado citar con frecuencia criterios sustentados en circulares, jurisprudencias, direcciones de registro, profesionales notarios y expertos en la materia ya que a través de ellos no sólo se puede observar la interpretación de los diversos conceptos a que se refieren, sino que además, en un buen número de casos constituyen auténticos trabajos doctrinales que difícilmente encontramos en la

bibliografía con la claridad de explicación y brevedad con que se presentan dichos criterios.

El desarrollo de los registros inmobiliarios ha sido rica sucesión de etapas históricas, en un proceso de larga duración, riqueza jurídica, legado que debemos preservar y mejorar para disfrute de las próximas generaciones. Ni siquiera las contradicciones que encierra el mundo convulsionado de nuestros días, han logrado detener su diaria lucha por la seguridad jurídica.

Nos complacemos en ofrecer esta investigación no sólo porque coincide con nuestro ámbito de acción, sino porque nutre el saber jurídico en cuya configuración habrá de proseguir el itinerario que los encause hacia un futuro promisorio, donde los derechos reales se aseguren cada vez mejor, con mayor celeridad y acierto que exigen las realidades del México Contemporáneo. El Derecho Registral requiere impulsos serios y profundos, espacios mayores en el quehacer jurídico tanto en los planes como en las declaratorias, por ser medidas que limitan o condicionan la libre disponibilidad de los inmuebles, conforme a la determinación de las autoridades competentes.

## CAPITULO I: GENERALIDADES

### 1.1. EL ESTADO Y LAS RELACIONES JURÍDICAS PRIVADAS:

El hombre, al ponerse en relación con sus semejantes, debe prestar obediencia a determinados preceptos sancionados y, en muchos casos, impuestos por la colectividad a la cual pertenece.

Para su desarrollo en la sociedad, el hombre requiere del intercambio de bienes y servicios, sin los cuales económica y socialmente quedaría aislado.

Las relaciones económicas ocasionaron que en un principio la regulación jurídica fuera espontánea; sin embargo con el desarrollo cultural esta última se ha ido perfeccionando poco a poco, y de leyes rudimentarias ahora existen codificaciones que han servido para establecer frenos que evitan abusos e injusticias.

"El concepto de relación jurídica implica la causación de derechos y obligaciones correlativas o recíprocas (contratos unilaterales y bilaterales, verbigracia) entre los sujetos de la misma entre los sujetos de la misma".<sup>1</sup>

En la edad media no existían naciones o países, la forma de organización económica, política y social que existía en Europa era el feudalismo, en el cual los reyes otorgaban tierras a los señores feudales como premio a la ayuda que les

---

<sup>1</sup> BURGOA, IGNACIO, LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES, MÉXICO, 1988, PÁG. 454.

prestaban en las guerras. Cada una de las tierras recibió el nombre de feudo y ahí el señor feudal construía su castillo.

En el siglo XVIII el filósofo inglés John Locke precursor de las ideas políticas y económicas de la Ilustración, proponía entre otras ideas importantes que todos los individuos aspiraran a que se les respetara tres principios básicos: a) el derecho a la vida, b) el derecho a la libertad, y c) el derecho a la propiedad.

Los filósofos de la ilustración creían que el hombre es bueno por naturaleza y que tiene derechos que deben ser respetados, como el derecho a la propiedad.

Afirmaban que el estado tiene la obligación de respetar dichos derechos y hacer que toda la sociedad los respete. Rousseau decía que el Estado debe ser un contrato, un acuerdo entre la sociedad y las autoridades, en el cual se regule los asuntos de la propia sociedad.

En las 13 Colonias Inglesas en Norteamérica existía la clase social alta, en la que estaban, por ejemplo, los que poseían extensiones de tierra muy grandes.

En 1917 durante la revolución Rusa se establece el primer gobierno socialista del mundo, que fue encabezado por Lenin, quien anuló la propiedad privada y solamente permitió que existieran pequeños propietarios campesinos, para que la tierra produjera suficientes alimentos para todos.

En la génesis del Derecho Registral aparecen vinculados intereses sociales, políticos, económicos y jurídicos, enmarcados por supuesto en el interés mayor de las relaciones entre pueblo y Gobierno.

Esta demanda histórica y social sobre la propiedad, es una condición compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos, quienes vieron la imperiosa necesidad de buscar certidumbre legal que regulara de una manera clara las relaciones entre el Estado y las relaciones jurídicas privadas, seguras y eficientes para la seguridad jurídica y la prosperidad.

Después de varios y fallidos métodos con el fin de concluir conflictos de posesión de tierras, se presenta así, un campo de acción para el Registro Público de la Propiedad, en el que su responsabilidad entraña una actitud vigilante para salvaguarda jurídica del patrimonio social constituido en las ciudades de hoy. Lo anterior debe lograrse, en términos de la publicidad que otorga esta Institución.

## **1.2. CONCEPTO DE PROPIEDAD:**

Del latín *proprietas atis*. "Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio"<sup>2</sup>

Los tratadistas de Derecho Civil dan consideraciones que pueden hacerse extensivas a la propiedad en general, o sea, a la privada y a la pública, por ser ambas

---

<sup>2</sup> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. ED. PORRÚA, PAG. 2598.

co-participes del mismo concepto genérico y la han acreditado “como el prototipo del derecho real, opuesto al personal o de crédito”.<sup>3</sup>

En términos generales la propiedad se revela “como un modo de afectación jurídica de una cosa a un sujeto, bien sea éste físico o moral, privado o público”.<sup>4</sup>

Rojina Villegas, define la propiedad como “el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”.<sup>5</sup>

El artículo sesenta y cinco Libro Quinto de nuestro Código Civil del Estado de México vigente define a la propiedad en términos de su principal característica: “El propietario de un bien puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes”.

Ahora bien, consideramos conveniente mencionar cuales son, según nuestra legislación vigente, las cosas que pueden ser objeto de apropiación.

De conformidad con lo establecido en el artículo primero del Libro Quinto del Código Civil, todas las cosas que no estén excluidas del comercio, pueden efectivamente ser susceptibles de apropiación.

---

<sup>3</sup> IDEM, PÁG. 453.

<sup>4</sup> IDEM, PÁG. 454.

<sup>5</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. ED. PORRÚA, MEXICO, 1976, PAG. 40

Como ya sabemos las únicas cosas que están fuera del comercio son aquellas que no pueden ser reducidas a propiedad individual, bien en virtud de su propia naturaleza o bien porque la ley así lo disponga.

Efectuando el acto de apropiación en virtud de cualquiera de los medios consignados a ese propósito en la ley, es decir, contratos, herencia, legado, accesión, ocupación, adjudicación, prescripción, donación, sociedad, permuta o ciertas disposiciones legales entre otras, el propietario goza y dispone de la cosa sin más limitaciones que las previstas en las leyes.

En líneas atrás dijimos que la propiedad se traduce en un modo o manera de atribución de un bien a una persona; ahora decimos que de la calidad o categoría de ésta depende la índole de tal derecho así:

1.- Cuando el sujeto a quien se imputa o refiere una cosa es el Estado, como entidad política y jurídica con personalidad propia distinta de la que corresponde a cada uno de sus miembros, la propiedad será pública.

La propiedad pública es ejercida por conducto y a través de las autoridades. Los bienes que se le atribuyen al Estado como objetos de facultad dispositiva de éste y que constituyen el patrimonio de la entidad estatal, se clasifican en diferentes categorías; por ejemplo:

a) bienes de dominio público o de uso común;

- b) bienes propios;
- c) bienes de propiedad originaria;
- d) bienes de dominio directo y de propiedad nacional aprovechables mediante concesiones, cuyo régimen jurídico está regulado por la Ley de Bienes Nacionales.

2.- Cuando la persona a quien se imputa una cosa con facultad de disposición sobre ésta, no es el Estado, sino un particular, privado, bien sea físico o moral, tenemos el caso de la propiedad privada.

3.- El tercer tipo de propiedad desde el punto de vista de su titular, integrado por bienes es la propiedad social, en el caso de que el sujeto de la misma sea una comunidad agraria o un sindicato, que son agrupaciones de naturaleza social, siendo susceptibles legalmente de ser dueños de cosas muebles en general y de inmuebles, en los términos de las legislaciones agraria y laboral.

El mérito sobresaliente, lo encontramos en el artículo 27 Constitucional que construye un régimen triangular de propiedad, integrado por la propiedad privada, la propiedad pública y la propiedad social, las cuales acabamos de describir. Al respecto hay que distinguir que la propiedad privada es tan sólo uno de los tres tipos de propiedad que reconoce y regula el orden jurídico mexicano.

### 1.3. CONCEPTO DE PROPIEDAD PRIVADA:

Del punto anterior se desprende el concepto de propiedad privada como "El derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se perjudique a la colectividad".<sup>6</sup>

La propiedad privada como derecho subjetivo civil engendra para su titular tres derechos fundamentales:

1.- El de uso.- facultad que tiene el propietario de utilizar el bien para la satisfacción de sus propias necesidades;

2.- El de disfrute.- el dueño de la cosa puede hacer suyos los frutos civiles o naturales que ésta produzca y;

3.- El de Disposición.- de la cosa materia misma, se manifiesta en la potestad que tiene el titular de la propiedad consistente en realizar, respecto de aquél, actos de dominio como la venta, donación, constitución de gravámenes entre otros.

Pero el derecho a disponer de una cosa no es absoluto, pues tiene limitaciones establecidas por el Código civil en sus artículos:

---

<sup>6</sup> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, IBIDEM, PAG. 2608

5.68.- En un inmueble no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables.

5.69.- El derecho de propiedad no podrá ejercitarse sólo para causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

También existen restricciones de derecho público impuestas por el interés social o estatal, en virtud de la cual el estado por conducto de las autoridades que corresponda, puede ocupar, limitar y aún destruir una cosa en aras del interés colectivo, para cuyo cumplimiento tiene la facultad expropiatoria.

Por lo anterior podemos concluir que la propiedad privada ha sido reconocida como garantía individual a lo largo de todo el Constitucionalismo mexicano.

La Constitución de 1917 reconoce a la propiedad privada en su artículo inmediato anterior, del cual transcribimos su parte conducente: " La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

Sin duda es un concepto del cual podríamos seguir extendiéndonos, pero en relación a la investigación que nos concierne concluiremos no sin antes mencionar que la capacidad para adquirir la propiedad privada se encuentra también regulada por

el mismo artículo 27 Constitucional en su fracción X, disposición que establece que “solo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas.”

Sin embargo en párrafos subsecuentes se hacen una serie de excepciones a esta regla general, por ejemplo la propia fracción X expresa que los extranjeros podrán gozar del mismo derecho que los nacionales, pero bajo los marcos de la llamada Cláusula Calvo, aunque la limitación es insuperable tratándose de la llamada “zona prohibida”.

Por su parte , la Suprema Corte ha establecido el criterio de que por modalidad de la propiedad privada debe entenderse “el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique esencialmente la forma jurídica de ese derecho”. Agrega dicho Alto Tribunal que los elementos necesarios para que se configure la modalidad debe ser “el carácter general o permanente de la norma que la impone y la modificación substancial del derecho de propiedad en su concepción vigente”.

Al efecto expresa la Corte que “el primer elemento requiere que la regla jurídica se refiera al derecho de propiedad, sin especificar ni individualizar cosa alguna, es decir, que introduzca un cambio general en el sistema de propiedad y, a la vez, que esa norma llegue a crear una situación jurídica estable. El segundo elemento, esto es, la modificación que se opere en virtud de la modalidad, habrá de implicar una

limitación y transformación del derecho de propiedad; así la modalidad viene a ser un término equivalente a la limitación o a la transformación”<sup>7</sup>

La facultad de imponer modalidades a la propiedad privada en aras siempre y exclusivamente de un interés público y social, compete al Congreso de la Unión como organismo legislativo federal. En efecto, si conforme al artículo 27 constitucional dicha facultad se establece a favor de la nación y equivaliendo este concepto a la idea de “Federación” o “Estado Federal” en el aspecto jurídico-político, es evidente que el Poder legislativo puede expedir leyes en que se afecten cualquiera de los derechos esenciales inherentes a la propiedad.

La fracción II del artículo 121 constitucional consagra que “Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la Ley del lugar de su ubicación”.

Es evidente que la propiedad es un derecho real que se ejerce sobre un bien mobiliario o inmobiliario, sin el cual tal derecho sería inconcebible. Por ende “la imposición de modalidades a la propiedad repercute necesariamente en su objeto constituido por dichos bienes en cuanto a la manera o forma de usarlos, disfrutarlos y disponer de ellos.

En conclusión, respecto de los bienes muebles e inmuebles que se ubiquen dentro de su territorio, las legislaturas locales pueden dictar las leyes que regulen su uso, disfrute y disponibilidad, pero siempre y cuando el interés público que funde dicha

---

<sup>7</sup> SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, INFORME DE 1981, PÁG. 539, TESIS 31

regulación no concierna a ninguno de los ramos o materias que sean de la competencia constitucional del Congreso de la Unión, integrada por las facultades expresas e implícitas de dicho órgano legislativo federal".<sup>8</sup>

En su aspecto puramente civil, la propiedad es un derecho subjetivo que se hace valer frente a personas situadas en la misma posición jurídica que aquella en que se encuentra su titular.

#### 1.4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PROPIEDAD:

¡Nada existe mas allegado al hombre que la tierra misma!

La tierra ha sido el patrimonio máspreciado del hombre, en su origen buscaba las tierras con las condiciones propicias para su actividad principal que era la agricultura.

Cuando el hombre de la antigüedad irrumpe en la historia, posee ya una idea operativa respecto de un remoto origen, el fundador de su estirpe es, por regla general, un ser formado de tierra, puesto señor de la tierra y vuelto al seno terrenal al termino de sus días. Cumple así, la especie humana, un ciclo vegetativo perenne que va de la tierra a la tierra, animado por el soplo del espíritu.

---

<sup>8</sup> BURGOA, IGNACIO. LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES. ED. PORRÚA. PÁG. 468.

Para el caso, son indiferentes las formas, históricamente condicionadas, que ligan a los hombres con su natural hábitat. En la raíz de nuestros mas elaborados modelos de convivencia, sigue operando ese "remanente arcaico", ese impulso primario que nos orienta hacia aquella que es, a un tiempo mismo, y gran madre nutricia: La Tierra.

La primera gran revolución que registra la historia, es aquella en virtud de la cual el nómada recolector de alimentos se asienta en una porción de suelo para arrancarle, mediante su industria y con el auxilio de una técnica rudimentaria, los productos de que precisa para su subsistencia. De este modo, la tierra abierta al cultivo, la pradera destinada a la crianza de animales domésticos y la cantera que proporciona el primitivo herramental, se convierten en factores de primerísimo orden para asegurar la existencia y la persistencia de la comunidad, la posesión era ya un hecho.

No por azar las Doce Tablas han sido calificadas como el "Código Campesino" y aun consideradas como el compendio de la sabiduría jurídica. El perímetro de la que habría de convertirse en "Ciudad Eterna", fue trazado con un arado, su nombre mismo, Roma, deriva de una voz arcaica, "ruma", que significa "tierra" y los recién llegados a esa tierra, desde las riberas del lago Albano, se instalan en ellas con arreglo a un plan que no parece responder a exigencias de orden urbanístico, sino agropecuario. Así, sobre esta infraestructura predominantemente agraria viene a erigirse el derecho y, en especial, aquel que será considerado derecho real por excelencia: el de propiedad.

Durante muchos años el seno de la infraestructura económica de la comunidad romana, era fundamentalmente agraria así como su principal fuente de riqueza.

En éste periodo histórico, es de entenderse que tanto la tierra, esclavos, bestias de tiro y carga, fuesen entre otras cosas susceptibles de apropiación, y factores preponderantes de la producción teniendo un tratamiento preferencial bajo la denominación de *res mancipi* que viene a identificarse con la propiedad raíz.

También este término, hace clara alusión a la primacía de los bienes territoriales, ya que es situada como base y sustento de toda forma de riqueza y como consecuencia instrumento eficaz de dominación.

“Mancipar es tener el dominio pleno de la cosa mancipada”. La *mancipatio* fue entonces presumiblemente un medio para que ese dominio pudiera ejercerse plenamente aun antes de la inscripción de la cosa en el registro llamado de los censores, el cual se verificaba cada cinco años durante la ceremonia *lustralis*.<sup>9</sup>

Los romanos concibieron la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa.

Estos beneficios comprendían la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza y se otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma. También se

---

<sup>9</sup> PETIT, EUGENE. TRATADO ELEMENTAL DEL DERECHO ROMANO. EDITORIAL NACIONAL, MÉXICO. 1963. PAG. 169. NOTA DEL TRADUCTOR AL PIE DE PÁGINA.

confería el poder de distribuirla y en su caso el reclamo de otros detentadores o poseedores.

No obstante, como hoy este derecho no podía ser de ninguna manera absoluto, los romanos establecieron algunas limitaciones en función del interés social, por ejemplo debía permitirse el paso a terceras personas en caso necesario, o se imponían limitaciones de alturas a los edificios.

Para el romano, contemporáneo, la tierra y todo aquello que con su laboreo se relaciona, constituyen una especie de cosas tenidas en muy alta estima y cuya transferencia debe ajustarse a un severo ritual, a diferencia de los demás bienes que se transmiten por la simple tradición.

Entre tanto, la gran masa campesina, sigue vinculada a la tierra y la tierra sigue vinculada al señor, el dominio de este sobre aquella es inatacable en tanto subsiste la rígida estructura estamental y la economía se constriñe dentro de los estrechos límites del feudo.

Pero algo mucho más explosivo que la pólvora vendrá a batir los inexpugnables reductos feudales, algo que ya fue familiar al mundo antiguo: El comercio.

Aquella gente que se ha multiplicado en forma impresionante, esos hombres de la periferia, mercaderes y artesanos de oficio, vendrán a fagocitar los almenados recintos del orden feudal.

Ya para entonces, intrépidos navegantes al servicio de los nacientes emporios, se han aventurado hasta los remotos confines de la mar tenebrosa, buscando nuevas rutas hacia las codiciadas especias, tropiezan a occidente con un nuevo mundo lleno de promesas, un mundo fabuloso presto a cambiar metales preciosos por abalorios.

Aguerridos capitanes se lanzan a la conquista de las nuevas tierras, el horizonte geográfico se amplía desmesuradamente, el oro de las colonias hinche los galeones que retornan a las metrópolis europeas, la economía cerrada del medioevo se deteriora irremediablemente para dar paso a la economía de mercado, la tierra misma, no tardara en sumarse a esa danza acelerada de la oferta y la demanda, solo que, a la sazón, la aristocracia terrateniente tiene un nuevo signo que agregar a sus blasones: El dinero.

Pero, la fluente y movediza riqueza que mana por los nuevos canales, abiertos al trafico, no deja de tener serios inconvenientes, por principio, se la puede escamotear fácilmente.

Los títulos de nobleza serán sustituidos, con ventaja, por una especie mas prosaica pero mucho mas efectiva: los títulos de crédito, solo que estos, a diferencia

de aquellos, no están avalados por la firma de un monarca, sino por la de algún deudor, quizá desconocido y, en el peor de los casos, insolvente.

A todo, la tierra solo ha cambiado de dueños, oleadas de pueblos procedentes de levante y del septentrión la convierten en preciado botín, nuevos señores la someten a su dominio, vinculándola a sus títulos nobiliarios, una nueva mano de obra servil, reemplaza en el agro a la levantisca población esclava, al paso que un nutrido contingente de artesanos y mercaderes se afinca en los burgos, a extramuros de aquellas imponentes fortalezas que simbolizan el nuevo poder.

Cuando la tierra era aun el mas preciado bien puesto al alcance de los invasores, los caballeros en leyes, fervientes admiradores de la antigüedad romana, reviven las viejas solemnidades de que se rodeaba la transmisión de los dominios quiritarios, avanzada la Edad Media, los antiguos tabeliones son reemplazados por los letrados y escribanos que intervienen en todo negocio de consideración, la fe publica se impone definitivamente sobre la dudosa buena fe de los particulares y, ya para el siglo XII, existen en la ciudad romana de Colonia, registros inmobiliarios que son un claro antecedente de los actuales.

La tierra - ¡siempre la tierra! En una economía de signo capitalista no puede pasarse por alto que la tierra es también un capital, pero un capital con características muy singulares, la primera de ellas es la imposibilidad de reproducirlo a voluntad. Un terrateniente puede, indudablemente, acrecentar su propiedad, pero siempre lo hará a expensas de la de otros, el capital de aquel experimentara un aumento mas o menos

considerable, pero, en su conjunto, el capital tierra, disponible para incorporarse al proceso productivo, se mantendrá igual.

Otra característica de la tierra es la de ser un bien estable, fijo, duradero, no muda de sitio y, solo lentamente, de condición, lo cual no deja de ser una ventaja. Sabido es que todo esto tiene múltiples repercusiones en materia económica, pero, para los pioneros del capitalismo comercial, solo podía tener una: competir en un mercado cada vez mas amplio, imponía, como prerrequisito indispensable, un fuerte incremento de la producción, así pues, si el capital –tierra- estaba sujeto a una severa limitación, se hacia necesaria una inyección de capital procedente de otras fuentes.

El derecho de la propiedad terminaba cuando sucedía la destrucción de la cosa, cuando ya no podía apropiarse en forma particular, o cuando los animales salvajes recobraban su libertad.

Al iniciarse en Europa el lento proceso de atomización de la propiedad territorial. Los colonos libres ahora poseían tierras propias o comunales.

En el momento histórico en que la propiedad inmobiliaria pasa a ser parte de la propia riqueza como vertiente de la economía del dinero; se hace patente la existencia de un mercado de bienes raíces que se asimilan a la categoría económica de

mercancías, así el viejo ritual de la solemnidad reaparece convertido en un formalismo legal y el simbolismo jurídico en fórmulas de derecho positivo.

El Código de Napoleón definió la propiedad diciendo: "Es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos".<sup>10</sup>

La solución estaba a la mano. Para los inversionistas de todos los tiempos, la tierra, o, en términos más concretos, la propiedad raíz, ha venido siendo fuente, en este caso inagotable, de la más sólida garantía, solo que ahora, en fuerza del acelerado ritmo impuesto a la circulación de la riqueza, para alentar la inversión, se precisa de un macizo aparato jurídico que impida desafueros en perjuicio del derecho real adquirido por los acreedores. En razón de ello, la atención de los juristas y de quienes tienen en sus manos las riendas de la política económica, se vuelven hacia los registros de bienes.

Aún cuando el Código Civil no da una definición legal de propiedad, "El Código Civil vigente en el Estado de México clasifica los bienes en inmuebles y muebles y los que son sujetos de apropiación así como los que se exceptúan de la misma. Dicho en otras palabras, cuando una persona se apropia o posee legalmente una cosa, nace el derecho de propiedad o posesión y el bien o derecho real es el objeto de dicho derecho".<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (1970-2000. CIRCULARES, CIRCULAR NÚM. 12, PAG. 153.

<sup>11</sup> IDEM.

### 1.5. LOS BIENES Y SU CLASIFICACION:

"Del latín bene, entre sus acepciones están: utilidad, beneficio, hacienda, caudal."<sup>12</sup>

Jurídicamente se entiende: "Son bienes las cosas que pueden ser objeto de apropiación y que no estén excluidas del comercio." Artículo 5.1 del Código Civil del Estado de México.

"Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas físicamente por algún individuo exclusivamente; y por disposición de la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular." Texto íntegro del artículo 5.3. del mismo ordenamiento.

Por ejemplo el sol, aguas marítimas interiores, monumentos históricos, caminos, carreteras y puentes que constituyen vías generales de comunicación y muchos otros que dispone la Ley General de Bienes Nacionales por ser objetos muebles o inmuebles que pertenecen a la federación, pero que no vienen al caso explicar.

En la imposibilidad de documentar los diferentes criterios de clasificación de los bienes nos concretaremos a hacer una semblanza general, para abundar en aquellos que ponen énfasis a nuestra investigación.

---

<sup>12</sup> OB. CIT. PAG. 338

Doctrinalmente, encontramos:

- a) Bienes fungibles y no fungibles;
- b) Bienes consumibles y no consumibles y;
- c) Bienes corpóreos e incorpóreos.

La legislación del Estado de México comprende:

- a) Los Bienes muebles e inmuebles;
- b) Los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen y;
- c) Los bienes mostrencos y vacantes.

**Son bienes muebles:** Aquellos que por su naturaleza pueden trasladarse de un lugar a otro, sin alterar ni su forma ni su sustancia, ya sea por sí mismos, es decir semovientes, por ejemplo los animales o por una fuerza exterior. Artículo 5.6 del Código Civil.

También se consideran muebles, por disposición de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal, (artículo 5.7) los títulos que cada socio tiene en las asociaciones y sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles (artículo 5.8), y los derechos de autor.

**Son bienes inmuebles:** Aquellos que por su naturaleza se imposibilita su traslado; división que se aplica exclusivamente a las cosas: Artículo 5.4 fracciones:

“I.- El suelo y las construcciones adheridas a él;

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y sus frutos mientras no sean separados de ellos;

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo o del objeto a él adherido”.

Son también inmuebles aquellos que por su destino agrícola (fracción IV, V, VI, VII, IX, y XI), industrial (fracción V y VI), civil y comercial (fracción V), son considerados por la ley como inmuebles, aunque por naturaleza sean muebles. Para ello se requiere que pertenezcan al mismo dueño del inmueble y que sean necesarios para los fines de la explotación. Son también inmuebles, por disposición de ley, los derechos reales constituidos sobre inmuebles, (fracción XI);

“IV.- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos al inmueble y formando parte de él de un modo permanente;

V.- Las máquinas, instrumentos o utensilios destinados por el propietario del inmueble, directa o exclusivamente a la industria o explotación del mismo;

VI.- Los fertilizantes, herbicidas, funguicidas, insecticidas, semillas y en general las sustancias para la preservación, cultivo y mantenimiento de la tierra que se encuentren en los inmuebles o unidades de producción en donde hayan de utilizarse;

VII.- El equipamiento y accesorios adheridos al suelo o a los edificios de éstos, salvo convenio en contrario;

VIII.- Los acueductos o tuberías de cualquier tipo que sirvan para conducir los líquidos o gases a un inmueble, o para extraerlos de él;

IX.- Los animales que formen al pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como los de trabajo indispensables para el cultivo del inmueble mientras están destinadas a ese objeto;

X.- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XI.- Los derechos reales sobre inmuebles”.

Los bienes considerados según a las personas a quienes pertenecen pueden ser del dominio **del poder público o de propiedad de los particulares** (artículo 5.10) dentro de la primera categoría están comprendidos los pertenecientes a la Federación, a los estados o a los municipios (artículo 5.11); y en la segunda todas las cosas cuyo dominio pertenece legalmente a los particulares, no pudiendo aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley. (artículo 5.19).

“**Son bienes mostrencos:** Los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore”. Artículo 5.20, y **bienes vacantes** los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido. Artículo 5.24.

Pero debemos detectar, que si bien es verdad que tanto los bienes vacantes como los mostrencos carecen de propietario cierto, individual o privado, no por ello dejan de tener otro dueño, que es el Estado, según el artículo 27 constitucional en su primera parte.

Tratándose de bienes mostrencos, o sean los muebles abandonados y perdidos cuyo dueño (se sobreentiende privado) se ignore, por derecho de accesión pertenecen en propiedad originaria al Estado”.

**Son bienes fungibles:** Aquellos que tienen un mismo poder liberatorio (artículo 5.9), es decir teniendo el mismo valor pueden remplazar a otro en el pago, se determinan por su género, calidad y cantidad, son genéricos.

**Los no fungibles:** Se determinan individualmente y no tienen ese poder liberatorio, son específicos.

**Son consumibles:** Aquellos bienes que se agotan en la primera ocasión que son usados, sin permitir por lo tanto, el uso reiterado o constante, por ejemplo los alimentos y **no consumibles:** Son aquellos que si lo permiten.

Y, finalmente, la categoría de **bienes corpóreos** se refiere a las cosas y los **incorpóreos** a los derechos.

Ahora podemos decir que los bienes se pueden atribuir a una persona de diferente manera generando consecuencias jurídicas diversas:

1.- Puede ser que una cosa se refiera a un sujeto para el sólo fin de que éste la use o la disfrute, esto es, la emplee para la satisfacción de sus necesidades o para apropiarse los frutos que produzca. Por ejemplo, los bienes dados en arrendamiento o

en usufructo, situación en la cual la persona a quien se imputan (arrendatario o usufructuario) carece de la facultad de ejercitar sobre ellos actos de dominio.

2.- Cuando una cosa se atribuye o afecta a un sujeto, en el sentido de que éste puede disponer de ella válidamente, es decir realizar actos de dominio, tenemos el caso de la propiedad.

#### 1.6. LA PUBLICIDAD:

Partiremos del término "publicidad" como vocablo enfocado desde el punto de vista del Derecho Registral, el cual Velásquez Estrada define como: "La notificación hecha a terceros, con la finalidad de proteger la buena fe amparando la seguridad del tráfico inmobiliario y favoreciendo el movimiento de la riqueza fundiaria, base de la prosperidad individual y colectiva de un país."<sup>13</sup>

El código Civil del Estado de México en su artículo primero del libro octavo menciona: "Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros"

En su artículo segundo el mismo Código dice: "Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal

---

<sup>13</sup> VELÁZQUEZ ESTRADA, ALFONSO. LA FUNCIÓN REGISTRAL FRENTE A LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA Y JURISDICCIONAL. GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MÉXICO, DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, PAG. 34.

manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho”

Al respecto hay que distinguir que se llaman registros declarativos, por cuanto reconocen la preexistencia de los derechos reales, de los que toma nota para su oportuna publicidad y otros efectos que señalen las leyes. Los derechos reales se declaran y se proclaman.

Consideramos conveniente mencionar que estos registros cuentan con un cuerpo notarial que les provea de documentación genuina, es decir principio de autenticidad.

En el sistema declarativo la inscripción declara la existencia, la trasmisión, la modificación o la extinción de un derecho ya operada fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro, es decir, que el derecho nace extrarregistralmente.

Carral y Teresa menciona: “ que todo aquel que no es parte en un acto jurídico relativo a bienes inmuebles, no tiene más forma de conocer sus efectos que la “apariencia”, y algunos de estos terceros ajenos al acto de que se trate, tienen auténtico interés en conocer la verdadera situación del bien referido, como podrían ser entre otros saber quién es su dueño, sus gravámenes, o su superficie legalmente

adquirida; sólo así puede haber seguridad y plena garantía con respecto a las transacciones que estos terceros quieran realizar al respecto”.<sup>14</sup>

Ahora bien, es importante destacar que en nuestro medio, el Registro público de la Propiedad no genera por sí mismo la situación jurídica a la que da publicidad, es decir, no es la causa jurídica, no es el título del derecho inscrito, se limita por regla general a declarar, a ser un “espejo” de un derecho nacido extrarregistralmente, mediante un acto jurídico celebrado previamente.

La causa o título del derecho de que se trate ya sea propiedad, usufructo, servidumbre, hipoteca, se encuentra en el acto volitivo (contrato o acto unilateral) que le da origen y el Registro Público de la propiedad le da ese derecho “apariencia”, lo hace del conocimiento de los terceros, lo declara para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus asientos.

Así quien pretende celebrar un acto jurídico relativo a un inmueble, conoce o presume que conoce su situación jurídica y los efectos del acto que le dio origen a la inscripción registral le son oponibles a dicho tercero, aun cuando no fue parte en el mismo.

Por consiguiente, los actos o contratos que de acuerdo a la ley deban registrarse y no se registren no podrán perjudicar a terceros. No se dice que dichos actos no existan, existen y son válidos, pero los terceros no deben sufrir perjuicio a

---

<sup>14</sup> CARRAL Y TERESA

causa de derechos clandestinos, la seguridad del tráfico y pilar de la economía moderna, se vería perdida.

Los sistemas de registro son varios y las formas de inscripción múltiples. Por su propia naturaleza los derechos personales no son materia de publicidad, ni por lo mismo de inscripción por regla general, aunque como excepción puede citarse el arrendamiento a largo plazo y la anotación que la Ley Federal de Instituciones de Fianza prevé respeto de la confianza, pero incluso la naturaleza personal del derecho que resulta de la anotación mencionada es dudosa.

En materia mercantil históricamente encontramos que la actividad del comerciante desborda la esfera de sus particulares intereses para comprometer intereses comunitarios, de ahí la exigencia de conocer públicamente su situación legal, es decir la calidad del comerciante; constitución, modificación, extinción y demás actos jurídicos que pueden afectarla. La necesidad de publicar tales actos engendró el registro mercantil.

El Reglamento del Registro Público del comercio en su artículo primero nos menciona: que este Registro es una "Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas, precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros"

Históricamente, el primer objetivo básico de la inscripción es la publicidad registral, que constituye una actividad organizada administrativamente destinada a dar a conocer la situación jurídica de 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 mundo".

La publicidad es factible lograrla mediante la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones, conociendo el estado verdadero de la propiedad, sus antecedentes, transmisión, modificación, evitando hasta donde sea posible, los fraudes o situaciones que pudieran conducir a error a las partes en las transacciones concernientes a la propiedad.

Las razones que han inducido al Estado a reservar para sí la organización de la publicidad y proveer lo necesario derivan de los fines de otorgar seguridad, garantía y defensa de los intereses legítimos, que en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda. El organismo encargado de esa función es el Registro Público, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

La propiedad no es un hecho; pero en ella el propietario o tenedor del derecho real por excelencia debe de ser públicamente conocido como tal, para que este no sea perturbado o molestado en el ejercicio de su derecho.

Cuando se efectuaban todas aquellas transmisiones o enajenaciones de propiedad, resultaba materialmente imposible de convocar a esa gran masa anónima que constituye el sujeto pasivo del derecho real.

Este inconveniente fue subsanado en parte recurriendo a una ceremonia pública, con la asistencia de magistrados y testigos, cuya función era representar a la colectividad o sociedad y dar a nombre y representación de esta su asentamiento.

En Roma no existió la Publicidad Registral, y al no contar con la existencia de registros respondía a exigencias censales y tributarias, dado que para ellos la transmisión de la propiedad no era un acto de carácter privado, sino era un acto público: Una Ceremonia.

Esto se explica que en el Derecho Romano, la Publicidad se encontraba implícita en las solemnidades que acompañaban a esa transmisión de la propiedad. Lo solemne, hizo siempre referencia a una ceremonia pública. Aún en estos tiempos es común de calificar a un acto solemne aquel que tiene verificativo públicamente, así como se llama contrato solemne aquel que es celebrado mediante instrumento público.

En las más antiguas formas de transmisión de la propiedad, la Mancipatio y la in jure cessio, también se advierten las características que hemos enunciado. En la época de Justiniano la solemnidad se basaba en La Traditio, o sea, la simple

tradición, pasaba a ser la forma mas usual de transmisión de la propiedad. Cuando se abolió la diferencia de res mancipi y res nec mancipi, bastaba la intención, el consentimiento de las partes, y la posesión de la cosa, para que la enajenación de la propiedad sea considerada consumada. Con esto se aproximan las formas propiamente contractuales del negocio jurídico.

Finalmente Víctor Manuel Salas Cardoso, resume las funciones y la funcionalidad de los dos propósitos que originalmente se persiguen con el ceremonial de que se rodea la tradición de la propiedad: "La consagración del derecho como medio de asegurar su inviolabilidad, y por otra parte, su público reconocimiento. Esto es, SEGURIDAD y PUBLICIDAD, que son como veremos los dos puntales en que vendrá a sustentarse la Institución Registral".<sup>15</sup>

La intervención del Registro no tiene como fin procurar que la planeación urbana llegue al conocimiento de todos, sino que todos tengan medio de conocerla. La expresión publicidad no significa la propaganda y difusión que se hace de los planes, sino la posibilidad de conocerlos. El medio establecido para ello no es una publicación impresa en muchos ejemplares o una manifestación de los planes que pretenden hacerse públicos en una institución a la que pueden acudir los interesados para su consulta.

---

<sup>15</sup> SALAS CARDOSO, VÍCTOR MANUEL, EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y SU PROYECCIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO, EDITORIAL LIBROS DE MÉXICO; MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, PAG. 234

### 1.7. DERECHOS REALES:

Cuando la actividad económica de un sujeto consiste en la explotación de una cosa, en grado de exclusividad, los restantes miembros del grupo social deben respetar esa actividad si fuese ordenada y el derecho que entonces surge recibe el nombre de derecho real.

Las cosas materia de la relación jurídica pueden consistir en objetos que se cuentan, pesan o miden, cosas corporales o en servicios; en primer caso la relación jurídica recibe el nombre de derecho real.

Los romanos las denominaban *jus in re* porque recae sobre una cosa determinada; los restantes miembros del grupo social tiene el deber de no poner obstáculos al ejercicio de esa actividad; si el derecho reconoce que el mecanismo para la actividad económica puede consistir en la explotación de un bien determinado la relación jurídica tiene carácter de inmediatividad, cuya naturaleza es una especie de soberanía sobre el bien.

La relación jurídica no está entre la persona y la cosa sino en una relación contra cualquiera que pretenda hacer valer un interés contrapuesto al interés del titular de la cosa. Esa es la razón por la que se dice que los derechos reales son ejercitables contra todo mundo pues imponen la obligación negativa de respetar su actividad. El derecho real se encuentra protegido con una acción real oponible frente a todo el mundo.

Los derechos reales están específicamente precisados en la legislación y por esta razón se dice que son de número limitado: propiedad, usufructo, servidumbre, uso y habitación y los que sirven de garantía para un derecho de crédito, prenda e hipoteca, al contrario de lo que sucede con los derechos personales cuyo número y forma no son sólo los que están regulados por el legislador sino que pueden idearse en formas no denominadas o atípicas.

Tienen las características de preferencia y persecución y generan la obligación de no hacer.

García Máynez define al derecho personal o de crédito como "la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa". Y al derecho real como "la facultad -correlativa de un deber general de respeto- que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir".<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> GARCÍA MAYNEZ, EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, ED. PORRUA, PAG. 214.

## 1.8. CONCLUSIONES:

1.- El propietario de un bien puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

2.- Cuando el sujeto a quien se imputa o refiere una cosa es el Estado, como entidad política y jurídica con personalidad propia distinta de la que corresponde a cada uno de sus miembros, la propiedad será pública.

3.- Propiedad Privada es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se perjudique a la colectividad.

4.- Son bienes las cosas que pueden ser objeto de apropiación y que no estén excluidas del comercio.

5.- Son bienes inmuebles, aquellos que por su naturaleza se imposibilita su traslado; división que se aplica exclusivamente a las cosas

6.- La publicidad formal es una exigencia necesaria para que el Registro cumpla su cometido, abriéndose a todo el que tenga interés en conocer los planes inscritos en esa Institución.

7.- Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros

8.- 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, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.

9.- Los derechos reales son los derechos que tienen las personas sobre las cosas.

## CAPITULO II: ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO REGISTRAL

### 2.1. CONSIDERACIONES GENERALES:

Con la expresión más clara de la grandeza de nuestros antepasados, los historiadores del Derecho y especialmente quienes se han dedicado al estudio del llamado derecho Hipotecario, coinciden al afirmar que la publicidad inmobiliaria se remota al Código de Manú, al Egipto de los Faraones, a los sysígrafos y quirógrafos del derecho Griego, a la Ley Malacitana del viejo derecho romano, a los fueros municipales, de Sepúlveda y de Alcalá de Henares, en España.

Esta materia ha sido calificada con distintas denominaciones: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral.

Desde que se origino el Registro Hipotecario, estuvo regido por un conjunto de disposiciones que permitieron el calificativo Derecho Hipotecario, independientemente de que la hipoteca, en lo sustantivo estaba incluida en ordenamientos jurídicos diferentes a los del registro.

En España se le nombra Derecho Hipotecario, debido esencialmente a la ley que lo regula, independientemente de que tal título no corresponda a su verdadera esencia.

La terminología de Derecho Inmobiliario también es impropia cuando se hace referencia al Registro Público, porque, entre otras razones, no únicamente los inmuebles son objeto de inscripción, sino también otros derechos sobre muebles.

Luis Carral y De Teresa, parece inclinarse por el calificativo Derecho Registral, aun cuando sea por exclusión y por no parecerle satisfactorias las denominaciones que en otros lugares del mundo se han adoptado.

Ramón María Roca Sastre, en sus estudios sobre estos temas, le llama Derecho Registral, argumentando, entre otros aspectos, que lo integra un conjunto de normas, un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil.

A juicio de Guillermo Colín, "toda la actividad registral esta regulada por normas jurídicas específicas, razón por la cual, al conjunto de estas es correcto denominarle Derecho Registral". "Siempre nos ha parecido mas adecuado referirnos a un procedimiento registral de la propiedad, mismo que, también por estar integrado por dispositivos legales, nos conduce a utilizar el calificativo de Derecho Registral".<sup>17</sup>

## **2.2. LA BIBLIA:**

Estudiosos del derecho hipotecario pretenden encontrar en pasajes biblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de

---

<sup>17</sup> COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, OB. CIT. PÁG. 6

la transmisión de dominio. En el Génesis (Capítulo 21; 16-18), Levítico (Capítulo 25;24), hay ejemplos de esas manifestaciones que se refieren más bien a modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.

### 2.3. EGIPTO:

Don Jerónimo González Martínez, respecto a la organización del Registro de la Propiedad en esa región expresa: Dos clases de oficinas parece que existían:

La bibliozeke democión logon (Archivos de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la ekteseon bibliozeke (Archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. Caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del bibliofilakes para realizar el acto, por medio de la instancia (prosangelia), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminado con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo. "Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones (apógrafo) presentadas por los interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas (parazesis) de tipo variado."

Los bibliofilakes poseían facultades calificadoras, por los nombres de los propietarios y orden alfabético, y existía una especie de índices (diastromata), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema del folio personal, es decir, agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos.”

#### **2.4. GRECIA:**

Igualmente González Martínez se refiere a la publicidad de las hipotecas y expresa: Estudiadas friamente las instituciones griegas, ‘sin manías arqueológicas’, debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, ni condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.

#### **2.5. ROMA:**

Roma por tradición secular ha sido, sin lugar a dudas, una de las civilizaciones con mayor auge jurídico desde las primeras manifestaciones de los períodos históricos

de la antigüedad hasta nuestros tiempos. La permanencia de sus huellas a través de la biografía humana nos revela la cristalización de la creación del derecho, la cual nos impone, con osadía, como el origen del oráculo universal.

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes. Se distinguen dos períodos principales: Clásico y Justiniano, aunque también existe un período posterior al Justiniano, denominado Derecho Romano Moderno, consistente en las prácticas jurídicas y estudios de los pos glosadores hasta 1804, año en el que se promulgó el Código de Napoleón.

La Publicidad Registral es creación germánica. Sin embargo, en la Roma antigua, aunque no existió la publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público. Estas son:

#### **2.5.1.- DERECHO CLÁSICO:**

En este período había tres formas de transmitir la propiedad: la *mancipatio*, la *in-jure cesio* y la *traditio*. En Roma la gente se obligaba por los nudos pactos o contratos atípicos y por los contratos típicos, tales como la compraventa, permuta,

donación, los cuales no transmitían la propiedad sólo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar a cabo actos extra contractuales.

**1.- La Mancipatio.-** Era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que se adquiriera los efectos legales deseados. Únicamente respecto de las Res macipi, no importando que se tratase de bienes muebles o de bienes inmuebles. Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren.

Consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la transmisión de la res macipi: fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga.

En la Mancipatio, las partes intervinientes eran, el mancipio accipiens, que era el adquirente, el Mancipio dans, que era el transferente, el libripens, que era el agente público, y los testis classicis, que son 5 testigos. El mancipio accipiens y el "mancipio dans, ante el libripens, y cinco testigos, los testis classicis que comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales nuncupatio, a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la balanza, que sostenía el libripens, con una rama de árbol. Esta operación se realizaba estando presentes los sujetos.

**2.- La In Jure Cessio.-** También se usaba sólo para las res mancipi, de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reindincante) comparecía, al igual que el demandado (in jure cedens), confesando la demanda, frente a un magistrado, el órgano jurisdiccional pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reidicante.

La mancipatio y la in jure cessio, van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la formula de la traditio.

**3.- La Traditio o Tradición.-** se traduce en entrega de una cosa; jurídicamente es la traslación de la posesión por su propietario a otro. Era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas; se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento, por eso, en el lenguaje jurídico-moderno, tradición también quiere decir entrega.

El elemento esencial de la traditio es la voluntad del tradens, de enajenar y además, la voluntad de adquirir por el accipiens, por último como tercer elemento tenemos, la remisión de la posesión.

#### **2.5.2. DERECHO JUSTINIANO:**

En este período, siguiendo las características del derecho clásico, se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad. Justiniano lo explicaba: Según el

derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural.

Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea, y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de Italia no existe, ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación por dote o por cualquiera otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad.

Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la traditio se conocía como "tradición breve mano y larga mano".

Ortolán al respecto expresa: Los comentaristas han usado también para los mismos casos la expresión de tradición de breve mano, tomada de un fragmento del Digesto, y en oposición a esta, la de tradición de larga mano, sacada también del Digesto y aplicable al caso de que el que adquiere no se halle en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de mano larga, por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, o cuando se ha señalado con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputar acerca de las expresiones de breve y larga mano, es preciso decir que para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición, que consiste en la entrega de posesión, entrega que puede

efectuarse por todo los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente.

Estos diversos medios pueden enunciarse por medio de expresiones diferentes, por ejemplo, recibir la cosa de larga mano, pero no se sigue de esta que haya otras tantas especies diversas de tradición.

### 2.5.3. DERECHO MODERNO:

En el último período de la evolución del Derecho Romano, la constituto posesorio se conoció como una nueva forma de la transmisión de la propiedad.

Consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

Planiol, se refiere a ella de la siguiente manera: "Hay pues, sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica".<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> PLANIOL Y RIPERT, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, PÁG. 47

Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradición, hacia el comprador propietario, esto se cumplía pro efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores “constituto posesorio”, tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia.

Así mismo se llevaba a cabo per carta o mediante la cláusula vendidit et tradidit (vendió y entregó). Las ideas consensualistas llegan a los redactores del Código de Napoleón en el que se establecía, que la transmisión de la propiedad se verifica por mero consentimiento sin necesidad de traditio ya sea natural o simbólica.

Podemos concluir que en Roma no hay publicidad, ni menos existe el Registro. Por eso fue un sistema de clandestinidad de inmuebles.

## 2.6. ALEMANIA:

El derecho germánico tiene un periodo primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir que son equivalentes a la Mancipatio y a la In jure cessio.

**1.- Solemnidad Ante El Thinx.-** Es una forma solemne de transmisión de inmuebles, lo que no hay que olvidar es que los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma. Esta forma solemne se llevaba a cabo mediante

ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (thinx o mallus), la ceremonia era presidida por el Thinxmann, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, ante la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestidura).

**2.- Auflassung.-** Es la entrega (auflassung) de la cosa ante el juez. También se trata de un juicio ficticio, mas bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, autentica, la investidura. Aquí no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble, y el juez proclama la investidura.

Ambas formulas fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito, pero siempre se inscribieron: primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales, y segundo se transcribieron en libros especiales. Esto fue un principio de registración.

Al llegar el Derecho Romano, se debilitó la publicidad, pero como muchas ciudades resistieron a la infiltración del Derecho Romano, subsistieron las instituciones a través del tiempo, y en el siglo XVII, en Prusia, se restaura el antiguo sistema, que queda definitivamente vigente con el Código Civil de 1896, que se puede decir que es el bastión (baluarte) de la publicidad registral, centro desde el cual irradia la luz a todas partes, pues por ejemplo, nosotros, no podríamos tener el régimen adoptado en

nuestras leyes si no fuese por la vigorosa influencia del Derecho Registral Alemán, que nos ha llegado a través de España.

## 2.7. ESPAÑA:

Una forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la Robración, a través de la cual públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento conocido como carta o escritura.

Los historiadores del Derecho indican que, en los *Oficios de Hipotecas*, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro.

La Robración fue establecida por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica española.

Esta ley estableció normas importantes en el orden registral, y tuvo, a la vez, como fuentes de inspiración, hasta cierto punto, el sistema del Acta Torrens, establecido en Australia, y algunos principios del Derecho Germánico.

Tengamos siempre presente que cada vez que resolvamos una duda respecto a nuestro Derecho Mexicano, debe guiarnos la luz de la doctrina y de la jurisprudencia

de los autores y tribunales españoles, comentadores y juzgadores de esos preceptos legales, pues nuestro Código Civil en materia de hipotecas y de registro público, tiene como antecedente la ley española.

Siguiendo a Roca Sastre, consideraremos **la evolución de la publicidad registral española**, dividida en 4 periodos:

**1<sup>er</sup>. Periodo: Publicidad Primitiva.**- Como en Alemania, hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles, pero no tenemos datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos.

La dominación romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres indígenas. La misma calidad científica del derecho romano, y de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiese el derecho romano en forma absoluta, con lo que su influencia fue lenta y coexistieron ambos derechos.

Al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia del derecho romano, que se imponía por su perfección técnica: pero sí reforzaron el sistema formalista indígena, sin embargo, no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. La invasión árabe, con la reconquista, robusteció también las costumbres indígenas de publicidad.

Se desarrollan, pues, en España, variadas formas de publicidad. Entre ellas, la más notable es la llamada Robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble.

A manera de ejemplo citaremos los siguientes Fueros que regulaban la robración:

El Fuero de Sepúlveda: "El que vendiere una heredad, Vengalo Robrar".

El Fuero de Alba de Tormes: "Quien vendiere una finca, Debela Robrar y quien carta Robrare... testigos faga que delante sean, e que lo vean, e que lo ozcan".

El Fuero de Plasencia: "El que quisiere vender una heredad, fágala pregonar por tres días en la ciudad".

Esos fueros surgieron en Castilla y en León cuando ya en Cataluña había triunfado el Derecho Romano con la Traditio, desde un siglo antes.

**2<sup>do</sup>. Período: La Influencia Romana.-** Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la traditio, recogida en las Partidas "como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa". El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula "Constitutum Posessorium".

Esta recepción científica del Derecho Romano no satisfizo las necesidades reinantes, pues era evidente que todos los días se vendían como libres de cargas,

bienes sujetos a prestaciones reales, era el apogeo de la clandestinidad, las hipotecas, ocultas, resaltaron estas deficiencias, se impuso, pues, la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al Derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban.

**3<sup>er</sup>. Periodo: de Iniciación del Régimen de Publicidad.-** Todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie con mención del registro hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los "estelionatos, pleytos, y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y oscuridad de sus cargas".

Así puso fin a la clandestinidad, y el sistema registral recibió impulsos y refuerzos, con el impuesto de hipotecas, después impuesto de derechos reales, que se estableció en el año de 1829.

**4<sup>to</sup>. Periodo: De Consolidación del Régimen de Publicidad Registral.-** Se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861. Su exposición de

motivos es muestra de la sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos renglones al dar las razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetiza las finalidades del Derecho Registral. Dice dicha exposición que aquellas leyes (las que hasta entonces habían regido) "están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales"; agregando que la Ley era indispensable "para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados"<sup>19</sup>

## 2.8. ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL EN MÉXICO:

Muchas Instituciones Jurídicas no pueden explicarse si no por el pasado, y el Registro Público de la Propiedad es una de esas Instituciones y nació como un medio de seguridad del tráfico Jurídico.

En cuestiones socio-jurídicas, es indispensable conocer la evolución de las Instituciones, pues sólo así estamos en posibilidad de comprenderlas. Conocido el pasado y comprendido el presente, estaremos en posición para construir el futuro.

---

<sup>19</sup> CITADO POR ROCA SASTRE, PÁG. 522 DE LA N.E.J.

La evolución del Registro Público de la Propiedad, va unida a la evolución de la publicidad y a la de la importancia económica que la propiedad inmobiliaria y su tráfico ha sufrido a través de la historia, pues la propiedad no permanece estable, es motivo de sucesivas transformaciones, las cuales es preciso asegurar incluyéndolas dentro del régimen legal, lo que quiere decir la publicidad.

En los orígenes de esta Institución Jurídica de servicio público, fue administrativo sin descubrir la conveniencia de la publicidad.

La misma historia nos enseña como nacen las Instituciones: primero aparece una necesidad social, que sirve de motor al hombre para buscar soluciones. Estas primitivas en un principio, pero se van enriqueciendo con continuas experiencias, logrando una evolución constante, llegando a un sistema suficiente pulido y a un conjunto de principios, los cuales serán pilares donde se soportará la estructura de la institución.

Las instituciones, en los términos antes anotados cobran existencia, ofreciendo constantes soluciones a las necesidades sociales que las motivaron. Pero si bien es cierto, que dos de estas instituciones están estrechamente vinculadas una con otra se diferencian entre si en cuanto la función específica que desempeña cada una, y nos referimos a la Institución del Notariado y a la Institución llamada Registro Público de la Propiedad.

Es común, que al remontarse a los antecedentes más remotos de ambas instituciones, se invocan algunos textos que hacen referencia a "protocolos", "libros de registro", "oficios de hipotecas", "escribanos", "escrituras" e "inscripciones" entre otras. Esta confusa mezcla de terminología, ha hecho pensar en una remota fuente común de las actividades notarial y registral, como resultado de que originalmente anduvieron confundidos los libros del protocolo con los del registro, y las funciones del escribano con las del registrador.

En la época de oro del espíritu caballeresco con sus rigurosos códigos de honor; descansaba, en la fe. Sin embargo, es sabido que esta práctica, sobre todo en orden al tráfico inmobiliario, acarreaban múltiples simulaciones, fraudes y abusos, por lo que hubo que pensarse en la conveniencia de retornar al viejo sistema germano de legislación, pero ahora sustituyendo la fe personal de los actantes por una demostración de fe pública, basada en los asientos el registro. Fue así como surgieron, en la Alta Edad Media, los registros inmobiliarios.

Dentro del campo jurídico El Registro Público de la Propiedad en México es muy importante, especialmente por la seguridad que otorga a las transacciones, mismas que representan un volumen considerable de la inversión. Se instituyó a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad:

Los antecedentes del Registro Público en México, los encontramos en:

a) El antiguo Derecho Español de las Siete Partidas, Novísima Recopilación, en la Ley 6, título 16, libro 10, Cédula de 10 de marzo de 1868, Cédula de 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783, e instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cedula de 25 de enero de 1789, Circular de 22 de enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821.<sup>20</sup>

En estas disposiciones, la hipoteca era considerada como un vicio, desmerecimiento o ficción de la cosa, cuyo ocultamiento (gravamen) era fuente inagotable de fraudes, razón por la cual, la Corona española instituyó los oficios de hipotecas.

En Toledo, en el año de 1539, don Carlos y doña Juana; y don Felipe, en Valladolid en 1557, ordenaron que en cada pueblo, cabeza de jurisdicción, hubiera una persona encargada de un libro, en el que se inscribieran los censos e hipotecas de los bienes que se adquiriesen, con el fin de que los gravámenes no permanecieran ocultos.

El 9 de mayo de 1778, la Cédula 3,250 ordenó que en las Indias e Islas Filipinas, se tomara razón en los oficios de los anotadores de hipotecas, de todas las escrituras que se otorgaran sobre hipotecas expresas y especiales, como las de los censos o el quitar redenciones de ellos, vínculos y mayorazgos, fianzas, costos de pagos de estos, empeños y desempeños, obligaciones, traspasos de bienes raíces, de

---

<sup>20</sup> COLIN SÁNCHEZ OB. CIT. PÁG. 10

censos o juros, y de otras hipotecas que procedieron de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones por herencia o sentencia.

En la Pragmática numero 3,251, dada en Madrid el 16 de abril de 1783, se giraron instrucciones para el establecimiento de oficios de hipotecas y su anotación, también que en todas las cabeceras de partido, se instituyeran los oficios de hipotecas para que se registraran los documentos de herencias y tributos, rentas de bienes raíces y todos aquellos que tuvieran señalada, en forma especial y expresa, hipoteca de dichos bienes. Tal determinación se adopto, en virtud de que , hasta ese momento, no se habían cumplido con efectividad las disposiciones reales que sobre la materia se habían dictado, razón por la cual, se señalaron los medios para que tales mandatos cobraran vigencia, mismos que quedaron indicados en 27 puntos concretos, cuyo contenido es el que en seguida mencionaremos.

1.- Los oficios de escribanos y anotadores de hipotecas, en todas las ciudades y villas de la Nueva España, fueran o no cabezas de jurisdicción, serían en calidad de vendibles y renunciables.

2.- En las ciudades de Veracruz, Oaxaca, Tehuacán de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid, y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, la función de los escribanos de los ayuntamientos sería distinta de la de los anotadores de hipotecas. En los demás pueblos, cabezas de jurisdicción, los oficios de anotadores estarían unidos a las escribanías públicas.

3.- Los oficios serían vendibles y renunciables, por lo tanto, serían pregonados y el importe de la venta remitido a la Superintendencia General de la Real Hacienda. Esto, fue un cómodo expediente para paliar la crónica penuria de la Corona.

4.- Los escribanos, anotadores y justicias receptores (quienes actuaban en defecto de aquéllos) tendrían un libro, o los que fueran necesarios, para llevar los registros, por separado, en relación con cada uno de los pueblos de su Distrito para que, de acuerdo con ello, se llevasen a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que debían hacerse por años, facilitando de esa manera su consulta.

5.- Si los bienes raíces estuviesen ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, el instrumento en que constara la hipoteca se registraría, en cada uno de ellos.

6.- El documento que debía presentarse sería el original, es decir, la primera copia otorgada por el escribano o juez receptor. En caso de pérdida o extravío, se presentaría una copia.

7.- La anotación contendría los siguientes elementos:

- a) Fecha del instrumento,
- b) Nombre del escribano o juez receptor ante quien se había otorgado,
- c) Calidad del contrato,
- d) Nombres de los otorgantes y
- e) Su vecindad.

8.- Si se trataba de una compraventa, hipoteca, fianza u otro gravamen, era necesario señalar los bienes raíces gravados o hipotecados, con expresión de sus nombres, ubicación y linderos. Para esos efectos, debían entenderse como bienes raíces los siguientes:

- a) casas,
- b) heredades y otros inherentes al suelo,
- c) censos,
- d) oficios y
- e) otros derechos perpetuos que admitieran gravamen o constituyeran hipotecas.

9.- Hechos constar los datos anteriores, se pondría en el instrumento presentado para registro, lo siguiente:

"Tomada la razón en el libro de hipotecas de la Ciudad, Villa o Pueblo tal, al Folio tantos, en el día de hoy, y concluiría con la fecha".

10.- La nota mencionada debía estar autorizada con la firma completa. Los jueces receptores firmarían con testigos de asistencia.

11.- Cuando fuera presentado un documento en donde constara la redención del censo o la libración de la hipoteca o fianza, sería indispensable remitirse al libro en donde constara la obligación o imposición, para dejar constancia marginal de estar extinguida la carga.

12.- Si no estaba registrada la obligación principal, a solicitud de parte, se tomaría razón de la liberación en el libro de registro, en la forma y términos en que debía hacerse tratándose de la imposición.

13.- Para facilitar la consulta de los libros, sería obligado que existiera un libro índice o "repertorio general" por orden alfabético, y además, a continuación constaría del folio del registro referente a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se tratara, por ende, por esos medios podría encontrarse la noticia de la hipoteca que se buscara.

14.- En México, Nueva Veracruz y Guanajuato se pagaría al escribano anotador, por el registro de escrituras de hipotecas \$1.00, igual cantidad se cubriría por la cancelación y nota marginal.

15.- Si no se aportaban los datos (antecedentes) para efectuar el acto, el importe del servicio sería de \$2.00.

16.- Por certificaciones de gravámenes, \$1.00 por cada una de las partidas de las que constaran en los libros, y si no había ninguna, el pago sería de 20 reales.

17.- En todos los partidos foráneos se pagarían 5 reales por el registro de cada escritura, por cancelaciones 5 reales, siempre y cuando se señalara la parte del año, por los testimonios 5 reales por cada partida y si no existía ninguna 2.5 reales, por el registro de los títulos 2 granos por foja.

18.- Los escribanos, anotadores y justicias receptoras quedarían obligados a llevar en un libro, o en varios separados, de cada uno de los pueblos de su distrito, para las inscripciones, de manera tal que se advirtiera, con claridad, el lugar de ubicación de los bienes raíces y de las hipotecas, así mismo, los asientos serían distribuidos por años, con el fin de que pudieran advertirse las cargas o gravámenes.

19.- Si los bienes estaban ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, en cada uno se registraría el instrumento en donde constara la hipoteca.

20.- Tan pronto como se recibiera algún instrumento que contuviera hipoteca especial de bienes, se registraría dentro de las 24 horas primeras y dentro de tres días, si dicho instrumento era antiguo y anterior a la publicación de las cédulas reales que respecto a estas cuestiones, ya se habían dictado.

21.- La falta de cumplimiento a lo anterior, traería como consecuencia "privación de oficio" y obligación de reparar los daños causados.

22.- Para el caso de redención de censo o liberación de la hipoteca o fianzas, se pondría al margen una nota que indicara que la carga estaba extinguida.

23.- Si la obligación principal no estuviese inscrita en los libros, se tomaría razón de la liberación mencionada, en el libro de registro, en la misma forma acostumbrada para la hipoteca.

24.- Con el objeto de facilitar la información sobre los gravámenes o liberación de los mismos, el escribano anotador llevaría un libro-índice o repertorio general, por las letras del abecedario, para asentar los nombres de los acreedores hipotecarios y, a continuación, el folio del registro en donde estuviese inscrita la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se tratara, a manera de que por medios distintos se pudiera encontrar la noticia sobre la hipoteca que se deseara.

25.- Todos los escribanos y justicias, ante quienes como jueces receptores se otorgaran escrituras en que se hipotecaran, especial, señalada y expresamente, bienes raíces, harían en los instrumentos la advertencia de que: "Se tomaría la razón dentro del preciso termino de seis días si el otorgamiento fuese en la ciudad, villa o pueblo donde residiera el anotador y dentro de un mes si fuese en paraje del partido, y si se otorgasen fuera del partido, a más del termino expresado de un mes, tendrían el correspondiente a razón de cuatro leguas por día."

26.- La omisión de estos se traduciría en privación de oficio, daños y otras penas más.

27.- Todos los escribanos enviarían a los "justicias de los partidos" una matrícula de los instrumentos de que constara el protocolo del año en que hubiere habido hipotecas especiales, con el objeto de que el escribano anotador guardase la lista original en la escribanía del ayuntamiento de aquellas que correspondieran a su partido, para que a través de ese índice anual estuviese el escribano anotador en

aptitud de reconocer si había habido alguna omisión respecto al registro de algún documento que debía haber sido anotado.

El hecho de no registrar en tiempo las escrituras e instrumentos públicos de hipotecas especiales y expresas sobre bienes raíces, no harían fe en juicio, ni fuera de él, para efectos de proseguir las hipotecas, ni tampoco para que se tuvieran como gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se había omitido.

Todas estas cuestiones a que se refiere la instrucción correspondiente, formaron parte juntamente con las Cédulas Reales, del expediente que ordenó la Real Audiencia de México se integrara para el establecimiento del oficio de anotador de hipotecas en las cabezas de partido, siendo dicho cargo, vendible y renunciable.

El 30 de julio de 1789 se mando publicar por bando, en la ciudad de México y en los demás lugares de la Nueva España, la aprobación sobre las providencias que debían adoptarse para la creación de oficios de anotadores de hipotecas, para que los intendentes y justicias, la Real Audiencia, la Real Sala del Crimen, los Fiscales de lo Civil, el Asesor General, los Señores Obispos, Tribunales Seculares y Eclesiásticos y Direcciones Generales y Juzgados de la Capital, quedaran entendidos de esa determinación.

Después de todo esto, habría que esperar a que el México independiente iniciara su reforma liberal para que tuviera efecto la liquidación sistemática de estos

efectos de un pensamiento y actuación caracterizada por una secuencia interminable de privilegios y castas, instituidos por la explotación.

Durante la Colonia se creó en México el oficio o registro de hipotecas, mismo que había sido establecido en España desde mediados del siglo XVIII y en que se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales, así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a los bienes raíces resultaba muy limitada sólo a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.

b) La Reforma.- Benito Juárez, tuvo una certera visión del áspero camino que la patria tendría aún que recorrer y, con tenacidad ejemplar, se apresuro a ensanchar las brechas. "Liberales de buena cepa, abrigaron la firme convicción de que los bienes de "manos muertas", desamortizados y nacionalizados, al igual que, años atrás, los bienes del clero y los emigrados de la Francia revolucionaria, contribuirían a crear una poderosa y económicamente activa clase de propietarios rurales".<sup>21</sup>

Esto implicaba ya el público reconocimiento de que la propiedad del suelo, no ha de ser, en adelante, un privilegio, sino un derecho que debe ejercerse en función de los intereses de la colectividad, y en garantía de ello, las instituciones de la recién restaurada República, tendrán que encuadrarse necesariamente, dentro de los moldes de la legalidad y del Derecho.

---

<sup>21</sup> COLIN SÁNCHEZ. OB. CIT. PÁG. 15.

De este modo, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de "un oficio denominado Registro Público", "en toda población donde haya tribunal de primera instancia", y al año siguiente, uno antes del deceso del gran Patricio oaxaqueño, ésta, hoy centenaria institución, se abrió a ese público a cuyo servicio fue destinada, en un inmueble sito en la antigua calle de Medinas de la ciudad capital.

Este Código, en el capítulo IV, se refería al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca, solo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada. En relación con la hipoteca, se dictaron algunas otras normas concernientes a aquellos casos de donaciones antenupciales, en cuanto a menores e incapacitados cuyos intereses se constituían con hipoteca, con el fin de que esta fuera objeto también de registro.

Se ordenó que esos registros se hicieran en los libros de los Oficios de Hipotecas, atendiendo para esos fines a la ubicación de los bienes hipotecados, para cuyos efectos, el acreedor debía presentar el título original.

En concreto, suprimió toda hipoteca tácita e instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles.

En el registro se hacían constar: nombre, domicilio y profesión del acreedor y del deudor. Tratándose de personas morales, el nombre oficial que llevarían las

compañías, por su razón social, además, la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de la presentación en el registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba, o extinguía por el título, el contrato-partición o juicio del que procediera el monto del crédito, la época desde la cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza del Derecho Real o de los predios hipotecados, su ubicación, nombres, número, linderos, etc.

Entre otras disposiciones, también se previó que las anotaciones del registro, se escribieran y numeraran, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni entrerrenglonaduras, y que se formaran siempre, por el encargado del registro.

El registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara, o se declarara prescrito.

El carácter público de la institución se enfatizó cuando se indicó como una obligación para el titular de esa tarea, conocido como el encargado de los Oficios de Hipotecas, que permitiera consultar los registros a cualquier persona, y además que cuando le fueran solicitadas certificaciones sobre libertad o gravámenes de las fincas las expidiera.

El legislador dio una gran importancia a la función registral, por lo que si el encargado del registro rehusaba la recepción de los documentos que le eran presentados para su registro, o si cometía omisiones al extender las certificaciones, el

interesado podía hacer constar, por información judicial de dos testigos el hecho a manera de prueba para ser utilizada en el juicio correspondiente.

Pero no obstante a lo anterior, el Código Civil en contrario, fue omiso en lo referente al registro preventivo, produciendo los imaginables inconvenientes.

c) Durante el gobierno del Presidente Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil, del Distrito y de la Baja California. Este reglamento ordenó se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, Tlalpan y la capital del Territorio de Baja California.

- Para la capital se autorizó un director, oficiales encargados de las secciones y escribientes.
- En Tlalpan había un director y un oficial encargados de las cuatro secciones y, la misma distribución se ordenó para la Baja California.
- Los *Oficios de Hipotecas* se consideraron como sección segunda.
- El registro dependía del Ministerio de Justicia.
- Los requisitos para ser director eran: ser abogado, con ocho años de práctica en la profesión o la judicatura, no haber sido procesado y ser de notoria probidad. Lo mismo se exigía para los oficiales, a excepción de los años de ejercicio profesional que eran cuatro.
- Se fijaron las obligaciones del director y de los oficiales.

- Se indicó que el Ministerio de Justicia entregaría al registro los libros correspondientes que debían contener los datos, de acuerdo con las secciones a las que pertenecieron.
- El título II señalaba los títulos sujetos a inscripción y definió como título: "todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho."
- Fueron reguladas las bases para resolver los problemas de la duplicidad de títulos y carencia de los mismos. Se estableció que los documentos auténticos son aquellos expedidos por la autoridad competente y que debían hacer fe por sí solos.
- El título III reglamentó la forma y efectos de la inscripción: Para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes a las cuatro secciones. Se definió al representante legal para pedir la inscripción, como la persona que debía representar al interesado con arreglo a derecho, en todos los actos legales.
- Una vez efectuada la inscripción, los títulos eran devueltos al interesado y si en un mismo título se enajenaban o gravaban bienes situados en distintos partidos, se inscribía cada uno de ellos en los registros respectivos. Si la finca radicaba en territorio de dos o más partidos, se inscribía en los registros de todos ellos.
- Los asientos se numeraban progresivamente. Las inscripciones de hipoteca, además de hacerse en su registro especial, se anotaban en el de la propiedad.

- Se fijaban las reglas que debían observar los registradores para dar a conocer con exactitud las inscripciones, proporcionando al efecto: la naturaleza, situación dentro del partido judicial, población donde se hallaban, medidas, derechos que amparaban, valor de las mismas fincas, condiciones y plazos consignados en el título, cargas reportadas por el bien, nombres de los contratantes, el importe de los derechos de inscripción, etc., expresándose todas las cantidades consignadas, en letras.
- Se diferenció la propiedad del suelo, de la del edificio o las plantaciones existentes sobre el mismo.
- Al inscribirse algún derecho, constituido anteriormente sobre un inmueble, se expresaba la fecha de constitución, los nombres y los gravámenes especiales.
- La cesión del derecho de hipoteca, se hacía constar en una nueva inscripción, remitiéndose a la anterior.
- En este título, también se establecieron algunas reglas relativas a las inscripciones de derechos hereditarios, prohibición de efectuar inscripciones de títulos anteriores a los ya inscritos, normas de calificación de la legalidad de los títulos, dentro de lo cual destacaba la que indica como falta de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos, todas las que afectan su validez, según las leyes que determinaban la forma de los instrumentos públicos. Cuando el título no contenía los datos necesarios para hacer la inscripción, estaba afectado de nulidad y el efecto que producía era el de suspenderse la inscripción,

los jueces o tribunales ante quienes se alegaba la nulidad, avisaban al registrador.

- La rectificación de los actos del registro fue consignada dentro del título IV de ese ordenamiento. Cualquier interesado podía solicitarla ante el registro o acudiendo al juez competente. El juez declaraba su procedencia y el registrador la verificaba. Haciéndose una rectificación, llevaba a cabo también las de los demás asientos respectivos.
- El título V trataba sobre la publicidad del registro. Los datos que proporcionaban a petición verbal del interesado, quien debía precisar lo que deseaba.
- Los libros estaban al servicio de quien los solicitaba para consulta, siempre que no los ocupara el registrador para servicio de la oficina. Se podían tomar datos, mas no copiar los asientos.
- En las certificaciones de asientos se hacía constar todo lo que en ellos se relacionaba.
- Las certificaciones de inscripciones hipotecarias comprendían todas las demás constituidas y no canceladas, sobre los bienes inscritos a favor de las mismas personas.
- Las solicitudes, para ser atendidas, debían ser claras y contener todos los datos necesarios. Cuando algún asiento que debía comprender la certificación estaba rectificado, se inscribían ambos.
- Dichas solicitudes se inscribían en el papel de sello correspondiente. Cuando se solicitaba una certificación referente a varias fincas o

personas, aquella debía referirse a todas, a menos que el interesado las pidiera por separado.

En el Distrito Federal, atendiendo al Código Civil de 1871 y al reglamento, se inicio el tomo primero del volumen X de la sección primera, mismo que consta de 483 partidas.

Primero se instaló la oficina de la ciudad de México y luego la de Tlalpan. Posteriormente, al irse creando los Juzgados de Primera Instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos los Registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

d) En el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, el título vigésimo tercero intitulado: "Del Registro Público" comprendió cuatro capítulos:

- Disposiciones generales,
- De los títulos sujetos a registro,
- El modo de hacer el registro y
- De extinción de las inscripciones.

En el capítulo primero se ordenaba el establecimiento del Registro Público en toda la población en donde hubiera Tribunal de Primera Instancia.

El oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

- I. Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos,
- II. Registro de Hipotecas,
- III. Registro de Arrendamientos,
- IV. Registro de Sentencias.

Era obligatorio formular un índice, con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compraventa para formar un archivo especial.

Era competente para realizar el registro, el titular de la oficina registral del lugar en donde estaba ubicado el bien de que se tratara, pero si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones, el registro debía hacerse en todas ellas.

Únicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

Los actos, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, solo podrían inscribirse si estaban debidamente requisitados conforme al Código de Procedimientos.

En el Capítulo segundo, se estableció que: todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes

inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse, con excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de \$500.00.

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

Los testamentos que transfirieran la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales se registraban pero, hasta que ocurría la muerte del testador.

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

También eran registrables el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de las mismas, canteras, criaderos de sustancias minerales, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote, cuando en virtud de ellas se establecía entre cónyuges, comunidad de bienes raíces, o si adquiría uno de ellos, bienes de esa clase por título de dote, donación antenupcial o cualquier otro. Por último, todas las transacciones, reservas, condiciones o cualquier otro acto concerniente a la transmisión, modificación de la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos.

Las resoluciones judiciales registrables eran:

- Las sentencias que habían causado ejecutoria (incluyendo los laudos dictados por árbitros y arbitradores).

- El nombramiento de representantes de un ausente,
- Las sentencias de declaración de ausencia y la presunción de muerte,
- Las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario,
- Las que se declaraban la quiebra o se admitía la cesión de bienes,
- La sentencia o autos que ordenaban la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación.

El capítulo tercero regulaba el procedimiento para lo cual el interesado presentaba el título a la sección correspondiente, o bien, la sentencia y el documento legal que acreditaba su representación si obraba en nombre ajeno. Si el registrador encontraba legalmente requisitado el título o la representación, llevaba a cabo el registro, en caso contrario, lo denegaba.

El registro debía contener:

- I. Los nombres, edades, domicilios y profesión de los contratantes, tratándose de personas morales, se designaban por su nombre oficial. Las compañías por su razón social.
- II. La fecha y la naturaleza del acto registral, la autoridad o notario que lo autorizaba y el día y hora en que se presentaba el título.
- III. La especie y valor de los bienes o derechos que se transmitían o modificaban, expresándose exactamente la ubicación de los primeros, así

como todas las circunstancias relativas a créditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caracterizaran al acto.

El registro debía llevar la fecha y día en que los documentos eran presentados. Se devolvían a quien los presentaba, con la nota de haber quedado registrados en la fecha correspondiente, y con el número y página del registro respectivo.

Se previeron términos para el registro de los contratos, con el fin de que si se efectuaba dentro de los quince días de su fecha, produjera efectos con relación a tercero, mismos que principiaban a partir del momento de haberse realizado el mencionado registro.

Cuando el acto registrado era anulado o rescindido por sentencia, esta debía anotarse dentro de los treinta días, contados a partir del momento en que causaba ejecutoria.

La anotación se llevaba a cabo al margen del registro respectivo, en caso contrario, solo producía efectos con relación a tercero a partir del momento en que había sido anotada.

Las inscripciones se extinguían por cancelación o por el registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

La cancelación total procedía cuando se extinguían: el inmueble y el derecho inscrito, o bien, cuando se declaraba la nulidad del título, en cuya virtud se había hecho la inscripción, o si se declaraba la nulidad de la inscripción por falta de requisitos esenciales, cuando se vendía judicialmente el inmueble que reportaba gravamen y, cuando tratándose de cedula hipotecaria o de embargo transcurrían tres años desde la fecha de inscripción.

Procedía la cancelación parcial, por reducción del inmueble objeto de la inscripción, o bien, del derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

El registro podía ser cancelado por consentimiento de las partes, siempre y cuando fueran legítimas, tuvieran facultades para contratar e hicieran constar su voluntad en forma auténtica.

Si la propiedad era registrada a favor de un adquirente se cancelaba el registro relativo al enajenante.

Tanto el Código Civil de 1871, como el de 1884 establecieron lo que atendiendo a la doctrina imperante llaman sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, esta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en la manifestación de carácter constitutivo de tal acto.

Es importante dejar constancia sobre la Ley General de Ingresos de las Municipalidades de México y Foráneos, del Distrito Federal, de 20 de enero de 1897

en la que los impuestos de aguas, pavimentos y atarjeas, importaban un gravamen real, pudiéndose hacer efectivos contra cualquier poseedor.

Por otra parte, se estableció que, "ninguna escritura de enajenación de fincas podía otorgarse sin que se insertaran en ella los recios que acreditaran haberse satisfecho el bimestre corriente de dichos impuestos o la constancia de no haberse causado", de tal manera que sin ese requisito, no se inscribirían en el Registro Publico de la Propiedad. También se instituyo como obligatorio que todo embargo de bienes raíces practicado en ejercicio de la facultad coactiva, seria inscrito en el Registro Publico de la Propiedad, bajo la responsabilidad de los funcionarios encargados del mismo.

Durante el gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación, estableciéndose que solo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Publico, de tal manera que, por si misma se constituía validamente, independientemente de su registro.

Los códigos mencionados consagraron el llamado principio de publicidad atribuido al registro de la propiedad, como puede desprenderse del contenido de diversos artículos y por otra parte, sentaron las bases para el resurgimiento y operancia de la institución registral, de acuerdo con las necesidades prevalentes en esa época.

La organización instituida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduro hasta el año de 1921 en que se llevo a cabo la centralización del Registro Publico en el Distrito Federal, concentrándose por tal motivo los órganos jurisdiccionales encargados del registro, a sus funciones características.

e) El 8 de agosto de 1921 entro en vigor otro reglamento del Registro Publico de la propiedad en el Distrito Federal.

El capitulo primero se refería al registro en general y al personal de la oficina, por lo cual estableció un Director General, cuatro jefes encargados de las secciones, 1ª, 2ª, 3ª, y 4ª., oficiales auxiliares y escribientes.

El director debía ser abogado, con cinco años de practica en la profesión o en la judicatura, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal. Los jefes de sección reunirían los mismos requisitos que el director, con excepción de la practica profesional que debía ser por lo menos de tres años.

Para los oficiales auxiliares no se requería que fueran abogados, pero si debían satisfacer los requisitos referentes a la probidad, y por ultimo, acreditar con un examen practico ante uno de los jefes de sección, tener conocimientos generales sobre los títulos notariales y sobre las inscripciones registrales.

Las obligaciones del director son las mismas a que se referían los anteriores reglamentos: igualmente las de los jefes de sección, oficiales y auxiliares.

- La sección primera era para el registro de los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquellos.
- La sección segunda se destinaba al registro de hipotecas y embargos.
- La sección tercera era para el registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada.
- La sección cuarta correspondía al registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios, y en general, a todas las resoluciones judiciales.

Cada sección funcionaba con las características que el reglamento indicaba, y eran, en general, las mismas que hasta la fecha se observan. También se regulaba lo relativo a legajos o apéndices.

Cada libro se iniciaba con nueva numeración y solo se hacían en él las inscripciones correspondientes a su sección. Además de los libros había una sección de archivo con libros-índices de predios y propietarios. A diferencia del reglamento de 1871, los libros eran autorizados por el gobernador del Distrito Federal y por el Secretario General del Gobierno.

En cada sección existía un cuaderno de "Documentos Generales", para coleccionar los oficios recibidos del Gobierno y de autoridades judiciales.

El capítulo 4° trataba sobre las inscripciones en general, para cuyo asiento se requería que quienes las pretendieran fueran los actuales dueños de los bienes, tuvieran derecho a exigir el registro o fueran apoderados del propietario.

Por propietario se entendía la persona que aparecía en el título o en la inscripción anterior. Tenía derecho a solicitar el registro, quien transmitía o adquiría el derecho, o bien, y el representante legal. Solo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas.

Se dio la misma definición de título anotada en el reglamento de 1871. También se inscribían los documentos expedidos por autoridades competentes que hicieran fe por sí solos y sirvieran de títulos, y las certificaciones judiciales en las que por convenio de las partes se constituían derechos reales sobre bienes determinados.

Las mismas reglas del reglamento de 1871, se repitieron en este, para los actos o documentos celebrados o provenientes del extranjero. igualmente, las referentes al caso de duplicidad de títulos. El propietario que para justificar su posesión, se hacía en la sección a la que correspondía la operación y en el libro de la demarcación del bien.

Si eran varias las demarcaciones, se hacía en todas ellas.

El capítulo 5° regulaba el procedimiento y forma para verificar las inscripciones, fijando los requisitos que debían contener los títulos, a fin de que aparecieran en la inscripción correspondiente. La oficialía de partes repartía los títulos a las secciones.

Más adelante se hablaba del contenido de las inscripciones, de la forma de hacerlas, del cierre de los libros, de las anotaciones, de la reclamación de nulidad al margen de las partidas y de la cancelación de las mismas.

El capítulo 6° versaba sobre la rectificación de los actos del registro, con reglas diversas.

El capítulo 7° correspondía a las reglas de la sección primera, enumerando los actos inscribibles en dicha sección, e indicando la forma de hacer las inscripciones. Para la inscripción de una finca, era obligado mencionar todos los antecedentes consignados en el título y la circunstancia, en su caso, de existir división, subdivisión o fusión de predios.

Se marcaban las reglas a seguir por el registrador para dar a conocer con exactitud las inscripciones.

Si había fincas en un título, se inscribía cada una separadamente, anexando a los "documentos generales", el plano o croquis correspondiente. Inscrito un título de propiedad a favor de una persona, no se podía inscribir otro anterior a nombre de persona distinta.

Respecto a fincas no inscritas, podía inscribirse el título sin necesidad de inscripciones anteriores. No podía inscribirse ningún título traslativo de dominio en que interviniera una sucesión sin que estuviera inscrito el testamento del de cujus o bien, la declaración de herederos y nombramiento de albacea.

En la sección I se coleccionaban todos los contratos privados de compraventa y se remitían mensualmente a la sección "archivo general", formulando un índice con los nombre de los contratantes; el bien y la fecha de celebración.

El capítulo 8º contenía reglas relativas a las inscripciones de la sección 2ª.: hipotecas, cesiones, adjudicaciones, cancelaciones y permutas de créditos hipotecarios, estableciéndose los requisitos y los datos que debían aparecer en las inscripciones.

Las inscripciones hipotecarias debían indicarse, además, marginalmente en la sección 1ª. Finalmente, se contenían las reglas para la inscripción de embargos.

En el capítulo 9º de la sección 3ª., se ordenaba que se inscribieran en esa sección, los arrendamientos y las fundaciones de beneficencia privada, señalando, además, reglas generales para la inscripción de los primeros.

En la sección 4ª., se inscribían los testamentos, el auto declaratorio de herederos en caso de intestado, las escrituras de división y partición de bienes hereditarios, las cesiones de derechos hereditarios, las sentencias de adjudicación o

modificación de la propiedad, posesión o el goce de bienes inmuebles, los nombramientos del representante ausente, sentencias que declaraban la ausencia y presunción de muerte, sentencias de separación de bienes por divorcio, de declaración de quiebra, cédulas hipotecarias, expropiaciones, informaciones ad-perpetuum y se establecían los requisitos para la inscripción de algunas de ellas.

El capítulo II establecía el "archivo general" del Registro Público de la Propiedad, el cual estaba a cargo de la sección 3ª, en donde se formaban índices de las inscripciones de cada sección, de predios y poseedores, además, se llevaban índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios.

El archivo era público, pero quienes deseaban consultarlo debían llenar los requisitos exigidos por el mismo reglamento.

Respecto a la extinción de las inscripciones, objeto del capítulo XII, solo podían hacerse por sentencia judicial o por consentimiento de las partes. La cancelación consistía en la declaración hecha al margen del registro respectivo.

El capítulo XIII, se refería a las certificaciones. El Director del Registro estaba obligado a expedirlas, anotando todos los datos relacionados con la inscripción de la cual se solicitaba certificación. Las certificaciones las llevaban a cabo directamente las secciones correspondientes.

Finalmente, un Departamento de Entradas, recibía todos los documentos presentados y estaba a cargo de un oficial auxiliar.

Los documentos se sellaban con la fecha y hora de presentación, numerándolos progresivamente. Se asentaban en los libros de entradas, se pasaban a revisión a la dirección y se repartían a las diversas secciones, las que una vez hecha la búsqueda, los devolvían al Departamento de Entradas por ser entregados al interesado.

f) Estas disposiciones fueron sustituidas por el reglamento expedido el 13 de julio de 1940, ordenamiento jurídico que integro al Registro Publico del Distrito Federal, con el personal siguiente DIRECTOR, REGISTRADORES, JEFE DE SECCIÓN ADMINISTRATIVA, CONTROLADORES Y OFICIALES. (Artículo 2°).

Para ser Director según el reglamento correspondiente, era indispensable, ser abogado con título legalmente registrado, tener por lo menos cinco años de practica profesional en el notariado o en la judicatura, o bien, en cualquier dependencia administrativa, ser de reconocida probidad y buenas costumbres y no haber sido condenado en causa criminal.

Para ser Registrador se requerían los mismos requisitos que el reglamento enumera para el Director, hecha excepción de la practica profesional que debía ser, por lo menos, de tres años.

El cargo de Controlador estaba supeditado a que quien lo desempeñara tuviera practica sobre las relaciones de la oficina en un periodo no menor de tres años, y además, que fuera de buenas costumbres, de reconocida probidad y que no hubiera sido condenado en causa criminal.

El Jefe de la Sección Administrativa debía reunir los mismos requisitos que los registradores, con excepción del titulo de abogado, era suficiente que tuviera conocimiento sobre las labores de la oficina, por un periodo no menor de cinco años.

En este último aspecto, el reglamento no llevo a cabo una diferenciación, como lo han venido haciendo otros ordenamientos jurídicos, acerca de delitos en dolosos y culposos, siendo factible, en consecuencia, con base en eso, que se estableciera que el impedimento correspondiente debía operar cuando el sujeto hubiera sido condenado por la comisión de un delito doloso y no culposo.

Para desempeñar el cargo de Oficial, se requería ser de absoluta probidad y buenas costumbres, acreditar por medio de un examen ante el Director o alguno de los registradores, conocimientos generales sobre los títulos inscribibles y sobre la forma de hacer las inscripciones. Además, una practica, no menor de dos años dentro de la oficina. (Arts. 3°,5°,6° y 7° del reglamento correspondiente).

El Director tenía las obligaciones y facultades siguientes:

- I. Vigilar el exacto cumplimiento de las prescripciones del Código Civil en materia de registro, de las de este reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables.
- II. Resolver las dudas que ocurrieran a los registradores en caso de inconformidad del interesado, revisar los títulos presentados, siempre que el registrador opinara que no debían inscribirse y resolver si debía practicarse o rehusarse la inscripción. En este último caso la inscripción sería firmada también por el Director.
- III. Encargarse personalmente de cualquier sección, en los casos de faltas temporales o accidentes del registrador que la tuviera a su cargo.
- IV. Autorizar con su firma todos los certificados que se expidieran de datos o de inscripciones que hubieran sido verificados y firmados por el jefe y por el controlador de la sección quinta.
- V. Autorizar con su firma las anotaciones que hayan sido puestas al calce de los documentos registrados, después de haber sido firmadas por el registrador que tuviera a su cargo la sección respectiva.
- VI. Hacer la designación de las secciones que debieran estar a cargo de los registradores y señalar las funciones que estuvieren obligados a desempeñar.
- VII. Hacer la distribución de las funciones que debían desempeñar los controladores y oficiales.
- VIII. Revisar los títulos presentados y las inscripciones en practicadas siempre que lo estimara conveniente. (Artículos 8° y 9° del reglamento respectivo).

Los controladores y oficiales tenían las obligaciones siguientes:

“I. Asistir con puntualidad y permanecer en la oficina durante las horas señaladas en el Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal”.

“II. Desempeñar todos los trabajos que les fueran encomendados por los registradores y por el Director. (Art. II del reglamento correspondiente).”

Los registradores auxiliaban al Director en sus funciones, y además, el designado por aquel, como primer auxiliar, le supliría en su ausencia.

Para llevar a cabo el nombramiento mencionado, el Director estaría en todo, a lo dispuesto por el “Estatuto de los Trabajadores al Servicio del Estado”. (Artículo 12 del reglamento de referencia).

En el mes de enero de 1979 entro en vigor un nuevo reglamento que estructura y organiza al Registro Publico de la Propiedad.

g) Es importante dejar constancia de que hasta antes de las reformas al Código Civil de 3 de enero de 1979, se había manifestado inquietud por lograr nuevos procedimientos que permitiesen a la institución mencionada realizar sus funciones de acuerdo con las demandas de la época contemporánea, no obstante, por diversas

razones, las gestiones que al respecto se llevaron a cabo, nunca pudieron lograr su propósito.<sup>22</sup>

Por otra parte es innegable que el aumento de población y con ello, el surgimiento de múltiples demandas en orden al tráfico inmobiliario, fueron factores muy importantes que determinaron a las autoridades competentes a fijar su atención en la urgencia de instrumentar una reforma encaminada a la prestación de un servicio registral más eficiente.

Para esos fines, una comisión se encargó de estudiar e instrumentar jurídicamente el sistema que consideró más adecuado para las necesidades de la Ciudad de México.

La reforma mencionada comprende tres aspectos fundamentales: El Jurídico, el Técnico y el Arquitectónico.

Tomando en consideración que el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad y además establece los fundamentos esenciales sobre los cuales debe funcionar, hubo necesidad de que la comisión, primeramente estudiase lo que era necesario instrumentar dentro de ese cuerpo jurídico.

---

<sup>22</sup> Los dos sistemas registrales que ha habido en México, el primero desde 1871 hasta 1978, y el segundo y actual a partir de 1979, han tratado de seguir los lineamientos generales trazados en la legislación española, a saber la Ley Hipotecaria de 1861 por lo que se refiere al primero, y la vigente Ley Hipotecaria de 1946 por lo que toca al segundo, y en ambos sistemas fue adoptado el efecto declarativo para la inscripción registral que es propio del sistema francés, así como la separación del Catastro y del Registro Público.

Es importante destacar que la reforma al Código Civil propuesta, no obedeció a una mera idea de innovación, sino a las múltiples razones que constan en la Exposición de Motivos que, al respecto, señaló la comisión.<sup>23</sup>

Por otra parte, el Registro Público se había venido ocupando de recibir en depósito los testamentos ológrafos, considerando que tal atribución es más congruente con la que lleva a cabo el encargado del archivo de notarias, se propuso la derogación de los artículos respectivos del Código Civil, de esta manera el Registro Público se concretara a las funciones que por su propia naturaleza le son características.

El título segundo, capítulo I, regula la organización del Registro Público.

De la redacción de sus preceptos se advierte, que se deja al reglamento del mismo fijar las dependencias que lo integren al igual que el sistema y métodos para la práctica de las inscripciones.

La publicidad registral queda instituida y en forma minuciosa se establece el procedimiento para lograrla.

También se regula la responsabilidad en que incurre el director, el subdirector, los registradores y demás empleados del registro en el desempeño de sus funciones.

---

<sup>23</sup> La exposición de motivos la podemos leer en el siguiente capítulo bajo el nombre de Trayectoria de nuestros sistemas registrales.

El capítulo II de las disposiciones comunes a los documentos registrables, e indica que documentos deben ser objeto de registro.

Los efectos del registro, son objeto de especial atención, al igual que el derecho de prelación.

Se trató con precisión la rectificación y extinción de los asientos.

Por lo que toca al registro de la propiedad inmueble, se precisa cuales son los títulos inscribibles o anotables y los efectos correspondientes de la inscripción.

Tomando en consideración las funciones que cotidianamente lleva a cabo el Registro Público de la propiedad, se deriva un amplísimo margen que permite detectar el grave problema de la multiplicidad de inmuebles que permanecen en la clandestinidad, todo ello con las graves implicaciones que esto produce en el desenvolvimiento de la vida social cotidiana.

Al respecto es conveniente tener presente que los oficios de hipotecas instituidos durante la etapa Colonial, en nuestro medio, tuvieron como finalidad no solamente crear un amplio margen de seguridad para evitar el fraude que se presentaba a menudo en torno a la compraventa de bienes, sino también y para complementar lo anterior, integrar un completo inventario de la riqueza inmueble, dados los múltiples beneficios que esto reporta.

A pesar de los fines que persigue el Registro Público, en nuestros días, es innegable que por multitud de factores, tanto en el Distrito Federal, como en las Entidades Federativas existe en forma acentuada el llamado problema de la regularización de la tenencia de la tierra, que se ha constituido en fuente inagotable de problemas.

No solo en la ciudad de México, sino también en muchas regiones del país, desde tiempos ancestrales, personas de escasos recursos han amparado su propiedad con simples contratos privados, en muchas ocasiones hasta hechos constar en un "papel de estraza", y con base en ello, han venido transmitiendo un inmueble de generación en generación.

Semejante fenómeno, acarrea como consecuencia, la clandestinidad mencionada, y con ello, evasión fiscal e imposibilidad, para quienes estén ubicados en esa hipótesis, de ser sujetos de crédito.

## **2.9. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO:**

En el Estado de México, el Registro Público de la Propiedad fue instituido por los Códigos Civiles de 1871 y 1884, para el Distrito Federal y Territorio de la Baja

California, ya que en esa entidad fueron adoptados y puestos en vigor, al igual que los reglamentos del 28 de febrero de 1871, 8 de agosto de 1921 y 21 de junio de 1940.

Fue hasta el 7 de abril de 1956, durante el gobierno del ingeniero Salvador Sánchez Colín, cuando se aprobó por el congreso local el primer Código Civil, para el Estado de México y el 21 de mayo, del mismo año, se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que estuvo en vigor hasta el 12 de abril de 1974.

Antes de la expedición del reglamento en vigor, el 8 de diciembre de 1973, el profesor Carlos Hank González, gobernador constitucional del Estado de México, dictó un acuerdo estableciendo la Dirección del Registro Público de la Propiedad, como dependencia del Poder Ejecutivo.

El Registro Público de la Propiedad en la República Mexicana, en la mayor parte de las Entidades Federativas, estuvo durante muchos años a cargo de los Jueces de Primera Instancia de los Distritos Judiciales, excepto en la capital de los Estados, en donde la función registral se encomendaba a un director.

En la actualidad, también está a cargo de un Director, y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México en su artículo 5 dice..."se integrará con:

I.- Una Dirección General;

- II.- Las Subdirecciones regionales del Valle de Cuatlitlán-Texcoco y Valle de Toluca;
- III.- El Departamento de Coordinación de Registradores;
- IV.- El Departamento Técnico-Jurídico;
- V.- El Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles;
- VI.- El Departamento del Archivo General de Notarías;
- VII.- El Departamento de Automatización; y
- VIII.- Las oficinas del Registro Público de la Propiedad que sean necesarias.

Artículo 9.- El Director General tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Planear, organizar, programar, dirigir, controlar y evaluar los servicios que presta la institución;
- II.- Ejercer la función directiva del Registro Público de la Propiedad en el territorio del Estado y asumir, por ministerio de ley, la Dirección General del registro Público de Comercio;
- III.- Autorizar con su firma la primera y última hoja de los libros, indicando el registro, libro, sección, volumen, municipio y oficina a la que serán destinados;
- IV.- Gestionar ante el área correspondiente, el personal y los recursos materiales y financieros que la institución registral requiera para el cumplimiento de sus objetivos;
- V.- Ordenar la inmatriculación de predios y aprobar la constitución del patrimonio familiar en términos de este reglamento;

- VI.- Ordenar, en su caso, la reposición y restauración de libros y documentos deteriorados, destruidos y extraviados, de acuerdo con las constancias existentes en el registro y las que proporcionen las autoridades, los notarios o los interesados;
- VII.- Proponer el Secretario General de Gobierno, por conducto del Subsecretario del ramo, los nombramientos, ascensos y remociones de los servicios públicos de la institución registral;
- VIII.- Formular instrucciones y circulares para unificar la práctica registral en el Estado y la Prestación de los servicios del Departamento del Archivo General de Notarias;
- IX.- Dictar las providencias necesarias para agilizar las actividades en las oficinas registrales;
- X.- Proponer el otorgamiento de subsidios para el pago de derechos en el Registro Público, en los casos que estime necesarios;
- XI.- Promover las medidas necesarias para la actualización del sistema registral;
- XII.- Autorizar los instrumentos públicos que regularice el Departamento del Archivo General de Notarias;
- XIII.- Delegar la representación jurídica en los juicios y procedimientos en los que el registro público sea parte;
- XVI.- Autorizar las faltas que no excedan de 15 días de los subdirectores, los jefes de departamento o los registradores de la propiedad;
- XV.- Ordenar el cambio de adscripción de los registradores de la propiedad, cuando las necesidades del servicio así lo requieran;

- XVI.- Informar por escrito, al superior jerárquico u órgano de control interno de los actos u omisiones en que incurran los servidores públicos en el ejercicio de sus funciones;
- XVII.- Proponer reformas y adiciones a los ordenamientos jurídicos relacionados con la actividad registral;
- XVIII.- Dictar las medidas necesarias que faciliten el registro de los sellos y firmas de los corredores públicos, en términos de la ley que regula su ejercicio;
- XIX.- Resolver los recursos que previene este reglamento; y
- XX.- Las demás que otros ordenamientos establezcan.

La Dirección General del Registro, es auxiliada por las Subdirecciones Regionales, por el Departamento de Coordinación de Registradores, por el Departamento Técnico-Jurídico, el Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, el Departamento del Archivo General de Notarias, el Departamento de Automatización.

Como se desprende de las consideraciones expresadas se pone especial empeño en crear un organismo ágil, que atienda y resuelva todo aquello que corresponde a su esfera de competencia, razón por la cual, se establece el Departamento de Asesoría Técnica, con el objeto de proporcionar asistencia técnico-jurídica, no solo al personal de la dirección y las oficinas registrales, sino, en la medida necesaria, a los usuarios del servicio, a efecto de que la institución tenga una positiva repercusión social, sobre todo, de aquellas personas que, por su escasa

preparación o carencia de medios, pudieran resentir perjuicios en su patrimonio, por falta de un título que ampare la propiedad de sus bienes.

A través del Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, se trata de establecer contacto con la gran masa de poseedores y propietarios, cuyos derechos, frecuentemente, se resienten de la falta de publicidad legal y de la no oponibilidad frente a terceros, todo ello en razón de la carencia de títulos o de no estar estos inscritos en los registros de la propiedad.

Las funciones a cargo de dicho departamento permiten concluir que el Registro Público de la Propiedad ha adquirido una nueva imagen con proyección dinámica y profundo sentido social, para resolver el ancestral problema de la irregular tenencia de la tierra, que por su situación defectuosa, esta impedida para ingresar al sistema registral.

Con el fin de que el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México pudiese contar con mayores bases jurídicas para ampliar su esfera de acción, en torno a la regularización de la tenencia de la tierra, se designo una comisión encargada de elaborar un estudio sobre el procedimiento administrativo de información de dominio, de información posesoria y de inmatriculación, para ser promovido por la persona legitimada para ello, ante la Oficina del Registro Público del lugar al que corresponda la circunscripción del inmueble.

Al Registro Público interesa, para el cumplimiento de sus fines, hacer ingresar la propiedad inmobiliaria, para contar con un inventario completo.

Desde hace algunas décadas hemos podido advertir que el campo del Derecho Administrativo sigue ampliándose y robusteciéndose con todo aquello que de su estricta competencia y, por supuesto, tal manifestación continuará acentuándose a tono, con el programatismo y simplificación que corresponderá a una sociedad urgida, cada día más, de una organización que responda al desenvolvimiento contemporáneo.

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

En este intento por retratar los aspectos más notables y representativos del Procedimiento Registral, debemos conocer el concepto de Registro Público.

Colín Sánchez nos dice que la palabra registro significa: "anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello alude al libro de libros en donde se llevan las anotaciones. Por último, con el término registro se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos".<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> COLÍN SÁNCHEZ, GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. PÁG. 5.

Así podemos decir que la idea concreta del Registro Público de la Propiedad es de que está concebido como Institución, como conjunto de libros y como oficina.

“El Registro Público de la Propiedad es una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles, que se inscriben en él”.<sup>25</sup>

Es público porque proporciona publicidad a favor de toda persona que de acuerdo a sus intereses tenga necesidad de conocer el estado verdadero de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisión o modificación y de otros derechos reales.

Es de la propiedad porque la publicidad de los derechos reales será el fin primordial del Registro, facilitando el tráfico inmobiliario.

Es unánime la opinión de la Doctrina, Legislación y Jurisprudencia, en que el Registro Público de la Propiedad es una Institución, imbuida de principios registrales, reglas jurídicas, que facilita el tráfico jurídico, con características de permanencia, organicidad y hacia un fin propio: la seguridad jurídica, anhelo de todos los pueblos y plasmada en todos los estados de Derecho.

En cuanto a las finalidades del Registro público de la Propiedad, Velásquez Estrada nos dice: “ por consecuencia son la publicidad de los Derechos Reales y

---

<sup>25</sup> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, IBIDEM, PÁG. 2746.

sentar la presunción de exactitud del Registro, en sus dos manifestaciones: presume la veracidad del contenido de los libros registrales, hasta tanto no se demuestre adecuadamente su inexactitud. No obstante en beneficio de tercero adquirente de buena fe que reúna las circunstancias determinadas en la Ley, el contenido del Registro se presume exacto *juris et de jure*, sin admitir prueba en contra<sup>26</sup>.

La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, hasta donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

Es el Estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda, por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: El Registro Público, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

---

<sup>26</sup> VELAZQUEZ ESTRADA, ALFONSO, *IBIDEM*, PAG. 14

El Registro Público tiene aspectos fundamentales, característicos de su actividad, no obstante, como el quehacer registral abarca un mundo complejo de operaciones y actos, objeto de inscripción, tiene su fuente directa e inmediata en las diversas instituciones reguladas por el propio Código Civil, en los títulos y capítulos respectivos, en el Código de Comercio, en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, y en muchos otros cuerpos legales, de acuerdo con el tipo de operaciones de que se trate, razón por la cual puede afirmarse que la parte sustantiva del Derecho Registral esta en el mencionado Código Civil, en cuanto a su regulación, mismo que delega en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, no solo su organización, sino también el procedimiento para el cumplimiento de su objetivo y fines.

De lo hasta aquí expuesto, ha lugar a considerar que las normas del reglamento son de carácter adjetivo, sin embargo, las disposiciones legales, contenidas en las múltiples leyes que rigen los actos objeto de registro, ostentan un carácter sustantivo, mismo que dentro del ámbito registral sufre una mutación que las hace operar con naturaleza adjetiva al ser aplicadas en el orden interno registral para la sustanciación del procedimiento, de acuerdo con el caso concreto.

Podemos decir que el Derecho Registral esta integrado por un conjunto de normas sustantivas y adjetivas que, en su mayoría, no corresponden a un todo orgánico, a diferencia de lo que ocurre con otras ramas del derecho, en donde existen, de acuerdo con la materia y la naturaleza de las normas, un orden y sistematización que facilitan la identidad plena de la materia de que se trata, en orden a su sustantividad o adjetividad.

La evolución del Registro Público de la Propiedad, va unida a la evolución de la publicidad y a la importancia económica que la propiedad inmobiliaria y su tráfico ha sufrido a través de la historia, ya que la propiedad no permanece estable, es motivo de sucesivos cambios, los cuales es preciso asegurar dentro del régimen legal de protección mediante la publicidad.

La evolución de las Instituciones jurídicas, y el auge progresivo de la contratación sobre la propiedad raíz, determinó la necesidad de adaptar el sistema de la inscripción como único medio probatorio.

Resumiendo: El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México en su artículo primero menciona: "El Registro Público de la Propiedad es la institución que tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, deben surtir efectos contra terceros".

El artículo segundo del mismo reglamento dice: "Las disposiciones de este reglamento son aplicables al Registro Público de la Propiedad, tienen carácter supletorio para el Registro Público de Comercio, en términos del ordenamiento que lo regula y se considera extensivas para el Registro de Crédito Rural, por cuando su titularidad corresponde por ministerio de ley, a los registradores de la Propiedad."

La Dirección del Registro Público así como cada una de las Oficinas Registrales en que está dividido el Territorio del de México, se encuentran ubicadas dentro de la Organización Administrativa Centralizada, por lo que creemos

conveniente mencionar que la función administrativa es la función que el Estado realiza por medio del poder ejecutivo bajo un orden jurídico y consiste en la ejecución de actos que determinan situaciones jurídicas concretas, y tiene por finalidad la prestación de un servicio público o la realización de otras actividades en relación con otros entes públicos.

Los actos llamados ejecutivos son una especie de los actos administrativos que ejercen con exclusividad el poder ejecutivo. Las resoluciones judiciales que guardan relación con el Registro son: sentencias, autos, providencias y mandamientos que expresamente la ley sustantiva civil y el reglamento de la materia establecen ser objeto de registración.

Las de carácter administrativo son múltiples y variadas, entre otras: embargos, o secuestros decretados por autoridades del trabajo y hacendarias, así como mandatos girados por el Ministerio Público.

Se manifiesta a través del acto administrativo, que es el acto jurídico que emana de un sujeto: La Administración Pública, cuyos efectos son: crea, reconoce, modifica, transmite o extingue una situación jurídica subjetiva, cuya finalidad es la satisfacción del interés general.

En el Estado de México, el Registro Público de la Propiedad, se encuentra ubicado dentro de la Organización Administrativa Centralizada, pues la ley la coloca en una relación jerárquica respecto a los órganos superiores y en un plano de igualdad

frente a las demás dependencias del Poder Ejecutivo del cual es una Institución que depende de él, estableciéndose así la ubicación orgánica del Registro Público de la Propiedad en la estructura Gubernamental.

Afirmación que sustenta su fundamento legal en los artículos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Vigentes en el Estado de México, los cuales transcribimos a continuación:

" Art. 1.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución que tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, deben surtir efectos contra terceros.

Art. 2.- Las disposiciones de este reglamento son aplicables al Registro Público de la Propiedad, tienen carácter supletorio para el Registro Público de Comercio, en término del Ordenamiento que lo regula y se consideran extensivas para el Registro de Crédito Rural, por cuando su titularidad corresponde por ministerio de ley, a los registradores de la propiedad.

Art. 3.- Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, el ejercicio de las atribuciones que a la Secretaría General de Gobierno le señala en esta materia la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, así como las que el reglamento interior de la propia secretaría señale a esta dirección, las que se deriven de este reglamento y de otros ordenamientos legales.

Art. 4.- En las cabeceras de los distritos judiciales del Estado habrá, por lo menos, una oficina del Registro Público de la Propiedad. Cuando las necesidades del servicio lo requieran, el Ejecutivo del Estado determinará su establecimiento en otros municipios, el acuerdo en el que se determine la ubicación y la demarcación territorial que corresponda a la nueva oficina, se publicara en la Gaceta de Gobierno”.

Para concluir, consideramos importante mencionar el contenido del artículo 8.3.- del Código Civil que dispone: El Registro Público de la Propiedad se rige por las disposiciones de este Código y el Reglamento respectivo.

## 2.10. CONCLUSIONES:

1.- La idea concreta del Registro Público de la Propiedad está concebida como: Institución, Conjunto de Libros y como Oficina.

2.- El sistema registral en cuanto a su forma en el Estado de México se sigue por la técnica de transcripción, es declarativo y no es convalidante, ni obligatorio sino necesario.

3.- El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado, tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos, con el fin de otorgar seguridad jurídica.

4.- Es público porque proporciona publicidad a favor de toda persona que de acuerdo a sus intereses tenga necesidad de conocer el estado verdadero de la propiedad.

5.- Es de la propiedad porque la publicidad de los derechos reales será el fin primordial del Registro, facilitando el tráfico inmobiliario.

6.- La publicidad es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles

7.- Las resoluciones judiciales que guardan relación con el Registro son: sentencias, autos, providencias y mandamientos que expresamente la ley sustantiva civil y el reglamento de la materia establecen ser objeto de registración.

8.- Las de carácter administrativo son múltiples y variadas, entre otras: embargos, o secuestros decretados por autoridades del trabajo y hacendarias, así como mandatos girados por el Ministerio Público.

## CAPITULO III: SISTEMAS REGISTRALES

### 3.1. SISTEMAS DE REGISTROS INMOBILIARIO:

Los sistemas registrales tienen como propósito común dotar de publicidad y de seguridad a la propiedad inmobiliaria y proteger a quien de buena fe se atiende razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces ya que la clandestinidad de las operaciones sobre bienes inmuebles y la inseguridad y desconfianza que existía en el Derecho romano y que subsistió muchos siglos después en el mundo, demeritaba considerablemente el valor de los bienes raíces y originaba la usura desmedida en los préstamos, por falta de seguridad en las garantías reales sobre bienes inmuebles.

En los sistemas posibles de Registro Inmobiliario pueden responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas, por lo que su clasificación puede ser interminable. Nosotros nos avocaremos a estudiarlos según los tipos de eficacia jurídica que persiguen, sin dejar de considerar el punto de vista de la forma en que se lleva.

#### 3.1.1 EN CUANTO A SU FORMA:

##### A) Sistema de Transcripción

Estado de México

B) Sistema de Folio Personal

Francés

C) Sistema de folio Real

Español

Alemán

Francés

Suizo

Argentino

Distrito Federal

**3.1.2 EN CUANTO AL MOMENTO CONSTITUTIVO DE LOS DERECHOS REALES:**A) Constitutivos

Alemán

Suizo

Australiano

B) Declarativos

Francés

Argentino

Mexicano

Español

### **3.1.3 EN CUANTO A LOS DERECHOS REALES EN RELACIÓN A TERCEROS:**

#### A) Convalidantes

Español

Alemán

Suizo

Australiano

#### B) No Convalidantes

Francés

Argentino

Mexicano

#### C) Legitimación perfeccionadora

Argentino

### **3.1.1. EN CUANTO A SU FORMA:**

A) **El sistema de transcripción.**- en el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

La característica de este sistema radica en el principio de que la propiedad se transmite subjetiva y no objetivamente, es decir "La transmisión se opera por el solo efecto de la soberana voluntad de las partes manifestadas en el contrato, y no en virtud de la entrega material y efectiva de la cosa." <sup>27</sup>

"La transcripción consiste en la inserción íntegra en el registro de los actos y contratos que deben anotarse en el." <sup>28</sup> Es decir equivale a reducir a matriz, en los libros o protocolos del Registro, a todos los actos y contratos sujetos a inscripción.

B) **El sistema de folio personal.**- en que los libros se llevan por índices de personas, es decir de propietarios o de titulares de derechos reales. <sup>29</sup>

En este sistema los libros o inscripciones del Registro se manejan por orden cronológico de ingreso de documentos. De estos se complementa los índices, los cuales integran atendiendo al nombre de la persona titular de los derechos; además se toma como punto de partida el aspecto formal de publicidad, para lo cual la persona es el motor de dicha publicidad.

C) **El sistema de folio real.**- en que los libros se llevan por fincas, y cada finca posee su propia hoja, y cada una se les abre un folio, en que se inscriben todos los

---

<sup>27</sup> VELÁSQUEZ ESTRADA ALFONSO. OB. CIT. PAG 34

<sup>28</sup> IDEM

<sup>29</sup> CARRAL Y TERESA. OB. CIT. PAG. 229

cambios, por ejemplo gravámenes o transmisiones, que se encuentran relacionados con dicha finca.

Colín Sánchez lo define “como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien muebles o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez precisen de registro, conforme a la Ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros. El folio real tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca, se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando con ello a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una inextricable red de notas relacionales”.<sup>30</sup>

### 3.1.2. SEGÚN LA EFICACIA CONCEDIDA A LA INSCRIPCIÓN:

Se pueden contemplar distintos efectos que el registro produce:

A) Efectos de hecho.- son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos;

---

<sup>30</sup> COLIN, SÁNCHEZ GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. ED. PORRÚA.

B) Efectos probatorios.- El registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento. En ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aun un medio específico de prueba;

C) El registro es presupuesto de eficacia.- y se exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros en el caso del sistema declarativo o la eficacia o validez misma del acto que se da en el sistema constitutivo;

D) Inscripción sustantiva.- Es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que esta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. En la actualidad ya no hay propiamente inscripciones sustantivas, si no es en el sistema australiano, habiendo existido en el antiguo sistema alemán. En los lugares donde se acepte la inscripción sustantiva, debe afirmarse que sin registro no existe el derecho.

### 3.2. SISTEMAS CONSTITUTIVOS Y DECLARATIVOS:

Ya vimos que la inscripción sustantiva es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia y únicamente existe en Australia.

La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estribas únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya

operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro. Es decir que el derecho nace extrarregistralmente, ante el Notario. La inscripción constitutiva no hace caso omiso del acuerdo de transferencia de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc.

En España rige el sistema declarativo, pero el Art. 1875 del Código Civil y los relativos de su Ley Hipotecaria, establecen que para que la hipoteca quede validamente constituida, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.

El sistema declarativo cuyos efectos se alejan mas del constitutivo, es el que rige en Francia, por eso se pone como prototipo de sistema declarativo.

Entre nosotros, rige el sistema declarativo, y como nuestro derecho deriva directamente del Español, hay quienes han afirmado que el registro de la hipoteca es constitutivo, sin advertir que no existe ninguna base para sentar semejante principio.

En efecto, nuestro Código Civil establece que la hipoteca, para producir efectos contra tercero (lo que es muy distinto que "para que quede validamente constituida", como dice el Art. 1875 del Código Civil Español), necesita siempre de registro.

**La inscripción constitutiva**, existe en toda su fuerza, en Alemania. "Estos registros encuadran en la clasificación genérica de registros de derechos, en contra

posición a los registros de títulos. Para los registros constitutivos el documento en que se plasma la transmisión de un derecho real es tan documento como el que dispone la traba de un embargo para asegurar un derecho creditario".<sup>31</sup>

Tomando en consideración estos diferentes grados de eficacia que se otorga por las Legislaciones a la inscripción, se distinguen fundamentalmente cuatro sistemas que son: el Francés, el Alemán y Suizo, los sistemas intermedios, como el Español y el Mexicano, y el sistema Australiano.

### **3.3 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES**

Tres son los principales sistemas de registro: el sistema germánico, el sistema francés, y el sistema australiano o del acta Torrens.

#### **3.3.1. EI SISTEMA GERMÁNICO:**

Establece, que el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto del régimen de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los elementos constitutivos del Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial.

---

<sup>31</sup> GRACIA CONI, OB. CIT. PÁG 20

A ello se debe que el Libro Territorial o el Registro Inmobiliario esté a cargo de los tribunales judiciales y que exista una liga muy estrecha o concordancia constante entre el Catastro, que da a conocer la situación física de cada finca (ubicación, superficie, linderos, construcciones, etc.), y el Registro Inmobiliario, que da a conocer la situación jurídica de esa finca (propiedad, gravámenes, servidumbres).

Debido también a este motivo, para tener la propiedad o la titularidad de otros derechos reales sobre un bien inmueble, se requiere una confirmación previa por los tribunales judiciales, a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el que se estudia y se resuelve sobre la facultad y capacidad del enajenante, sobre la validez de la manifestación de voluntad del mismo para transmitir o gravar el inmueble o el derecho real de que se trate, y sobre la voluntad del adquirente para aceptarla. Sin embargo, esta decisión judicial sólo examina la validez del mero acuerdo transmisivo, como contrato abstracto, independientemente y en forma desligada de su causa precedente (compraventa, permuta, donación, renta vitalicia, etc.) Lo único que hay que acreditar es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente; el por qué no interesa.

La función calificadora del Registro (principio de legalidad), se limita a la calificación del acuerdo transmisivo abstracto.<sup>32</sup>

Para poder entender la significación del contrato abstracto de enajenación en el Registro Inmobiliario germánico, tenemos que recordar la absoluta separación que

---

<sup>32</sup> ALFONSO DE COSÍO Y CORRAL, INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO. 2ª. EDICIÓN, BOSCH, BARCELONA, 1952, PÁG. 46

establecía el Derecho romano entre los actos generadores de obligaciones y los actos constitutivos y traslativos de derechos reales, separación que aún se conserva en el Derecho germánico, a diferencia de lo que ocurre en nuestro Derecho civil, en el que a imitación del Código Napoleónico, se atribuye a los contratos sobre cuerpo cierto un efecto traslativo inmediato sin necesidad de entrega del bien.

Al lado de los actos creadores de las obligaciones, existe en el Código Civil alemán un contrato especial de enajenación, el cual supone en materia inmobiliaria, la participación de un oficial judicial y la inscripción del acto en los registros inmobiliarios. "Lo que este contrato tiene de particular consiste en que es, como en la antigua traditio romana, un puro convenio de transmisión, independiente de la causa en virtud de la cual las partes proceden a la enajenación. Las partes declaran querer transmitir; esta basta para que su consentimiento sea plenamente eficaz, sin necesidad de investigar en virtud de qué título quieren ellas enajenar; de donde resulta que desligándose así dicho contrato abstracto de su causa jurídica, el título por virtud de la cual se ha procedido a la enajenación podrá ser nulo o anulable, pero de todas maneras la enajenación deberá subsistir, ya que la parte que hubiera obtenido la anulación del título estará dotada sólo de una acción personal de restitución, análoga a las antiguas condiciones advirtiéndose lo ventajoso de este sistema para los terceros"<sup>33</sup>

Sólo después de esa resolución judicial favorable se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues

---

<sup>33</sup> RAYMOND SALEILLES, ETUDE SUR LA THEORIE GENERALE DE L'OBLIGATION, 3<sup>e</sup>. ED., PARÍS, 1925, NOS. 3 Y 5, PÁG. 3 A 6.

ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquellos y hasta que se practica la misma inscripción se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo "erga omnes".

Esta independencia y sustantividad de las inscripciones con respecto a los actos jurídicos que les sirvieron de antecedentes, hacen posibles dos instituciones desconocidas en nuestro Derecho Civil:

- a) La hipoteca puede subsistir indefinidamente, si no se ha cancelado, aunque se haya extinguido ya la obligación principal y aunque esto haya ocurrido por confusión, originándose así la llamada "hipoteca del propietario"; y
- b) El propietario de un inmueble puede constituir hipoteca sobre éste aunque no exista entonces a su cargo una obligación personal, dando nacimiento así a una "deuda territorial".

En cuanto a la organización del registro, el sistema germánico se lleva por fincas, considerando a éstas como si en cierto sentido fueran entidades jurídicas independientes de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, razón por la cual a cada finca se le abre su propio folio real y los asientos que en dicho folio se inscriban tiene fe pública completa, con independencia del acto o documento que les sirvió de antecedente, ya que la validez o nulidad de uno y otro no influye en la validez de la inscripción.

El Sistema Alemán está contenido en el Código Civil, vigente desde el año de 1900, y en la Ordenanza Inmobiliaria, vigente desde el año de 1936.

#### **LA FORMA:**

La forma de llevar el registro.- En Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja, que es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales, la hoja o folio tiene tres secciones, destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad, la segunda, a las cargas y a las limitaciones, y la tercera, a las hipotecas, gravámenes, etc.

**El procedimiento.-** El registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria, es una relación del particular con la autoridad.

Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda y en el momento de presentación al Registro se anota. Esa demanda, contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (recordemos que hemos dicho que solo por el consentimiento del titular, puede modificarse ese derecho en su perjuicio). La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho, por eso es un acto de disposición.

La declaración es abstracta, por que no hace referencia al proceso causal (verbigracia una compraventa), y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción.

La inscripción, es el ultimo elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico.

#### **FONDO:**

La inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia: Se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados pero cabe la prueba en contrario, aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública.

La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular; entre nosotros, cualquier negocio extrarregistral provoca discordancia entre el registro y la realidad; en Alemania, la discordancia es mas rara, dada la abstracción del negocio jurídico y por ser la inscripción constitutiva de este.

La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas, por ejemplo si realmente una finca tiene ciento diez metros cuadrados, no influirá en el derecho sobre ella el que el registro mencione ciento cuarenta metros cuadrados, ni a las circunstancias personales de los contratantes.

### 3.3. EL SISTEMA FRANCÉS:

El sistema francés no confía el Registro Público de la Propiedad al cuidado de los tribunales judiciales, sino que es una oficina administrativa, y, además, no hay distinción fundamental entre el régimen de la propiedad inmueble y el de la propiedad mueble, pues ambos corresponden al derecho privado.

La propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles se adquieren por el solo consentimiento entre las partes, es decir, por un acuerdo extrarregistral, y las inscripciones, y las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo ni se hacen previo el examen judicial del título y, además, la nulidad de la inscripción puede producirse a v consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que de sirvió de antecedente, dado que la inscripción no hace inatacable el acto aún con respecto a los terceros de buena fe.

A diferencia del sistema germánico, no hay una liga estrecha entre el Registro y el Catastro, pues en el sistema francés el Catastro tiene más bien un interés fiscal.

La inscripción no produce un efecto positivo, sino sólo un efecto negativo, consistente en hacer que el acto pueda perjudicar a los terceros. El dominio y los derechos reales se transmiten fuera del Registro, entre las partes, desde que celebra el contrato correspondiente, y aún con respecto a terceros en aquello que les beneficie, pero sólo para perjudicar a los mismos terceros es necesaria la inscripción del acto traslativo en el Registro. Esta situación da lugar a que en un momento dado

pueda haber dos propietarios de la misma cosa, a saber: el adquirente por virtud de la misma enajenación y el enajenante que continúa con la propiedad hasta que se opera la inscripción en el Registro. Hay además, en este sistema hipotecas generales o tácticas que no se inscriben en el Registro Público de la Propiedad y que gravitan sobre todos los bienes del deudor.

Sobre la organización del Registro, las inscripciones se llevan a cabo por orden cronológico y disperso, a medida que se presentan los documentos, confundándose así los asientos de fincas distintas, por lo que para facilitar la búsqueda se agrupan los asientos e un índice por nombres de personas, lo que induce a considerar que se trata de registros personales y no de registros reales.

En este sistema, no se lleva a cabo una calificación previa a la inscripción y ésta se hace mediante la transcripción íntegra del título.

Los asientos son copias literales de los documentos firmados por los interesados, careciendo de valor sustantivo propio que dependen en todo del valor que tengan los documentos y actos traslativos consignados en éstos.

Ahora, después de examinar el sistema nos ocuparemos primero de la forma en que se lleva el registro y después, del fondo, o sea de los efectos jurídicos que produce.

## LA FORMA:

El registro francés fue de transcripción hasta 1921. Hoy se rige por el Decreto-Ley de 4 de enero de 1955 y por el Decreto de 14 de octubre de 1955. Antes, el "conservador de hipotecas" copiaba íntegramente el acto, pero desde el año de 1921, el conservador, que es el registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un Índice que se lleva por riguroso orden cronológico. Además, hay el fichero inmobiliario, que es doble: el fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular: Fichero real, o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas arancelarias se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Solo se han establecido donde el Catastro ha sido renovado y esta completamente al día, las fichas especiales son las que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos.

En el Derecho Francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento inscribible tenga forma autentica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial.

**EL FONDO:**

En el sistema francés la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades, jueces, etc. Ya hay tracto sucesivo, o sea una cadena necesaria de inscripciones, en que no falte ningún eslabón.

El documento debe referirse al titular anterior. Hay también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. Ya hay también lo que antes no existía, la calificación registral, es decir la obligación de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción.

Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento, si no llena los requisitos que al efecto hagan falta.

En el derecho francés deben registrarse los actos translativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos o extintivos de derechos reales y se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que son posibles generadores de derechos reales, como la promesa de venta (entre nosotros la promesa de venta no es registrable).

Los arrendamientos por más de doce años deben registrarse en Francia, así como aquellos en que haya anticipo de rentas por más de 3 años.

La sanción que existe para aquel que no registra su derecho, es la no oponibilidad a terceros.

Son terceros en el derecho francés los adquirentes del "actor", cuando lo que se trate de inscribir sean derechos idénticos o por lo menos incompatibles con otros registrados. Además, los terceros deben estar exentos de fraude.

Entre nosotros, se entiende por tercero de buena fe a aquel que ignora el efecto o vicio, por no aparecer claramente en el Registro. En cambio en Francia, el que adquiere un derecho del titular registral, aun conociendo el vicio, no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues para no protegerlos se necesita que haya verdadero fraude, o sea que este el adquirente (tercero) coludido con el "autor", para perder el carácter de tercero.

Conclusiones: El registro francés es un registro de publicidad negativa es el hecho de no registro, lo que hace pensar que el registrado conserva su derecho. Evita las enajenaciones dobles pero no es de publicidad positiva como el nuestro y el español: la nulidad, la revocación, la rescisión, etc., de un acto registrado, afectan al tercero aun de buena fe y a todos sus causahabientes.

A pesar del tracto sucesivo, el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiar el adquirente, es un registro negativo, pues puede confiarse en que no existe lo no registrado, y no es registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo registrado.

### 3.4. EL SISTEMA AUSTRALIANO:

El sistema australiano, fue creado por sir Robert Torrens, quien fue Director de Aduanas de Australia, se inspiró en el sistema germánico y también como una reminiscencia del régimen de publicidad seguido en las transmisiones del dominio de las naves, teniendo como característica fundamental la inatacabilidad del título inscrito, después de tomar y establecer las garantías necesarias.

Es decir, en primer lugar se practica un estudio cuidadoso por juristas y por topógrafos del Registro sobre el título presentado, en base a estos dos problemas:

- a) Identificación física del inmueble y
- b) El derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación.<sup>34</sup>

Para lo cual se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones para que si se presentan reclamaciones en un plazo variable entre dos y tres años, sean tramitadas éstas en la vía judicial, pero si no hay tales reclamaciones o la resolución judicial que les recae es adversa, se hace entonces la inscripción, que más bien es una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino los títulos, para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales, como si se tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el reciente título expedido, para que un ejemplar se encuaderne en el Registro y el otro se entregue al titular del derecho.

---

<sup>34</sup>COSSIO Y CORRAL, OB.- CIT. PÁG. 51

Por otra parte, existe un fondo pecuniario que se forma con una contribución de dos al millar, que debe pagarse al Estado por cada registro, destinándose tal fondo para indemnizar a los terceros que pudieran resultar perjudicados por la inacatabilidad del registro.

Cuando se cambia de propietario o de titular, se entrega el título o certificado para que se anule y se sustituya por otro, o bien se hace por el Registro el endoso correspondiente sobre el título, el cual también puede entregarse en prenda o servir para una hipoteca. No es el contrato, sino la inscripción sobre el certificado del título lo que da nacimiento al derecho real sobre el inmueble.

También en este sistema, como en el germánico, se lleva el registro a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto y no a base de la transcripción íntegra del título.

#### **3.4.1 LA INMATRICULACIÓN:**

En Australia había dos clases de títulos: El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable, y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad.

Torrens, procuró que todos los títulos fuesen directos, como si proviniesen directamente de la corona y para ello se estableció el sistema de inmatriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público.

La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sometida al sistema registral.

La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites; acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho, de esta manera se crea un título único y absoluto.

Procedimiento.- Para inmatricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y demás documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos que son unos juristas y otros, ingenieros topógrafos, de esa manera se busca una gran perfección desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico.

Enseguida, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado, vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.

El título, según don Jerónimo González Martínez, "se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de soporte a la propiedad".

El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple memorandum, que es como un endoso.

El título puede ser subdividido, como por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca.

Roca Sastre dice que "La fe pública registral acta incrustada en el título", y señala al sistema australiano ventajas y desventajas.

#### Ventajas:

1. La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquirentes
2. Esa seguridad afirma el valor de la propiedad
3. El público conoce las fincas con nitidez
4. El sistema hace posibles las adquisiciones a "Non domino" y garantiza al expoliado con un seguro que se establece para el

caso de que sea privado de su derecho, y

5. Facilita la contratación.

Desventajas:

1. La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario, que por ejemplo, ignorara que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas.
2. El verdadero propietario con buena titulación, realmente no necesita el crisol del Registro Público
3. El propietario con título defectuoso no tiene acceso al Registro Público
4. El título real (realidad física y jurídica) es fácilmente falsificable.
5. El título real moviliza excesivamente la propiedad territorial.

6. La contratación se lleva a cabo privadamente, o sea fuera del control notarial, lo cual es un inconveniente dada la ignorancia media general de las personas que deben otorgar los actos jurídicos, y
7. La centralización en el Registro puede provocar una congestión y diversas irregularidades.

### 3.5. SISTEMA SUIZO:

En varios cantones suizos el sistema registral es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo.

En Suiza se exige un plan oficial, para lograr una concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella, y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.

Los sistemas alemán y suizo son los sistemas que prestan mayor eficacia al tráfico jurídico.

En conclusión, este sistema en cuanto a su forma sigue el sistema de folio real y es constitutivo, y se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella.

En este sistema la inscripción reviste el carácter de requisito constitutivo del derecho real, donde la calificación registral alcanza al aspecto causal del acto.

### **3.6. SISTEMA ARGENTINO:**

En este sistema la inscripción es de carácter obligatoria y perfecciona la transmisión del dominio y exige dos registros: escritura pública y tradición. Esto significa que la inscripción registral de cualquier mutación sobre la propiedad, no agrega ni quita nada al derecho real constituido entre partes, es en cambio, un requisito para su oponibilidad a terceros.

Se ratifica la necesidad de inscripción sin efectos sustantivos, simplemente formales para la oponibilidad del derecho a terceros; por lo que la inscripción carece de efectos constitutivos y no es convalidante porque si el negocio o el documento es inválido y por tanto falto de eficacia e impotente para producir efectos jurídicos, aunque esté inscrito en el registro, sigue teniendo ineficacia tanto con relación a las partes como respecto a terceros.

**FORMA:**

En cuanto a su forma sigue la técnica del folio real y además corresponde a los sistemas llamados con función calificadora, la que se limita a los elementos formales y no recoge como antes, el examen de la capacidad de los otorgantes.

El dominio se adquiere por título y modo, es decir por escritura pública ante Notario más la tradición.

El registro Argentino recibe no los hechos, si no los títulos que constituyen, transmiten, declaran, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles.

**3.7. SISTEMA MEXICANO:**

En este sistema la enajenación de bienes se produce por el mero efecto del contrato, pero tratándose de enajenaciones inmobiliarias la inscripción será necesaria para hacerla valer en perjuicio de terceros.

Los efectos del proceso enajenativos se producen en dos etapas:

- a) Entre partes, para lo cual basta el contrato; y
- b) Contra terceros, para lo cual se necesita la inscripción en el Registro.

La inscripción servirá para perfeccionar el derecho real.

En México, se sigue el sistema *declarativo* para el dominio y *constitutivo* para la hipoteca.

Este sistema circunscribe la calificación registral al examen de las formalidades extrínsecas del documento a examinar, si contraviene disposiciones de orden público, si proviene de autoridad notoriamente incompetente, o si del registro surge algún obstáculo se examina además la capacidad de los otorgantes y su representación, así como si el título presentado es de los que deban inscribirse y si reúne las circunstancias necesarias para su inscripción.

El Registro Público Mexicano no es sólo un Registro de derechos reales inmobiliarios, también se inscriben en él los contratos de prenda, las sociedades civiles y asociaciones, las fundaciones de beneficencia privada, las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes.

#### **FORMA:**

El sistema registral en cuanto a su forma en el Distrito Federal es de Folio Real, declarativo y no es convalidante, ni obligatorio sino necesario.

En el Estado de México en cuanto a su forma se sigue la técnica de transcripción, es declarativo y no es convalidante, ni obligatorio sino necesario.

### **3.8. SISTEMA ESPAÑOL:**

En este sistema, para producir el desplazamiento patrimonial a manos del adquirente, se necesita un contrato de finalidad traslativa seguido de la tradición de la cosa. Solo después del cumplimiento de estos dos requisitos será el acto inscribible en el Registro.

En el Derecho Español se presume la veracidad de los asientos registrales en virtud del llamado principio de legitimación ampliamente desarrollado en la Ley Hipotecaria.

Las inscripciones se reputan exactas, juri et de jure, a favor del tercer adquirente, destinatario de la fe pública registral, con carácter absoluto, en cuyo caso tales inscripciones adquieren carácter sustantivo, desligadas de todo precedente causal.

### **3.9 TRAYECTORIA DE NUESTROS SISTEMAS REGISTRALES:**

Durante la Colonia se creó en México el oficio o registro de hipotecas, mismo que había sido establecido en España desde mediados del siglo XVIII y en que se

anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales, así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a los bienes raíces resultaba muy limitada sólo a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.

En México se implantó propiamente el Registro Público de la Propiedad en el año de 1871, pero de 1871 a 1902 continuó el oficio o registro de hipotecas como sección segunda del Registro Público de la Propiedad. Estos "oficios de hipotecas" estaban y continuaron en manos de particulares, porque conforme a una ley de 1853 del Presidente Santa Ana se remataban por el Estado al mejor postor, si bien trabajaban bajo la supervisión de los Ayuntamientos y para el cobro de derechos se ajustaban a un arancel oficial.

Los dos sistemas registrales que ha habido en México, el primero desde 1871 hasta 1978, y el segundo y actual a partir de 1979, han tratado de seguir los lineamientos generales trazados en la legislación española, a saber la Ley Hipotecaria de 1861 por lo que se refiere al primero, y la vigente Ley Hipotecaria de 1946 por lo que toca al segundo, y en ambos sistemas fue adoptado el efecto declarativo para la inscripción registral que es propio del sistema francés, así como la separación del Catastro y del Registro Público de la Propiedad y la dependencia de éste de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales, si bien con una importante aproximación al régimen inmobiliario germánico de protección al tercero adquirente de buena fe que se fía en los datos que aparecen en el Registro.

El 29 de diciembre de 1978, el Presidente de la Gran Comisión de la Cámara de Diputados declaró a la prensa nacional (Excélsior, 30-XII-78) que el Congreso no había tenido el tiempo suficiente para estudiar y discutir las últimas reformas al Código Civil, pero que a pesar de ello se había visto en la necesidad de aprobarlas. Fue así como en el mes de enero de 1979, mediante una fulminante y sorpresiva reforma a todos los artículos del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil y con la expedición de un nuevo Reglamento del mismo Registro, se substituyó de un día para otro nuestro anterior sistema registral que basándose en libros seriados, numerados y foliados regía desde hace más de un siglo, por un nuevo sistema de registro basado en folios u hojas sueltas.

Para llevar a cabo tan intempestivo y radical cambio, se exhumaron "en lo sustancial", como lo reconoce la exposición de motivos, unas viejas reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial de 18 de enero de 1952 que nunca fueron puestas en vigor precisamente por los inconvenientes de sus innovaciones y por no haber contado tampoco con los elementos y el equipo necesarios para la introducción de ellas.

Al efecto, en el Art. 1º. Transitorio de esas frustradas reformas de 1952 se pospuso su vigencia a la fecha en que entrara en vigor el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que expidiera el Presidente de la República, Reglamento de fecha 1º. De julio de 1952 que se publicó en el Diario Oficial del 15 de diciembre de ese año y en cuyas disposiciones transitorias se fijó el 1º. De julio del año siguiente para el principio de su vigencia, pero poco antes de esta última fecha, o

sea el 20 de junio de 1953 apareció en el Diario Oficial un Decreto que dejó en suspenso por tiempo indefinido la entrada en vigor de este Reglamento, por lo que en el Art. 2º. Transitorio del actual Reglamento de 15 de enero de 1979 hubo necesidad de abrogarlo expresamente.

Nada de original ofrece en lo esencial el nuevo sistema de registro que sigue apegado a los mismos principios generales de antes, pero ahora con mayores fallas, del sistema de registro francés. No está confiado a los tribunales judiciales, sino que continúa como una dependencia administrativa. Subsiste la separación y la falta de correspondencia entre el Registro y el Catastro. Sus inscripciones tienen efectos puramente declarativos, como lo establecen los nuevos Artículos 8.2. y 8.8 del Código Civil del Estado de México, dado que los derechos reales nacen, se transmiten, se modifican y se extinguen entre las partes y aún para beneficio de terceros en virtud de acuerdos extrarregistrales, cuya nulidad siempre produce ahora como consecuencia la nulidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la consiguiente pérdida de derechos de quienes los adquirieron fiados en la existencia de tal inscripción, de acuerdo con el citado Artículo 8.8. que en el próximo capítulo analizamos.

No obstante a lo anterior que en la reforma en cuestión se adopte de puro nombre el "folio real", propio de los sistemas registrales germánico y australiano, que respectivamente atribuyen a la inscripción registral efectos constitutivos o sustantivos, independientes ambos de la validez o nulidad del acuerdo extrarregistral, porque el mencionado Artículo 8.2. rotundamente prescribe que la inscripción de los actos o

contratos en el Registro Público tiene sólo efectos declarativos, o lo que es lo mismo que los documentos que deben registrarse y no se registren no producen efectos en perjuicio de tercero, pero son plenamente eficaces entre las partes y en beneficio de los terceros.

### **3.10. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS SISTEMAS REGISTRALES**

#### **3.10.1. ESPAÑA:**

En virtud de que las leyes españolas son los antecedentes de nuestra legislación y estuvieron vigentes durante la Colonia y al inicio de México Independiente, por lo que les damos mayor importancia.

De las noticias más remotas que se tienen sobre la necesidad de dar publicidad a los censos que gravitaban sobre una fincas, se encuentra la solicitud que en 1528 hicieron a don Carlos y doña Juan, las cortes celebradas en Madrid: Suplican a V.M. mande que todos los censos y tributos que se hicieren que los que así los vendieren, o los escribanos ante quien pasaren sean obligados después de hechos los contratos de llevarlos ante el escribano de consejo del lugar a donde pasare dentro de treinta días: porque de allí se sepa lo que se acensúa e atribuía. Porque será esto causa que ninguno venda más de una vez lo que quisiere: porque muchas veces

acaee lo contrario. Por su parte los reyes que se encontraban en Toledo contestaron: A esto vos respondemos que mandamos que las personas que de aquí en adelante pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan atribuladas o enensuadas primero a otro, sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieren cargados sobre las dichas sus vasas y heredades y posesiones, so pena que si así no lo hicieren, paguen con el dos tanto la cuantía que recibieren por el censo que así vendieren y cargaren de nuevo a la persona a quien vendieron el dicho censo.

Como se desprende de la lectura de este párrafo, esta disposición se limito única y exclusivamente a dar publicidad sobre los censos y tributos constituidos sobre bienes inmuebles como garantía de una obligación. Más tarde en 1539 las cortes de Toledo propusieron a don Carlos I la organización de un Registro de Censos Tributos e Imposiciones: Así mismo se excusarían muchos pleitos, sabiendo los compradores los censos y tributos, e imposiciones e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores; Suplicamos a V.M. mande que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas, y que no registrándose conforme a ellos ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor y que el tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior a pedimento del vendedor. A esta solicitud el rey contesto: Que mandamos que se haga así como vos lo suplicáis.

Se hace notar que en esta disposición el termino hipoteca empieza a utilizarse con la connotación actual. Esta pragmática no tuvo aplicación práctica, pues no obstante su falta de registro en el oficio de hipotecas, los tribunales siguieron aceptando los títulos no registrados. Al considerar que esta actitud era criminal, en 1548 y 1555 se insistió en su cumplimiento ante las cortes de Valladolid. Posteriormente el Consejo de Indias, en auto acordado el 8 de julio 1617 impone a los escribanos la obligación de: En los títulos de registros de censos que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los que se hubieren otorgado antes.

Ya en forma más desarrollada se dictó en 1768 la Instrucción de los señores fiscales. Considero que este documento es importante para el estudiosos del derecho registral, pues contiene conceptos registrales y notariales dignos de análisis: al estudiar los oficios de hipotecas y la escribanía en México, podrá comprobarse la adaptación e influencia que esta instrucción tuvo en las "Instrucciones de señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España", aprobadas por la Audiencia en México el 27 de septiembre de 1784. La redacción de este mandato corre de la siguiente manera: Estando por ley 2. tit. 16. lib. 10. Nov. Rec. Se registren los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces, y generalmente todos aquellos que contengan especial hipoteca o gravamen de tales bienes, ha estimado el Consejo por indispensablemente necesaria su observancia, con las especificaciones que contiene la Real Cédula expedida a consulta con su Majestad, y considerando que el no haberla tenido hasta ahora dimana de no haber facilitado los medios de la ejecución, se establece lo siguiente:

- II. Será obligación de los escribanos de ayuntamiento de las cabezas de partido tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieran situadas las hipotecas, distribuyendo os asientos por años, para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practican en sus protocolos, y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos, se anotará en cada una las que le correspondan.
- III. Luego que el escribano originario remita algún instrumento que contenga hipoteca, reconocerá y tomará la razón el escribano del cabildo dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados, y si el instrumento fuere antiguo y anterior a dicha cédula, despachará la toma de razón dentro de tres días de cómo la presentare, y no cumpliéndolo en este término, le castigara el juez en la forma que previene la Real cédula.
- IV. El instrumento que se ha de exhibir en el oficio d hipotecas, ha de ser la primer copia que diere el escribano que la hubiere otorgado, que es el que se llama original, excepto cuando por pérdida o extravío de algún instrumento antiguo se hubiere sacado otra copia con autoridad de juez competente, que en tal caso se tomará razón de ella expresándolo así.
- V. La toma de razón ha de estar reducida a referir la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del

contrato, obligación o fundación, diciendo si es imposición, venta, fianza, vinculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres, cabidas, situación y linderos en la misma forma que se expresa en el instrumento, y se previene que por bienes raíces, además de casas, heredades y otros de esta calidad inherentes al suelo, se entienden también los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravamen, o constituir hipotecas.

- VI. Ejecutando el registro, podrá el escribano de cabildo en el instrumento exhibiendo la nota siguiente: tomada la razón en el oficio de hipotecas del pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy, y concluirá con la fecha, la firmará, devolverá el instrumento a la parte, a fin de que si el interesado quisiere exhibirla al escribano originario ante quien se otorgó para que en el protocolo anote estar tomada la razón, lo pueda hacer, el cual esta obligado a advertirlo en dicho protocolo.
- VII. Cuando se llevare a registrar instrumento de redención de censo, o liberación de la hipoteca o fianza, si se hallare la obligación o imposición en los registros del oficio de hipotecas, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente a su margen o continuación, de estar redimida o extinguida la carga, y si no se halla registrada la obligación principal, o aunque se halle, queriendo la parte, se tomará la razón de la redención o liberación en el libro de registro de la misma forma que se debe hacer de la imposición.

- VIII. Cuando al oficio de hipotecas se le pidiere alguna apuntación extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, la podrá dar simplemente o por certificación autorizada, sin necesidad de que intervenga decreto judicial por ahorrar costos.
- IX. Para facilitar el hallazgo de las cargas y liberaciones, tendrá la escribanía de ayuntamiento un libro índice o repertorio general, en el cual, por las letras del abecedario, se vayan asentando los nombres de los impondores de las hipotecas o de los pagos, distritos o parroquias en que están situados, y a su continuación el folio del registro donde haya instrumento respectivo a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se trate: de modo que por tres o cuatro medios diferentes se puede encontrar la noticia de la hipoteca que se busque, y para facilitar la formación de este abecedario general, tomada que sea la razón, se anotará en el índice en la letra a que corresponda el nombre de la persona, y en letra inicial correspondiente a la heredad, pago, distrito o parroquia se hará igual reclamo.
- X. Los derechos de registro serán dos reales por cada escritura que no pase de doce hojas, y en pasando, al respecto de seis maravedís cada una, además del papel, y cuando se pidieran certificaciones de lo que conste en el oficio de hipotecas, se arreglará este a los reales aranceles en cuanto tratan de las copias de instrumentos que dan los escribanos de sus protocolos, los cuales derechos se deberán anotar en el instrumento o certificación que entregaren a la parte.

- XI. Todos los escribanos de estos reinos serán obligados a hacer en los instrumentos, de que trata la real cédula, la advertencia de que se ha de tomar la razón dentro del preciso término de seis días, si el otorgamiento fuese en la capital, y dentro de un mes, si fuere en pueblo del partido, bajo las penas de la misma cédula.
- XII. Como la conservación de los instrumentos públicos importa tanto al Estado, todos los escribanos de los lugares de partido deben enviar al corregidor o alcalde mayor de él una matrícula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año, para que se guarde en la escribanía de ayuntamiento, y por este índice anual podrá reconocer el que regente dicha escribanía y el oficio de hipotecas, si ha habido omisión en traer al registro algún instrumento.
- XIII. El escribano de cabildo, a cuyo cargo ha de correr el oficio de hipotecas, ha de ser nombrado por la justicia y regimiento de las cabezas de partido, precediendo las fianzas correspondientes de su cuenta y riesgo, y si hubiere dos escribanos de ayuntamiento, elegirá este de ellos el que tuviere por más a propósito.
- XIV. Los libros de registro se han de guardar precisamente en las casas capitulares, y en su defecto no sólo serán responsables los escribanos, sino también la justicia y regimiento, a quienes se les hará cargo en residencia.
- XV. Las chancillerías y audiencias de estos reinos en sus respectivos territorios formarán, imprimirán y comunicarán listas de las cabezas de partido donde se han de establecer los oficios de hipotecas, para que

conste claramente a los pueblos, y quedará al arbitrio de las mismas chancillerías y audiencias señalar algunas cabezas de jurisdicción, aunque no sean de partido, si vieren que conviene para la mejor y más fácil observancia, por la extensión o distancia de los partidos.

- XVI. A prevención serán jueces para castigar las contravenciones a la ley y a esta instrucción, la justicia ordinaria del pueblo, el corregidor o alcalde mayor del partido, y el juez en cuya audiencia se presente el instrumento.

La real cédula y esta instrucción se deberán conservar en todas las escribanías públicas y de ayuntamiento, para que nadie alegue ignorancia de sus disposiciones, ni quedará arbitrio a ningún juez para alterarlas o moderarlas, porque de tales disimulos resulta por consecuencia necesaria la infracción y desprecio de las leyes por útiles y bien meditadas que sean. Madrid 14 de agosto de 1767.

#### Ley Hipotecaria de 1861.

Después de tres proyectos de Código Civil, los de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó un ordenamiento especial e independiente del Código Civil denominado Ley Hipotecaria, la cual se formaba de 15 títulos y 416 artículos. Don Pedro Gómez de la Serna, quien fuera presidente de la comisión redactora de la ley, en su brillante e interesante Exposición de Motivos manifestó: La legislación que inspiró fue la alemana: La Ordenanza Hipotecaria de 17 de diciembre de 1783 de Prusia, el proyecto de Ley Inmobiliaria del Cantón Suizo de Ginebra de 1843, y la Ley Belga de 16 de diciembre de 1851.

Esta ley tuvo gran influencia en México y en los países latinoamericanos. En la actualidad algunos la aplican casi textualmente.

### **3.10.2. FRANCIA:**

Sabemos que en Francia la aplicación del derecho en tiempos feudales y monárquicos se diferenciaron muy bien el norte y el sur. En el primero con gran influencia germánica, la forma de transmisión de la propiedad se realizaba por medio de la *Gewere* y *Auflassung*. La segunda continuó con las costumbres del derecho romano, transmitiendo la propiedad con la *traditio*, celebrada en formas diversas, según el tiempo y el lugar.

En el período revolucionario, entró en vigor la Ley de 9 de de Messidor del año III, denominado Código Hipotecario, que ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria, prohibiendo las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria, prohibiendo las hipotecas tácitas.

Mas tarde entró en vigor la Ley de 11 de Brumario del año VII, nombrada Ley Hipotecaria. En ella se estableció el sistema de transcripción, íntegra de los documentos traslativos de dominio, y de inscripción de un extracto cuando se trataba de hipotecas, el sistema era de folio personal, que se ampliaba a la transmisión de propiedad Inter vivos y estableció la inoponibilidad del acto.

El Código Francés o de Napoleón de 1804 no tiene un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad, pero lo trata en diversas disposiciones como en el Libro III, Título XVIII, Sección IV, artículos del 2136 al 2140 y 2145, que se refieren al orden de las hipotecas entre sí, en el Capítulo IV, artículos del 2146 al 2156 al modo de hacer la inscripción de los privilegios e hipotecas, en el Capítulo V, artículos del 2157 al 2165, de la cancelación y reducción de las inscripciones, en el capítulo VI, artículos 2166 y 2167, de los efectos de los privilegios e hipotecas contra los terceros detentadores en el capítulo VII, artículo 2180 último párrafo, de la extensión de los privilegios e hipotecas, en el Capítulo VIII, artículos del 2181 al 2183, 2189 y 2192, del modo de purgar las propiedades de los privilegios e hipotecas, y en el capítulo C, de los artículos 2196 al 2203, de la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores.

También en diferentes artículos, se refiere a la inscripción de las donaciones en caso de que tuvieran por objeto bienes susceptibles de hipotecas. El gobierno francés organizó la gran encuesta, recogida más tarde (1844) por el ministro guardasellos Martín de Nord, y sirvió de documentación a los redactores de la Ley Hipotecaria de 1855, que tuvo las siguientes características:

- a) Continuó con el folio personal, por lo tanto subsistieron las hipotecas generales. Por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principios de tracto sucesivo y legalidad, se entorpecieron grandemente;
- b) Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte, y

- c) El Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia características tributarias.

### 3.10.3. MÉXICO:

**Codificación:** A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana esta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil.

En el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos o parciales y otros consistentes en simples esbozos, mismos que culminaron con la elaboración del Código de 1870.

La trayectoria seguida para la realización de este ordenamiento fue larga y de mucho merito para las personas que en ella intervinieron. A continuación hacemos un análisis brevemente.

Código Civil para el Gobierno del Estado de Oaxaca de 1828, fue el primero que entro en vigor en México, pero no trato el oficio o registro de hipotecas, posteriormente en 1852, inicio su vigencia el Nuevo Código de Oaxaca, cuyo testo se desconoce.

El primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas es el Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829, presentado al "Segundo Congreso Constitucional del Estado libre de Zacatecas, por la Comisión Encargada de Redactarlo", que regulo esta institución en el capítulo denominado "Del Registro de Hipotecas", artículos del 1758 al 1761. Estos coinciden con los artículos del 2146 al 2156 del Código de Napoleón, referentes al registro solo para el caso de hipotecas y donaciones.

Este proyecto del código no fue aprobado por la legislatura estatal y por lo tanto jamás entro en vigor. No obstante que el proyecto antes mencionado no fue aprobado, en 1832 se estableció un Registro General de Hipotecas.

Mas tarde, el 24 de noviembre de 1843, constituido México en República centralista, se dicto un decreto por medio del cual se extinguió el referido registro:

Art. 1o. Se deroga en todas sus partes el decreto del congreso del extinguido en el estado de Zacatecas, de 9 de diciembre de 1832, que mandó establecer un Registro General de Hipotecas en la secretaria de aquel Tribunal Superior de Justicia.

Art. 2o. En consecuencia, todos los registros de hipotecas que hayan de hacerse en lo sucesivo en aquel Departamento, se verificaran en el modo y términos que se practicaba antes de la fecha del citado decreto, y conforme a las leyes comunes.

Art. 3o. Todas las escrituras que hayan dejado de registrarse al tenor del mismo decreto, podrán registrarse donde corresponda, dentro de los términos que prescriben las leyes y autos acordados de la materia, contados aquellos desde el día de la publicación de este decreto.

Art. 4o. La secretaria del Tribunal Superior del Departamento sacara copia de los registros que obren en el general, correspondientes a cada Partido, y los pasara al gobierno para que este los remita a los oficios respectivos, y concluida esta operación, se pasara ese registro general al oficio de hipotecas de la capital, cuidando el gobierno de publicar los avisos correspondientes, para noticia de todos los vecinos del Departamento.

En el año de 1839 el licenciado Vicente González Castro, originario de Guadalajara, Jalisco, realizo un intento de codificación denominado Proyecto de Código Civil Mexicano, ordenando sistemáticamente las disposiciones aplicables en esa época.

Otro proyecto de Código Civil existente en el siglo XIX, es el Proyecto de un Código Civil Mexicano Formado de Orden del Supremo Gobierno por el Doctor Justo Sierra. Este sigue muy de cerca al proyecto del código civil español, formulado por don Florencio García Goyena en 1851. Se ha discutido si entro o no en vigor. En respuesta a continuación transcribo el siguiente decreto:

IGNACIO DE LA LLAVE, Gobernador constitucional del Estado libre y soberano de Veracruz, a sus habitantes, sabed:

Que la H. Legislatura del Estado me ha dirigido el decreto que sigue:

Num. 68. El Congreso del Estado libre y soberano de Veracruz, en nombre del pueblo, decreta:

Art. 1°. Regirá en el Estado, desde la publicación de este decreto, el Código Civil, escrito por el jurisconsulto C. Justo Sierra.

Art. 2°. Se derogan todas las leyes anteriores que tratan de las mismas materias contenidas en el expresado Código H. Veracruz, Diciembre 6 de 1861. Manuel María Alba, Diputado presidente F. Cabrera, Diputado secretario.

Por tanto, imprimase, publíquese, circúlese y comuníquese a quienes corresponda, para su exacta observancia.

H. Veracruz, Diciembre 6 1861. Ignacio de la Llave. Juan Lotina, secretario.

Cinco años después, o sea en 1866, estaba ya preparado el código civil del Imperio Mexicano, del cual solo fueron aprobados y promulgados los dos primeros libros, mismos que no tratan la materia registral: Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal.

Esta ley fue promulgada por Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867, por lo que se refiere al oficio de hipotecas, establecía:

Art. 60.- La oficina de hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que hoy se despacha, hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los oficios de hipotecas.

Código Civil de Veracruz: El 17 de diciembre de 1868 se aprobó el Proyecto de Código Civil de Veracruz de la Llave, elaborado por el entonces presidente del Tribunal de Justicia y de la Comisión Redactora de dicho Estado, Fernando de Jesús Corona, por lo cual se denominó también "Código Corona".

Este ordenamiento, al igual que el realizado por Justo Sierra, sigue al Proyecto de Código formulado por Florencio García Goyena en 1851. Tratándose del Registro Público de la Propiedad, cuenta con los mismos capítulos, y el texto de los artículos, salvo algunas variaciones insignificantes, coincide con aquel.

Contempla el tratamiento de esta institución de la siguiente manera:

El título XXI denominado "Del Registro Público", establece en el capítulo primero, artículos del 2331 al 2337, las "Disposiciones generales", en el segundo, artículos 2338 al 2344, regula los "Títulos sujetos a inscripción", en el tercero, artículos 2345 al 2357, "De las personas que deben o pueden pedir la inscripción", en el cuarto, del 2358 al 2370, "Del modo de hacerse la inscripción", en el quinto, del 2371 al 2374, "De los efectos de la inscripción", en el sexto, del 2375 al 2379, "De los modos de extinguirse la inscripción", en el séptimo, del 2380 al 2389, "De la anotación preventiva", en el octavo, del 2390 al 2393, "De las sub-inscripciones" y en el noveno, del 2394 al 2303, "De la teneduría del registro".

Código Civil del Estado de México. - Este ordenamiento entro en vigor el 21 de junio de 1870. También sigue de cerca al "Proyecto Justo Sierra", al Código Civil de Veracruz o "Corona", y al de Florencio García Goyena de 1851, su capitulado es el mismo, con la novedad de unas "Disposiciones transitorias".

El título XX denominado "Del Registro Público", regula en el capítulo primero, artículos del 2092 al 2097, las "Disposiciones generales", en el segundo, del 2098 al 2103, "De los títulos sujetos a inscripción", en el tercero, del 2104 al 2116, "De las personas que deben o pueden requerir la inscripción", en el cuarto, del 2117 al 2129, "Del modo de hacer la inscripción", en el séptimo, del 2139 al 2148, "De la anotación preventiva", en el octavo del 2149 al 2152, "De la teneduría del registro".

Al anterior desarrollo, bajo el nombre de "Disposiciones transitorias", el legislador aumento las reglas a seguir para establecer el Registro Publico de la Propiedad en la forma siguiente:

- I. Inmediatamente que comience a tener efecto el registro público según lo preceptuado en este código, dispondrá el Gobierno que todos los libros y papeles de cada uno de los antiguos oficios de hipotecas, se pasen a la teneduría del registro a que correspondan, según la situación de los bienes.
- II. Toda inscripción que se haga en los nuevos libros sobre un inmueble que por primera vez se haga mención en ellos, debe ser precedida de un asiento expresivo de las inscripciones que sobre el mismo inmueble resultan en los

libros anteriores, o de que no existe ninguna. En todo caso se observara lo dispuesto en el artículo 2093. Si los antiguos libros no existen en la teneduría donde se requiera la nueva inscripción, el tenedor que los tenga en su poder deberá expedir una certificación con la misma expresión indicada en el párrafo anterior, y en certificado se copiara a la cabeza de la nueva inscripción.

- III. Todos los títulos anteriores a la promulgación de este código y que con arreglo a el están sujetos a inscripción, deberán ser inscritos en el termino de dos años, durante los cuales continuaran surtiendo todos los efectos que debían surtir conforme a las leyes anteriores: pasado este termino, no lo surtirán contra tercero sino desde el día de su inscripción, salvo la excepción de la regla siguiente: El que haya adquirido antes de la promulgación de este código el derecho de propiedad u otro sobre bienes inmuebles, y carezca de titulo autentico, podrá inscribir su derecho en virtud de una información o providencia judicial, que deberá dictarse con citación del Ministerio publico cuando se establezca en el Estado, siempre que se trate de la propiedad, y del propietario cuando se trate de los demás derechos reales.
- IV. La hipoteca legal de las personas sujetas a tutela o curaduría y de la mujer casada, se regirán por la legislación vigente al tiempo en que entraron en el ejercicio de sus argos los tutores o curadores, o en que se celebrou el matrimonio. Esta excepción cesara a los seis meses, contados desde el día en que se acabe la tutela o curaduría, o se disuelva o sea declarado nulo el matrimonio. Pasados seis meses, debe ser inscrita dicha hipoteca y solamente en este caso y desde su inscripción, surtirá efecto contra tercero.

- V. El tutor, el curador y el marido que fueren al tiempo en que deban comenzar a observarse las prescripciones de este título, están obligados a requerir, luego que esta tenga efecto, la inscripción que interesa respectivamente a las personas que tienen en guarda y a la mujer casada, arreglándose a lo dispuesto en los artículos 2061, 2063, 2104 y siguientes.
- VI. El Gobierno dictara las medidas convenientes para facilitar la primera inscripción de los derechos reales existentes al tiempo en que deban comenzar a observarse las prescripciones de este título, atenuando los derechos del registro, o suprimiéndolos del todo en los Distritos, donde la división de la propiedad territorial o la subdivisión del dominio aconsejaren”.

Código Civil del Distrito Federal de 1870. - Este código es producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones. Por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad, existió el intento de regularlo por una ley independiente al Código Civil. Esa es la opinión del Notario don Manuel Borja Martínez, expresada en importante conferencia dictada en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el 21 de agosto de 1978.

En un momento muy similar al en que se creó la Ley de Notarios y Actuarios en 1867, se empieza también a preocupar don Benito Juárez por el Registro Público de la Propiedad.

No acaba de entrar a la Capital de la República, después de haber vencido al imperio de Maximiliano de Austria, cuando le encarga a Don José Ma. Iglesias que hiciera un proyecto de la Ley sobre Hipotecas, y Registro Público, Don José Ma. Iglesias se pone a la tarea y hombre laborioso en un par de años lo termina.

Los periódicos de la época, "El Derecho", en concreto, nos dan noticia de este proyecto elaborado por Don José Ma. Iglesias el cual circula entre los abogados. Pero el Ministerio de Justicia, Don Antonio Martínez de Castro, tiene otros proyectos, piensa que no es conveniente el estar expidiendo leyes que van a quedar, en un momento dado, comprendidas dentro del Código Civil. Es importante mencionar que el Distrito Federal padeció de falta de un Código Civil.

Juárez en su primer Gobierno allá en los años sesentas, había nombrado una comisión para hacer el Código Civil. La Comisión, que por las circunstancias políticas había tenido que abandonar el proyecto, siguió trabajando en tiempos de Maximiliano y los materiales de esta comisión, una vez que Juárez restableció la República en el año de 67, fueron entregados a una nueva comisión que presidió Don José Ma. Iglesias. Hace su Ley sobre Hipotecas y Registro Público y Martínez de Castro decide apoyar el proyecto del Código Civil y no la Ley específica De don José Ma. Iglesias. En estas condiciones, la obra de Iglesias no llega a ser mas que un proyecto y no es sino hasta el año de 1870, cuando por primera vez se le da una estructura al Registro Público de la Propiedad, ahí, naturalmente, se cambia también el sistema de Oficio vendible y renunciante, se habla ya de registradores con capacidades, se procura en que el registrador tenga cierta cultura de tipo jurídico y se le encomienda una misión

que de acuerdo a lo que hemos estudiado es la que mas enaltece al registrador, la misión de la calificación pública jurídica.

En resumen, el proceso de codificación que culmina con la promulgación del código de 1870, se inicia cuando Benito Juárez, que en aquel entonces se encontraba en la ciudad de Veracruz, encomienda a Justo Sierra O'Reilly, por conducto del Ministerio de Justicia, licenciado Manuel Ortiz, la redacción de un proyecto de Código Civil Mexicano.

Justo Sierra se trasladó al convento de la "Mejorada" en Mérida, Yucatán, para llevar a cabo esta labor, dando como resultado el denominado Proyecto de un Código Civil Mexicano, formado de orden del Supremo Gobierno el cual fue publicado en 1861 por la imprenta de Vicente García Torres.

El maestro Sierra tomó como referencia para su desarrollo el Código Francés, los de Luisiana, Holanda, Vaud, Baviera, Rusia, Suecia, Suiza, Friburgo, Argovia, y fundamentalmente el Proyecto del Código Civil Español, escrito por don Florencio García Goyena.

Juárez ordenó el estudio del proyecto Sierra a una primera comisión formada por José Maria La Fragua, Pedro Escudero, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, quienes en mayo de 1863 interrumpieron su trabajo por la intervención francesa.

El proyecto del Código Civil del Imperio Mexicano se componía del Libro Primero “De las personas” y se editó el 6 de julio de 1866, el Segundo libro “De los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones” editado el 29 del mismo mes, el Libro Tercero no llegó a editarse en virtud de que el Imperio fue derrocado, el Libro Cuarto “De las sucesiones” estaba ya elaborado y listo para la corrección de estilo.

Cuando la República se restauró, el Ministerio Martínez de Castro formó una nueva comisión integrada por Mariano Yáñez, José María La fragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Eguía Luis.

Una vez revisado y aprobado por el Congreso de la Unión por decreto de 8 de diciembre de 1870, entro en vigor el 1o. de marzo de 1871, bajo el título de Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California.

### 3.11. CONCLUSIONES:

1.- Los sistemas registrales tienen como propósito común dotar de publicidad y de seguridad a la propiedad inmobiliaria, protegiendo a quien de buena fe se atiene razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces.

2.- El Registro Público no sólo es un Registro de derechos reales inmobiliarios, también se inscriben en él los contratos de prenda, las sociedades civiles y asociaciones, las fundaciones de beneficencia privada, las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes.

3.- El sistema registral en el Estado de México en cuanto a su forma sigue la técnica de transcripción, es declarativo y no es convalidante, ni obligatorio sino necesario.

4.- Codificación: El Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana se encuentra regulada dentro del Código Civil.

## CAPITULO IV: PRINCIPIOS REGISTRALES

### 4.1. CONCEPTO:

En una disciplina jurídica tan intrincada como lo es el derecho registral, en el que se discute hasta su denominación, ya que algunos lo denominan "derecho hipotecario" como Jerónimo González y Martínez, o "derecho inmobiliario" , como Fuch y Oliver o "derecho inmobiliario registral para Roca Sastre, sorprende que su estudio pueda esquematizarse por medio de supuestos básicos definidos por la doctrina como principios registrales.

Los principios registrales explican el contenido y función teórica y práctica del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente, y se refieren a la constitución de una técnica y elaboración del estudio de ésta Institución.

Para Roca Sastre, "Son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral".<sup>35</sup>

Jerónimo González, al estudiar el tema expresa: "Son orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos; éstas grandes líneas

---

<sup>35</sup> OB. CIT. PÁG. 100

directrices orientan al juzgador, economizan preceptos, facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoría de científicas”.<sup>36</sup>

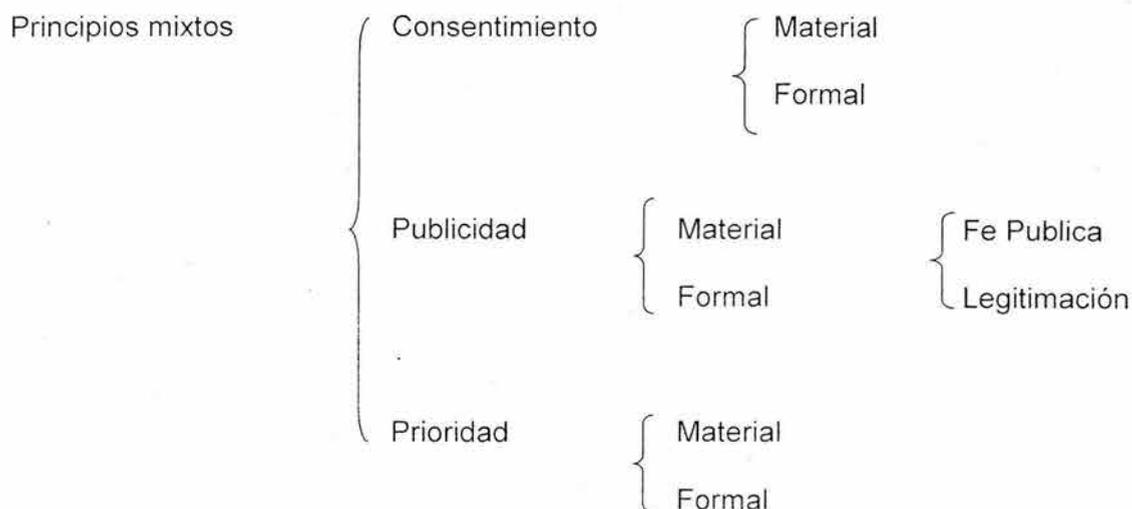
Por su parte Carral y de Teresa, manifiesta: “Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y es causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales.”<sup>37</sup>

Por otro lado, Tello, siguiendo a Oberneck, clasifica los principios registrales de la siguiente manera:

Principios materiales	}	Inscripción
		Especialidad
Principios formales	}	Rogación
		Legalidad
		Tracto sucesivo

<sup>36</sup> ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO, MINISTERIO DE JUSTICIA, MADRID, 1948. PÁG. 23

<sup>37</sup> OB. CIT. PÁG. 23



Los citados autores no se han puesto de acuerdo sobre la cantidad de los llamados principios registrales, pero tanto nuestra 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.

En general, encontramos como principios registrales los siguientes:

- A.- Publicidad
- B.- Inscripción
- C.- Especialidad
- D.- Consentimiento
- E.- Tracto Sucesivo
- F.- Rogación
- G.- Prioridad
- H.- Legalidad (calificación)

I.- Y presunción de exactitud registral en sus dos manifestaciones:

I.1. Legitimación

I.2. Fe Pública

#### **4.2. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD:**

Se ha hablado mucho y polemizado aún más sobre la publicidad, mencionamos en el capítulo primero algo sobre ella, aunado a eso, dotada de una relevante importancia dentro del ámbito de nuestro trabajo, consideramos conveniente ampliar el concepto por ser el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad.

La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera, que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado principio de publicidad se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a cubierto de vicios del consentimiento, todo posible trato.

De aquí deriva la segunda consecuencia de la publicidad, es decir, que el titular de derechos no inscritos, no puede prevalecerse (utilizar) contra el derecho inscrito de tercero que haya adquirido de buena fe y a título oneroso.

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 estime pertinente.

Y agrega el maestro Colín Sánchez Guillermo: "Este denominado principio registral, es a mi juicio, una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad sólo podrá darse en general, cuando el acto ya se haya 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".<sup>38</sup>

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

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble

---

<sup>38</sup> COLÍN SÁNCHEZ, GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, PÁG. 82.

tiene la presunción de que es propietario, tratándose de la prenda, se desaposesiona del bien al deudor como forma de publicidad. En cambio, cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular de un inmueble, y cuales son los gravámenes que lo limitan, se requeriría llevar a cabo la conocida "prueba del diablo", o sea, el examen del titular a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

El Artículo 8.7 del Código Civil menciona: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes".

En México, donde nos rige el sistema declarativo, lo no registrado sí existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes. Es decir el registro del acto es inútil para sus otorgantes, pues aunque no esté inscrito produce todos sus efectos entre ellos; inclusive lo no registrado produce efectos a favor de tercero, aunque éste (art. 8.8.del C.C) podrá no aprovecharse del acto, si le conviniere.

Artículo 8.8.- El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos. "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos,

aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos”.

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

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad la situación jurídica de los inmuebles como las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios, ya sea o no tercero registral o interesado. El fundamento legal lo encontramos en el Código Civil del Estado de México vigente en el:

Artículo 8.4.- “El Registro será público, por lo que los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren inscritos y de los documentos relacionados con esas inscripciones que estén archivados o almacenados en medios magnéticos. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los registros, así como certificaciones de no existir asientos o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas”.

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y asientos, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.

#### 4.3. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN:

Refirámonos primeramente al concepto de Inscripción, como el acto en virtud del cual se hace constar en un Registro Público, por medio de declaración o documento reconocidos como eficaces para tal fin, la existencia de cualquier acto, derecho o carga, relativos al estado civil de las personas o a sus bienes.<sup>39</sup>

Por inscripción registral entendemos, genéricamente hablando, "todo asiento hecho en un registro; es el acto mismo de inscribir un documento".<sup>40</sup>

"Inscripción, por el que los derechos, nacidos extrarregistralmente<sup>41</sup>, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da".<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> RAFAEL DE PINA, DERECHO CIVIL MEXICANO, PÁG. 367

<sup>40</sup> DICCIONARIO JURÍDICO PÁG. 1733.

<sup>41</sup> MUNDO EXTRARREGISTRAL, O SEA EL DE LA REALIDAD JURÍDICA O VITAL LOS CUALES SE VIVEN SIMULTÁNEAMENTE, CON NACIMIENTOS, TRANSMISIONES, EXTINCIONES, MODIFICACIONES, ETC., DE DERECHOS REALES SOBRE LA MISMA FINCA O DERECHO.

<sup>42</sup> IDEM PÁG. 2747

Este principio se traduce en la materialización del acto de registro en los libros o folios correspondientes, para que de ese modo, produzca efectos jurídicos.

Por su parte el maestro Guillermo Colín, manifiesta: "tampoco es un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios".

"Inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente al acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo".<sup>43</sup>

Algunos juristas la han llamado "una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros".

En materia de propiedad, ha sido y seguirá siendo de importancia para el dueño de la cosa, tener potestad jurídica de disposición plena, para así hacer factibles las diversas situaciones que la propiedad misma genera.

Por lo que podemos decir, que tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos.

---

<sup>43</sup> OB.CIT PÁG. 108

"En consecuencia, la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito, por lo que se establece que, la primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito".<sup>44</sup>

Como ya hemos mencionado con anterioridad, el sistema registral declarativo es el que se sigue nuestro País y el Código Civil del Estado de México vigente expresa en el Artículo 8.2.- "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, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho".

Dicho de otra manera, el acto nace fuera del Registro Público,<sup>45</sup> el derecho nace y se modifica extrarregistralmente y la inscripción únicamente da publicidad al derecho de que se trate: lo hace oponible a terceros.

Una aparente excepción a esta regla general la constituye el artículo 8.8 del Código Civil, el cuál transcribimos en el punto anterior y dispone que el registro

---

<sup>44</sup> IDEM, PÁG. 108

<sup>45</sup> Art. 7.30.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones.

Art. 7.31.- Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos, reciben el nombre de contratos.

Art. 7.533.- Por regla general, la venta es obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado ni el segundo satisfecho.

protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en los casos que el propio artículo establece. Pero a pesar de su aparente contradicción, establece una hipótesis en la que la inscripción registral aparentemente tiene efectos constitutivos, en la medida en que el derecho inscrito subsiste a pesar de la nulidad o resolución que le dió origen.

La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni tampoco puede ser exigida coercitivamente; y rogada, es decir no se puede inscribir más que por solicitud de parte (rogación).

Ahora, como mencionamos anteriormente, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de su inscripción, pero si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público. Por tanto, podríamos afirmar que si no es obligatoria, sí es indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos "erga omnes".<sup>46</sup>

Existen derechos reales, como la prenda, el usufructo de los padres sobre los bienes de sus hijos menores, el dominio adquirido en subasta pública, y el derecho de

---

<sup>46</sup> DEL LATÍN, RESPECTO DE TODOS. EXPRESIÓN EN DERECHO QUE SE USA PARA CALIFICAR AQUELLOS DERECHOS CUYOS EFECTOS SE PRODUCEN CON RELACIÓN A TODOS, A DIFERENCIA DE LOS QUE ÚNICAMENTE AFECTAN A PERSONA O PERSONAS DETERMINADAS.

habitación del cónyuge supérstite, entre otros, cuya oponibilidad a terceros no depende de la inscripción, pero la perfecciona.

Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte. En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método, el Registro Público de la Propiedad se divide en libros que se agruparan en cuatro secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos. Las inscripciones relativas a una misma finca se relacionarán mediante anotaciones<sup>47</sup>. En el folio real se asientan: inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales, y asientos de presentación. Como dato histórico mencionaremos que de acuerdo con las modificaciones al Código Civil del Distrito Federal hechas el 3 de enero de 1979, se sustituyó el sistema de libros por el de folios. El establecimiento del folio real ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros que se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público.

Retomando la sección y libros del Registro, por su parte el artículo 75 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México dice: “ Habrá un libro en el que se asentará la presentación de los documentos y otro para las solicitudes de certificaciones... “

---

<sup>47</sup> ARTÍCULO 35 DEL REGLAMENTO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

En lo que se refiere a “las inscripciones se iniciarán en la página o folio siguiente a aquélla en que conste la autorización del libro respectivo”. Así lo estipula el artículo 79 de nuestro reglamento.

El Artículo 76 del mismo ordenamiento dice: “Los libros del Registro se agruparán en cuatro secciones que serán destinadas:

- I.- La primera, al registro de bienes inmuebles;
- II.- La segunda, al registro de bienes muebles;
- III.- La tercera, al registro de personas morales; y
- IV.- La cuarta, al registro del planteamiento y ordenación del suelo.

I.- Artículo 85 - En la **Sección Primera** se llevarán **tres libros** en los que se efectuarán las **inscripciones de los actos jurídicos** a que se refiere el artículo respectivo del Código Civil del Estado de México.

#### **Sección Primera, Libro Primero:**

Artículo 87.- ... se inscribirán:

- I.-Títulos por los que se adquiriera el dominio o la posesión originaria sobre bienes inmuebles.
- II.-Enajenaciones en las que se sujete la transmisión de propiedad a condiciones suspensivas resolutorias;

- III.-Cumplimiento de obligaciones de la fracción anterior;
- IV.-Resoluciones Judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión;
- V.-Resoluciones dictadas por el Director General en los procedimientos de inmatriculación;
- VI.-Testimonios de la información ad-perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México;
- VII.-Convenios o resoluciones sobre división de copropiedad;
- VIII.-Fideicomisos sobre inmuebles, cuando no hubiese reserva de propiedad del fideicomitente;
- IX.-Resoluciones pronunciadas en los expedientes de expropiación y que sean atributivas de propiedad;
- X.-Testimonio Notarial del acta de las Instituciones de asistencia, en cuanto adquieran bienes inmuebles.

La inscripción se hará una vez que se haya efectuado la inscripción de las instituciones en la Sección Tercera, debiendo relacionar ambas inscripciones mediante anotaciones y además, se cancelará la inscripción de propiedad que sirva de antecedente;

- XI.- Las escrituras de adjudicación y participación de bienes hereditarios sobre inmuebles y;

XII.- Capitulaciones matrimoniales y disolución de la sociedad conyugal sobre inmuebles; y;

XIII.- En general todos los títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación o que atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmueble.

### **Sección Primera Libro Segundo:**

Artículo 96.- Se inscribirán:

I.- Los Derechos Reales de servidumbre, usufructo, uso y habitación:

II.- Los títulos por los cuales se constituyan, substituyan, reconozcan, transmitan modifiquen o extingan los derechos de hipoteca;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años, los subarrendamientos y cesiones de arrendamiento cuando tengan las circunstancias expresadas en el precepto citado;

IV.- Los créditos refaccionarios o de habilitación o avío, siempre y cuando reúnan las formalidades y requisitos establecidos en las leyes aplicables;

V.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad;

VI.- La prenda de frutos pendiente a que se refiere el Código Civil del Estado de México;

VII.- La prenda de créditos inscritos en el registro;

VIII.- La constitución del patrimonio familiar;

IX.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o un estado de quiebra que afecte los derechos de propiedad sobre inmuebles; y

X.- En general, los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, grave o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles o establezcan modificaciones al régimen de propiedad, excepto los actos previstos por el Código Civil del Estado de México, como anotables.

### **Sección Primera, Libro Tercero:**

Artículo 100.- Se inscribirán:

I.- Los testamentos, los autos declaratorios de herederos, el nombramiento de albacea definitivo, el auto por el cual se discierna el cargo y la copia certificada del acta de defunción del autor de la herencia;

II.- La cesión de derechos hereditarios en abstracto; y

III.- En general, los títulos registrables, cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio o inmatriculable y los actos que, sin implicar transmisión de propiedad o sin imponer modalidades a ese derecho, sean inscribibles.

Artículo 103 del mismo Reglamento.- En la **sección Segunda**, se llevará **un libro** en el que se **inscribirán** las operaciones sobre **bienes muebles**, a que se refiere el Código Civil del Estado de México.

### **Sección Segunda:**

Artículo 104.- Para que una operación sobre muebles sea inscribible, se requiere:

I.- Que recaiga sobre **automóviles**, **motores** o **maquinaria agrícola**, o cualquier otro bien fácilmente identificable, con valor superior al equivalente a 80 días de salario mínimo vigentes en el área económica que corresponda, conforme al contrato de compra-venta o factura;

II.- Que los **bienes** estén dentro de la **circunscripción territorial** de la oficina en donde se pretenda hacer la inscripción; y

III.- Que al contrato correspondiente, se acompañe la factura original expedida por comerciante legalmente establecido, que comercie en los artículos de que se trate, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. (ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria)

### **Sección Tercera:**

Sobre el registro de personas morales, el artículo 110 establece.- Las inscripciones en esta sección, se practicarán en la oficina del registro en donde tengan su domicilio las personas morales de acuerdo con su escritura constitutiva.

En la actualidad, el Reglamento del Registro Público de Comercio, que es un ordenamiento federal, permite que el sistema registral sea llevado en las entidades federativas mediante el sistema tradicional de libros o mediante el de folios, a elección de cada entidad.

#### **Sección Cuarta:**

Sobre Planeación del Desarrollo Urbano el artículo 115 reza.- El Registro Público de la Propiedad, para la inscripción de los documentos a que se refiere la ley que regula el desarrollo urbano del Estado y otros ordenamientos sobre la materia, llevará los libros que resulten necesarios de acuerdo a los planes o documentos que sean objeto de inscripción.

#### **4.3.1. TÍTULOS Y ACTOS INSCRIBIBLES POR MANDATO EXPRESO DEL CÓDIGO CIVIL:**

Es preciso distinguir los conceptos de “documento inscribible” y “título sujeto a registro”. Por este último debemos entender la causa jurídica, el acto o contrato contenido en el documento. Así los actos jurídicos registrables son:

“ Sólo se registrarán:

- I.- Los testimonios de instrumentos notariales u otros documentos auténticos;
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que así lo determinen;
- III.- Los documentos privados que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley, siempre y cuando se haya ratificado sus firmas judicialmente o ante notario público;
- IV.- Los planes de desarrollo urbano, previstos en la ley.” Así reza el artículo 8.5.

De los actos jurídicos realizados en el extranjero que son inscribibles expresa el artículo 8.6.- “Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las resoluciones judiciales pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán si concurren las circunstancias siguientes:

- I.- Si los actos o contratos hubiesen sido celebrados o las resoluciones pronunciadas en el Estado de México, habrían sido inscribibles;
- II.- Los actos o contratos cuya inscripción se pretenda, no contravengan las leyes mexicanas;
- III.- Que estén debidamente legalizados y que hayan sido protocolizados ante notario. Si los documentos están redactados en idioma extranjero, deberán ser previamente traducidos por perito;
- IV.- Si fueran resoluciones judiciales, se ordene su inscripción por la autoridad judicial nacional que corresponda”.

“ Artículo 8.45.- En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

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

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

III.- Los contratos de arrendamiento de inmuebles de menores, incapacitados o de una sucesión;

IV.- Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

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

Acerca de la Inscripción de actos jurídicos sobre muebles:

“Artículo 8.65.- Se inscribirán en el Registro de operaciones sobre bienes muebles:

I.- Los contratos de compraventa a plazos de bienes muebles sujetos a condición resolutoria;

II.- Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos;

III.- Los contratos de prenda, cuyo registro exige este Código”.

Con relación a los Actos jurídicos sobre personas jurídicas colectivas el Código citado expresa:

“Artículo 8.66.- En el registro de las personas jurídicas colectivas se inscribirán:

I.- Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;

II.- Los instrumentos por los que se constituyan reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones extranjeras de carácter civil;

III.- Las Instituciones de asistencia privada”.

Las inscripciones constituyen una de las finalidades propias del Registro, en ellas se establecen los datos de los bienes de que se trata, los titulares y el derecho.

#### **4.4. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD:**

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.

Algunos estudiosos del derecho registral la hacen consistir en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos del titular de los mismos.

Dicho de otra forma, se le ha llamado también principio de determinación, porque a publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Y quizá sea la designación más correcta que la que se usa de especialidad, que nació como oposición contra la "generalidad" de las hipotecas.

El maestro Guillermo Colín Sánchez pone énfasis al respecto y menciona: "Se trata no de un principio, propiamente dicho, sino de requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico; de lo contrario, tendríamos que elevar al rango jerárquico de principio registral a todo lo exigido por el reglamento para el registro de las operaciones previstas por dicho ordenamiento jurídico"<sup>48</sup>

El principio prefigura que del mayor o menor grado de especialidad o determinación, dependerá el grado de precisión a que llegue el Registro, que debe verificar cuidadosamente la integridad y exactitud de sus asientos en relación con la relación jurídica extrarregistral.

Lo que queremos decir, es que por aplicación de este principio:

La finca.- es la base física de la inscripción;

El derecho.- es el contenido jurídico y económico de la misma; y

La persona.- puede ejercer el derecho, o sea el titular.

Finca.- propiedad inmueble, rústica o urbana. Bien raíz.

Derecho.- en los contratos nominados, como la venta, la hipoteca, o el usufructo entre otros, la naturaleza del derecho inscrito es fácil determinar, pues la sola enunciación

---

<sup>48</sup> OB. CIT. PÁG. 83

permite conocer cuáles son las consecuencias jurídicas de acto ejecutado. En cambio es difícil precisar esa naturaleza en los contratos innominados o atípicos cuyos efectos, por no estar previstos en el Código Civil o por otra ley, es decir que no está en definitiva, directamente regulado por el ordenamiento jurídico. La inscripción del fideicomiso, por ejemplo que es una figura que se estableció para que pudieran realizarse jurídicamente muchos actos que no entraban dentro de los moldes clásicos, puede tener contenidos variadísimos y por tanto no puede hablarse de un prototipo de fideicomiso, ni de unos efectos precisos del fideicomiso, ya que en cada caso se establecen detalladamente las estipulaciones necesarias para lograr los múltiples fines que se intentan conseguir.

Sujeto.- Como los derechos reales que se inscriben en el Registro Público deben ser ejercidos por una persona, que se llama titular, es indispensable individualizarla, precisando en su caso las partes alícuotas que corresponden en los distintos titulares.

Apropiándonos del concepto, podríamos entender que el derecho que se trata de registrar, así como el titular, son variables y además se extinguen; pero mientras existan, deben vincularse estrechamente con la base inmutable de registro, que es el inmueble.

Agreguemos a esto, en cuanto al monto del negocio jurídico, el precio constituye una contraprestación que debe ser determinada, aunque a veces no hay precio, como la donación, o no se mide en dinero como la permuta.

Ahora, si la función cautelar del Registro consiste en proteger a los terceros, la individualización de los sujetos negociables es de suma importancia al igual que la cosa tiene que ser algo definido para que su registración no resulte ambigua.

Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba que bienes integraban la garantía y por cuanto respondía cada uno de ellos, pero ahora el Código Civil para el Estado de México, en virtud de que establece que la hipoteca nunca es tácita ni general, en los artículos 7.1117 y 7.1118, obliga cuando se han hipotecado varios bienes para garantizar un crédito, a determinar por qué cantidad responde cada uno, y puede cada uno de ellos ser librado del gravamen, pagando la parte del crédito que garantiza. También establece que si un bien hipotecado se ha dividido se "repartirá equitativamente el gravamen hipotecado entre las fracciones...".

Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares.

Comenzamos diciendo que el principio de especialidad exige determinar en forma precisa el bien, los sujetos o derechos de que se trate, pero es necesario decir que se encuentran regulados en los artículos del Reglamento del Registro Público de

la Propiedad y del Código Civil del Estado de México. Los artículos aludidos en éste párrafo dicen:

" Artículo 27.- Las inscripciones de bienes inmuebles comenzarán con la expresión de:

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

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

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

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

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellos de quienes procedan inmediatamente los bienes;

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

VII.- La fecha del título y número si lo tuviere y el fedatario o el servidor público que lo autorizó "

El mismo Reglamento en su artículo 21reza: "Todo documento inscribible expresará lo siguiente:

- I.- Datos personales de los otorgantes;
- II.- Datos relativos a los bienes y derechos inscritos. Tratándose de bienes inmuebles, deberá expresarse la naturaleza, ubicación medidas, colindancias y extensión superficial; y
- III.- Antecedentes de registro, excepto que se trate de primera inscripción, así como la clase catastral del inmueble.

Tratándose de actos mediante los cuales se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el documento inscribible contendrá además:

- a) Certificado de libertad o existencia de gravámenes del inmueble sobre el cual se declare, reconozca, adquiera, transmita, limite, grave o extinga la propiedad o posesión. Para los efectos del aviso preventivo establecido en el Código Civil del Estado de México, este certificado tendrá la vigencia que determine el precepto relativo; y
- b) Copia de la manifestación de pago del impuesto de traslado de dominio, en las formas aprobadas para tal efecto.

La exigencia de certificado de gravámenes que versa el artículo anterior, tiene su fundamento legal en los artículos 8.16, 8.17 y 8.18 del Código Civil, los cuales transcribo en su parte conducente: "...el notario deberá solicitar al Registro, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes". "En la solicitud anterior, y que surtirá efectos de aviso preventivo, deberán mencionarse los requisitos que señale el

reglamento". "... Dicha nota tendrá vigencia de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud".

Las anotaciones que deban su origen a "actas de embargo y de providencias judiciales y administrativas que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles, se expresarán los datos del procedimiento en el que se haya expedido la orden; se indicará, en su caso, el importe de la suerte principal, intereses y accesorios legales, motivo del aseguramiento".<sup>49</sup>

"En las anotaciones de fianzas, se expresará el título o documento que la motive, la autoridad que la ordene y la persona que lo solicite, el objeto de la fianza, su cuantía y el nombre de la persona a cuyo favor se constituya, con expresión de sus generales, si constaren en el documento".<sup>50</sup>

Las anotaciones relativas a la suspensión en un juicio de amparo expresarán:

- I.- Juzgado o tribunal;
- II.- Número de expediente;
- III.- Naturaleza de la suspensión;
- IV.- Bienes a que se refiere el acto reclamado;
- V.- Autoridades señaladas como responsables y otras partes en el juicio; y
- VI.- Las demás circunstancias relativas a los incidentes de suspensión".<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO, ARTÍCULO 46

<sup>50</sup> OB. CIT. ART. 48

<sup>51</sup> OB. CIT. ART. 49

#### 4.5. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad puedan modificarse, es necesario la voluntad de la persona titular, el titular registral o de quien lo sustituya, en sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso.

En suma consiste este principio en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el conocimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.

El cambio o modificación de los asientos tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real.

En México, basta el consentimiento para transmitir la propiedad. No es necesario la tradición para la transmisión de propiedad.

El principio de consentimiento tiene aplicación en el Código Civil, que dispone:

Artículo 8.35.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial.

Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido.

Artículo 8.36.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

Tratándose de las anotaciones preventivas, el artículo 8.40 expresa que para evitar su caducidad “a petición de parte interesada o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces...”

Artículo 8.40.- Las anotaciones preventivas, caducarán a los tres años de fecha, salvo aquellas en las que se fije un plazo más breve. No obstante, a petición de parte interesada o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

Por su parte el artículo 8.43 se refiere a la expresión del consentimiento por medio del representante legal para cancelar:

“Los padres administradores de los bienes de sus hijos, los tutores y cualesquiera otros administradores, aunque estén habilitados para recibir pagos y dar recibos, solo pueden consentir la cancelación del registro hecho a favor de sus representados, en el caso de pago o por sentencia judicial”.

Este principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales.

En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento.

Ahora bien, este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o substituya, en este ultimo caso por orden judicial.

Como ejemplo podemos señalar un remate en el cual el juez firma la escritura en substitución y rebeldía del demandado. Por un lado existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito.

En el caso del pago de un crédito hipotecario, en el que forzosamente se tiene que asentar una cláusula de estilo, en la que el acreedor manifieste que se da por pagado el crédito y que está de acuerdo en que se cancele en el Registro Publico de la Propiedad el asiento correspondiente.

Para las rectificaciones de algún asiento también es necesario el consentimiento del titular registral.

Artículo 8.29.- Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título, se altere o varíe su sentido.

Artículo 8.30.- Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en el registro, podrán rectificarse a solicitud de cualquier interesado, con la presentación del título.

En caso de que el registrador se oponga a la rectificación, se observará lo mismo que en el supuesto de que suspenda o niegue una inscripción, con fundamento en el artículo 8.31 del mismo ordenamiento.

Y desde ese aspecto, podemos resumir diciendo que el consentimiento es un elemento de los actos jurídicos para que éstos tengan, no sólo una existencia de hecho, sino de derecho.

#### **4.6. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:**

Este principio impide que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad. Toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva.

Es un principio de cesión, de ordenación, es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

El tracto sucesivo y continuo se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio de estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular.

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia que exige un registro concatenado entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio de sus dueños. Concretando podemos decir que el transferente hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.

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

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

El principio de tracto sucesivo no está definido en nuestra legislación; pero los siguientes artículos del Código Civil lo reconocen y aplican:

El artículo 8.5.<sup>52</sup> que exige que sólo se registren los testimonios de escrituras notariales y otros documentos auténticos, las sentencias y los documentos privados ratificados y autenticados, refuerza el principio de tracto sucesivo evitando en lo posible, inclusive, una suplantación de la persona del titular

Art. 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.

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

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

Creemos que un ejemplo de este procedimiento sería el caso de un albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cuius, con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario. Entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta.

---

<sup>52</sup> VER PÁG. 175 DE ESTE CAPÍTULO.

#### 4.7. PRINCIPIO DE ROGACIÓN:

Este principio prohíbe al registrador practicar inscripciones ex motu proprio. Alguien debe solicitárselo y tiene que estar legitimado: ser parte en el acto o el Notario autorizante de la escritura o el Juez.<sup>53</sup>

Cuando no se procede por propia iniciativa sino a requerimiento de alguien, se dice que existe rogatoria.<sup>54</sup>

Es decir, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio, aunque el registrador conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida, es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce como Principio de Rogación.

Los derechos inscribibles deben estar contenidos en un documento idóneo, de acuerdo al principio de autenticidad. "Los títulos no deben ser buenos porque se inscriben, sino inscribirse porque son buenos (Núñez Lagos), y la calificación debe

<sup>53</sup> DICCIONARIO OB. CIT. PAG. 2747

<sup>54</sup> EL CONTENCIOSO REGISTRAL PÁG. 69

determinar la idoneidad del título.<sup>55</sup> O sea que sin ese documento el registrador no puede intervenir.

Pero tampoco basta la presentación de un documento genuino para que proceda una inscripción o anotación, si esa entrega no va acompañada de un impulso procesal.

Excepcionalmente la rogación forma parte del documento inscribible. La calificación del registrador, en materia de rogación, consiste en indagar si el requeriente está o no legitimado para obtener tutela registral.

“Presentado el documento para su inscripción o anotación, el registrador examinará dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscribible o anotable, si reúne las condiciones extrínsecas exigidas por la ley, y, en su caso si contienen los datos a que se refiere el artículo 21 de este reglamento.” Artículo 25 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En el caso de exhibición de los asientos (publicidad material) en las áreas de consulta no se requiere mayores formalidades. En la práctica la rogación se reduce al pago de un derecho.

---

<sup>55</sup> OB. CIT. PÁG. 53

#### 4.8. PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD:

“El primero en tiempo, primero en derecho”

“El primero para el Registro será su favorito: prior tempore, potior iure”

“Primero en derecho, primero en Registrar”

El principio de prioridad, es uno de los pilares de la seguridad proporcionada por el Registro Público de la Propiedad, y conforme al cual, ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero en inscribirse.

La prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito es anotado previamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma extendido casi en todo el mundo de que “prior tempore, potior iure”, este, según nuestro tema, puede interpretarse y transformarse en “el que es primero en registro es primero en derecho”.

Analizando este asunto desde otro punto de vista, es obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencial.

Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Por ejemplo, en dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizadas simultáneamente ¿Cual será preferente para el Registro o los terceros registrales? Pues siguiendo el principio de prelación, será la que primero se haya inscrito. El fundamento legal lo dispone el Código Civil vigente del Estado de México:

Los efectos de prioridad son constitutivos, ya que según el Artículo 7.549.-Si el bien vendido fuere inmueble, prevalecerá la primera venta; sino fuere posible verificar la prioridad, prevalecerá la que primero se haya registrado; ( aunque no fuese la primera), y si ninguna la ha sido, se observara lo dispuesto en el artículo anterior.” Es decir, al que se halle en posesión del bien.

Confirman el principio de prioridad entre otras cosas del de especialidad en los artículos que enseguida se comentarán.

Por lo que se refiere a la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinara por la prioridad de su inscripción en el Registro (artículo 8.12), cualquiera que sea la fecha de su constitución (artículo 8.13). El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se de el aviso preventivo que previene el artículo 8.16 “Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiriera, transmita, modifique, limite o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos

o que sin serlo sea inscribible, el notario deberá solicitar al Registro, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes." Dicha solicitud a que se refiere el artículo anterior, surtirá efectos de aviso preventivo con una vigencia de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

De igual forma se encuentra estipulado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad su artículo 21, fracción III, inciso a).

Por su parte el artículo 8.15 reza:

"La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y hora de presentación, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente". Es decir el de la exigencia de certificado de gravámenes.

Asimismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en sus artículos 22, 23 y 24 expresa lo que copiamos en lo conducente:

La solicitud de registro estará acompañada de la copia o copias legibles autorizadas que se estimen necesarias, en su caso, por el fedatario quién celebó el acto, para ser agregada al apéndice respectivo; la cual 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 se acompañara en las distintas fases del procedimiento.

Inmediatamente que sea presentado un documento, se asentará en el mismo, constancia de la hora, día, mes, año y número de presentación datos que constarán en una boleta que se entregará a los interesados para justificar su recibo, sin perjuicio de la calificación registral, la prelación se determinará por la hora, día, mes, año y número de presentación del documento respectivo, excepto cuando se hayan anotado los avisos relativos a la celebración de un acto y a la firma de la escritura, o cuyo caso, surtirá efectos desde la fecha de dichas anotaciones.

Tiene una relevante importancia mencionar que “La suspensión no interrumpirá la prelación del documento, si el defecto u omisión es subsanado dentro del término de tres días hábiles siguientes a aquél en que se notifique al interesado la determinación del registrador. En caso contrario, se negará de plano la inscripción o anotación solicitada, quedando el documento a disposición del interesado y cancelándose en consecuencia el asiento de presentación.” Artículo 25 del mismo reglamento citado.

#### **4.9. PRINCIPIO DE LEGALIDAD:**

“Es por excelencia el Principio Procesal, en el orden Registral”

Impide el que se inscriban en el Registro títulos contrarios a derecho o defectuosos, facultando al registrador para calificar estas circunstancias.

Mención aparte merece la legalidad para el maestro Guillermo Colín, al ser el único principio rector del procedimiento. La legalidad está encaminada a impedir que sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfagan los requisitos obligados por las normas reguladoras de aquellas, "esto significa que la función registral cumplirá su último fin de dar cabida únicamente a actos válidos y derechos perfectos; en fin que revistan la legalidad que los haga eficaces, con vistas a garantizar los derechos legítimamente adquiridos por terceros, la operancia del crédito y en general, el denominado tráfico inmobiliario".<sup>56</sup>

Se llama así, este principio, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que llamamos calificación registral.

Para los efectos que el principio de fe pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y la calificación registral.

"La legalidad alcanza su culminación, en el momento de calificar si el acto, es o no inscribible en el registro"<sup>57</sup> ya que en la calificación registral se centra plenamente la legalidad, pues de no ser así, los fines del registro serían inconsistentes y además degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica.

Con el nombre de este capitulado pueden escribirse no unos apartados, sino muchos libros, y de hecho se han escrito, pero una esta ciencia que va a todo galope,

---

<sup>56</sup> GUILLERMO COLÍN SÁNCHEZ OB. CIT. PÁG. 85

<sup>57</sup> IDEM. PÁG. 85

nuestra profesión es ocuparnos de la “vanidad” del mundo, con absoluto interés y estudio y justicia. Y por eso entonces ponemos énfasis en este principio denominado también de calificación, parte importante del rompecabezas registral, que consiste en que todos documentos, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, deben ser examinados por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.

A esta actividad se le llama “calificadora”, y es concurrente con la Notaria. Por ejemplo, cuando se constituye una sociedad anónima, el Notario examina la legalidad del negocio jurídico, entonces redacta la escritura y mas tarde el registrador la califica para su inscripción.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos.

El artículo 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece las atribuciones de los registradores, del cual transcribimos en lo conducente:

- I. Vigilar la legalidad y exactitud de las inscripciones y anotaciones, así como de las certificaciones, autorizando unas y otras con su firma;

- II. Revisar los documentos, ordenar, suspender o denegar la inscripción o anotación solicitada;
- III. Verificar que los derechos se hayan cubierto de acuerdo con la Ley de Hacienda del Estado de México o en su defecto, formular la liquidación por los derechos o diferencias que deban enterarse;

Solo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. En cuanto a la calificación del contenido del documento, el registrador debe constatar que sea de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad. Ver el punto 4.2.1 de este capítulo o artículo 8.5 del Código Civil Vigente.

También el registrador debe examinar los documentos que se presentan para anotación preventiva. Estos encuentran su fundamento en los artículos 8.16, 8.17, y 8.18. del Código Civil vigente. Artículos que en líneas atrás fueron transcritos y comentados.

Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley, la capacidad de las partes, y la validez del acto o contrato. Esta función se encuentra regulada en el artículo 8.25 que dice:

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

- I. Cuando 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 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.

Como mencionamos anteriormente solo pueden inscribirse o anotarse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos establecidos por la ley, tales como:

- a) Los testimonios notariales. Estos son la copia en la que se transcribe la escritura o el acta, con la reproducción de los documentos que obran el apéndice.
- b) Los documentos auténticos, por ejemplo el decreto de expropiación, publicado en el Diario Oficial de la Federación.
- c) Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, por ejemplo, la sentencia de prescripción que para su inscripción no requiere ser protocolizada.
- d) Los documentos que legalmente pueden otorgarse en contrato privado, tales como la compraventa de inmuebles, en los términos de los artículos 7.599 y

7.600, 7.603, cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o ante el registrador;

- e) El contrato de sociedad y asociación, entre otros, siempre y cuando las firmas hayan sido ratificadas debidamente ante notario o juez.

Como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir el documento. Si existen faltas subsanables o insubsanables, podrá suspender o denegar la inscripción. Al no estar de acuerdo con la calificación registral, "podrá recurrirse ante el Director del Registro Público de la Propiedad. Si este confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio", Artículo 8.26

#### **4.10. TERCERO REGISTRAL**

Para los efectos del registro, se entiende por tercero a quien no siendo parte en el acto jurídico que originó la inscripción tiene un derecho real sobre el bien inscrito.

Pero, no es el caso del embargante, cuyo derecho sigue siendo quirografario a raíz del embargo, a menos que fuera real de antemano, de acuerdo con el título que le dio origen.

Se distingue al tercero registral del tercero negocial. Este último es quien no ha sido parte ni causahabiente de un contrato.

Por lo que se refiere al tercero registral sus características son:

- 1.- Que haya inscrito un derecho real.
- 2.- Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público.
- 3.- Que sea de buena fe, es decir, que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos del Registro si las hay.
- 4.- Que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero.

En la doctrina española la teoría del tercero registral la estudian como un principio al que denominan de inoponibilidad. Así por ejemplo José Manuel García García, en su libro Derecho Inmobiliario Registral e Hipotecario, expresa: inoponibilidad.- situación jurídica por la que un acto resulta ineficaz respecto de determinadas personas, normalmente ajenas a su realización. Imposibilidad de hacer valer un derecho o una defensa.

El principio de inoponibilidad, puede definirse como "el principio hipotecario en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el Registro". O dicho mas brevemente, "es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito".

Al respecto La Suprema Corte de Justicia, en jurisprudencia definida ha decidido:

**REGISTRO PÚBLICO. TERCEROS ADQUIRIENTES EN BUENA FE.** Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del registro prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del trato continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado, pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es oponible, además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación. (SJF, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 732).

#### **4.11. PRINCIPIO DE PRESUNCIÓN DE EXACTITUD REGISTRAL**

Este principio se subdivide en dos principios capitales, que son los principios de legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica.

##### **4.11.1. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL:**

La legitimación en general, según el diccionario, es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa.

Su efecto es que tenga por verdad legal en relación a un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público.

De acuerdo con él, el titular registral se encuentra legitimado para afectar el bien inscrito, válida y eficazmente, porque se considera que la verdad registral coincide con la verdad extrarregistral.

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

Carral y de Teresa dice que “Lo legitimo es lo que esta conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica”.<sup>58</sup>

Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos a que se refieren, al otorgarles una presunción de existencia que los exonera de la prueba. La legitimación es, en cierto aspecto, un traslado de prueba: el legitimado no tiene que probar nada.

Por su parte, Ladaria expresa que “La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.”

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica, porque hay una íntima relación, pero no son sinónimos, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa que determina la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, este llega a ser valido.

---

<sup>58</sup> OB. CIT. PÁG. 255

### La Legitimación se clasifica en:



1.- Legitimación Ordinaria.- Considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden. Se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho.

- a) Legitimación directa.- en que el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular. La ley legitima al titular del derecho subjetivo.
- b) Legitimación indirecta.- en que el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esta titularidad de representación. Ej.: gestión de negocios, poder de

representación. La ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

2.- Legitimación extraordinaria.- en que el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad. La ley legitima al que "parece" ser titular, es decir al titular aparente.

"Se ve que la apariencia es sólo una parte un aspecto de la legitimación. El titular (verdadero) de un derecho subjetivo esta "legitimado" (con poder jurídico legal) para exigir que exista a su favor una exteriorización (apariencia) de su derecho, es decir, para hacer concordar su titularidad (derecho subjetivo) con la situación posesoria o registral (Lucas es dueño, puede poseer, gozar, administrar su propiedad y registrar su título). Si a pesar de los medios (poderes) que le concede la ley, el legitimado no actúa y no logra esa concordancia (el comportamiento inactivo del interesado) surge la necesidad de proteger la apariencia jurídica, pues cuando hay discordancia entre el titular verdadero y el titular aparente, se produce una apariencia de titularidad (Lucas compra y no registra, y al no registrar, queda el anterior titular, el "ex dominio" , ahora non dominio como titular aparente. Lucas que es el titular real por haberle comprado, no aparece en el registro. Si el titular aparente, vende otra vez, no siendo ya dueño, y el segundo comprador sí registra y es de buena fe, queda legitimado)."<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> IDEM, PÁG. 257.

La legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo (legitimación ordinaria) y sólo por necesidad y forzada, la norma protege a veces (legitimación extraordinaria) al titular "aparente", es decir no verdadero.

2.a) Legitimación extraordinaria de goce y conservación.- (eficacia defensiva de la inscripción). A este tipo de legitimación corresponde el principio de legitimación registral y otorga una presunción "iuris tantum" , en el artículo 8.9. del Código Civil vigente en el Estado de México.

Artículos 8.9.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a al titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión del inmueble inscrito.

Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real, pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenecer al titular registral.

2.b) Legitimación extraordinaria de disposición.- (eficacia ofensiva de la inscripción) que es donde encaja el principio de fe pública registral en su artículo 8.8. del Código anterior, y otorga una presunción "iuris et de iure"

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral. Así lo establece el Código Civil, al mencionar que no obstante, a que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes es decir, no subsana los defectos de que adolecieren según las leyes. La norma concuerda con el principio de Ulpiano de que nadie puede transmitir mayor ni mejor derecho del que tiene (artículo 8.7), "los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos." Artículo 8.8., dentro de la legitimación de las personas con derechos inscritos.

Pero, aunque la inscripción por sí sola no convalida, si el transmitente hubiere inscrito su derecho, si el acto fuere oneroso y si el adquirente es de buena fe, éste ya no podrá ser perturbado por inconvenientes ajenos a su propio título. Dicho de otra forma, el adquirente está a cubierto de las reivindicaciones que se pudieran intentar contra sus antecesores en el dominio.

La apariencia de titularidad junto con la buena fe, es el fundamento de la legitimación extraordinaria de que se inviste al titular aparente para realizar en nombre propio actos eficaces, aunque ilícitos, en la esfera jurídica ajena al titular verdadero.

La legitimación extraordinaria para realizar actos de goce y conservación se da:

En las situaciones de hecho: la posesión los artículos 5.36, 5.37, y 5.38 del Código Civil regulan el derecho de poseedor de bienes y les otorga poderes jurídicos.

En las situaciones registrales: la legitimación deriva de la presunción de titularidad que establece la ley a favor del titular aparente (titular inscrito). Este es el principio de legitimación registral, es la presunción "iuris tantum". Fundamento en el artículo 8.9 que ya mencionamos.

La presunción de existencia del derecho inscrito así como la demanda de nulidad o cancelación de la inscripción, versan también dentro de la misma codificación en sus artículos:

Artículo 8.10.- No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derechos.

Artículo 8.11.- En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio sobre bienes o derechos reales, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o

se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causa habiente del que aparece dueño en el Registro.

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

Ya en el principio de publicidad mencionamos el tercero registral a quien protege la apariencia jurídica <sup>60</sup> que produce lo inscrito o anotado en el Registro Público de la Propiedad.

#### **4.9.2.- PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL:**

Se llama también "Fides Pública", y es la legitimación extraordinaria, de disposición.

La teoría de la apariencia y de la legitimación extraordinaria, cobra enorme trascendencia al realizar el no titular del derecho subjetivo (titular aparente), actos de disposición; es decir adquisiciones "a non domino". En esta hipótesis caben dos soluciones:

---

<sup>60</sup> EN MÉXICO, EL CÓDIGO CIVIL RECONOCE LA APARIENCIA JURÍDICA PARA INMUEBLES EN LOS ARTÍCULOS 8.8. Y 8.9.

- 1.- Declarar la ineficacia del acto dispositivo; protegiendo el derecho subjetivo
- 2.- Declararlo eficaz "erge omnes" es decir se protege el tráfico y la buena fe (apariencia jurídica).

Líneas atrás escribimos que en México el acto nace extrarregistralmente; la inscripción lo declara públicamente y los actos ineficaces no se convalidan por el registro.

Pero hay excepciones en que el titular registral transfiere algo que no está en su patrimonio; y el fundamento que tenemos el texto del artículo 8.8 del Código Civil que dice:

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

"Desmembrando dicho precepto, se deducen seis requisitos para que la protección legal del tercero funcione:

- 1.- Que el *derecho* del transferente esté *registrado*, para que por la legitimación podamos presumir que el derecho existe y pertenece al titular (aparente);
- 2.- Que el derecho pase al tercero mediante acto *traslativo* (tracto sucesivo);

3.- Que el adquirente *inscriba* su derecho, pues si no cumple con esa elemental obligación, no merece ser protegido por el mismo registro que parece serle indiferente;

4.- La ineficacia debe ser en virtud de *título anterior no inscrito* o de *causas* que no resulten claramente del mismo registro. Esto significa que se desechan los títulos y las causas ocultas; y que si la existencia de los títulos o las causas de invalidez sí aparecen del registro, no se protege al que, a sabiendas, tomó el riesgo;

5.- Para otorgar la protección legal, se requiere *buena fe* de parte del adquirente, o sea del tercero. La buena fe está en la base de toda la teoría de la apariencia. Consiste en la ignorancia de la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación es *aparente*, o sea, que no está acompañada de titularidad. Si el adquirente conocía esta situación, hay mala fe y no hay protección.

6.- Que la adquisición sea hecha a *título oneroso*. Por equidad, no se protege a los actos que son a título gratuito".<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> ROCA SASTRE, OB. CIT. PÁG. 263

#### 4.9.3. APARIENCIA JURÍDICA:

Deseamos concluir este capítulo dando cuenta de la teoría de la apariencia que enuncia Alejandro Bérnago en la página 243 de las Conferencias de Valencia, 1945, así:

"a).- Los actos realizados por una persona *engañada* por una situación jurídica que es contraria a la realidad, pero que presenta exteriormente las características de una situación jurídica verdadera, son definitivos y oponibles, como lo serían los actos fundados en situaciones absolutamente regulares.

b).- Los derechos adquiridos al amparo de esta situación se consolidan instantáneamente y producen todos sus efectos "erga omnes".

c).- Cuando estos derechos adquiridos en base de una situación aparente se oponga a los derechos del verdadero titular, esta yuxtaposición, o mejor dicho, esta superposición debe resolverse a favor del titular aparente. Pero, al mismo tiempo, el titular verdadero debe ser investido de una acción personal de indemnización, dirigida contra el que creó la situación aparente, causa inicial del perjuicio.

d).- Esta simple reparación por equivalencia debe exponer y expone al titular verdadero de la situación jurídica, a sufrir las consecuencias de la insolvencia eventual del titular aparente".

#### 4.10. CONCLUSIONES:

1.- El acto nace extrarregistralmente; la inscripción lo declara públicamente y los actos ineficaces no se convalidan por el registro.

2.- Los principios registrales explican el contenido y función teórica y práctica del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente, y se refieren a la constitución de una técnica y elaboración del estudio de ésta Institución.

3.- La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

4.- En México, donde nos rige el sistema declarativo, lo no registrado sí existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes.

5.- Inscripción registral: Todo asiento hecho en un registro; es el acto mismo de inscribir un documento”.

6.- Mediante la Inscripción, los derechos, nacidos extrarregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

7.- El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos.

8.- El Principio de Especialidad tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos

9.- En el Principio de Consentimiento, para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad puedan modificarse, es necesario la voluntad de la persona titular, el titular registral o de quien lo sustituya, en sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso.

10.- El Principio de Tracto Sucesivo impide que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad. Toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva.

11.- También es un principio de cesión, de ordenación, es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

12.- El principio de Rogación, prohíbe al registrador practicar inscripciones ex motu proprio, alguien debe solicitárselo y tiene que estar legitimado: ser parte en el acto o el Notario autorizante de la escritura o el Juez.

**13.-** El principio de prioridad, es uno de los pilares de la seguridad proporcionada por el Registro Público de la Propiedad, y conforme al cual, ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero en inscribirse.

**14.-** La legalidad es el único principio rector, y está encaminada a impedir que sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfagan los requisitos obligados por las normas reguladoras de aquellas.

## **CAPITULO V LA FUNCIÓN REGISTRAL:**

La función primordial del Registro Público de la Propiedad es la de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deban surtir efectos contra terceros.

Para cumplir con lo anterior es preciso observar una amplia gama de disposiciones jurídicas tanto federales, estatales y municipales de ahí que en el perfil del registrador deban concurrir para que la finalidad de la Institución Registral sea cumplida cabalmente, asimismo se requiere que esa actividad sea desarrollada integralmente por todos los servidores públicos ya que la misma no puede desarrollarse aisladamente sino que requiere del apoyo y esfuerzo del personal en general.

### **5.1. CONCEPTO:**

“Se ha dicho acertadamente que la función hace al órgano. Hay distintas funciones y por consiguiente diversos órganos”<sup>62</sup>

En la necesidad de una sociedad demandante fue necesario el nacimiento de función que ocupara un término medio entre lo privado y lo público para dirimir por vía legal sus litis o enemistades, evitando que se hicieran justicia por su propia mano a

---

<sup>62</sup> VELÁZQUEZ ESTRADA OB. CIT. PÁG. 7

través de la violencia hicieran valer sus derechos. Esa función fue y es la jurisdiccional: la que más siente la naturaleza humana, a la que más implora el hombre y en la que finca esperanza en cada juicio.

Así surgida la función, nació por consecuencia el órgano, que debería ejercer el que ha variado a través de la historia, de acuerdo a las formas de gobierno que han adoptado las diferentes culturas de los países: *El jefe, el Consejo de Ancianos, el Monarca, el Magistrado, el Juez, y el Poder Judicial* ya en su carácter de Institución.

En la necesidad de que los habitantes de las ciudades antiguas, medievales, modernas y contemporáneas, pudieran garantizar el desarrollo de ser humano, hicieron que se fuera cristalizando la función administrativa, la que a través de la Administración Pública satisface las necesidades e interés generales, surgiendo así otro órgano que por regla regula el Poder Ejecutivo. Denominación que va de acuerdo a la forma de gobierno que se haya adoptado o se tenga en la actualidad en determinado país.

En el momento de ordenar las normas se fue alcanzando el carácter de jurídicas, que de alguna manera rudimentaria ya regía la conducta y la convivencia de los seres humanos, que al ir las adaptando, modificando o sustituyendo de acuerdo a la época o momento histórico dieron origen a la función legislativa y ésta a un órgano: legislativo conocido como *consejo de ancianos, parlamento, asambleas deliberantes, congreso dela unión*. Por eso se dice que la función creó al órgano.

Con esto surge la necesidad de registrar, inscribir, o anotar los actos que la sociedad realizaba en relación a sus negocios e interésese particulares. Eso era ya una función registral, y cuando se le imprime el elemento de su publicidad se regula por las autoridades legalmente constituidas por la comunidad, adquiriendo el carácter de pública emanando la necesidad de crear un órgano encargado de ejercerla.

Podemos definir la función registral como "la tutela pacífica de los intereses particulares por medio de una función pública en la que interviene el Estado, para lograr seguridad en el tráfico jurídico".<sup>63</sup>

Para dar el concepto de la Institución Jurídica, esta vez recurriremos a las diversas acepciones del Registro:

Anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa; libro o libros en donde se llevan anotaciones. La oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.

Así, aunque en capítulos anteriores lo dijimos, sacrificaremos repetición por claridad en recordar que la idea concreta del Registro Público de la Propiedad es de que está concebido como Institución, como conjunto de libros y como oficina.

Es público porque proporciona publicidad a favor de toda persona que de acuerdo a sus intereses tenga necesidad de conocer el estado verdadero de la

---

<sup>63</sup> IDEM, PÁG. 8

propiedad con todos sus antecedentes, transmisión o modificación y de otros derechos reales.

Es de la propiedad porque la publicidad de los derechos reales será el fin primordial del Registro, facilitando el tráfico inmobiliario.

## **5.2. NATURALEZA:**

Para comprender la Naturaleza Jurídica del Registro Público de la Propiedad debemos razonar analógicamente, para sostener que es una Institución, integrada por un conjunto de principios y reglas jurídicas que están dirigidas a un fin común cuyos principios, caracteres son los de duración, organicidad y fin propio.

Es una Institución, imbuida en principios registrales, reglas jurídicas, que facilitaba el tráfico jurídico, con características de permanencia, organicidad y dirigida hacia un fin propio: la seguridad jurídica, que se plasma en todos los estados de derecho.

“No es verdadero derecho el que se oculta como venenoso aguijón, sino el que se luce como una armadura de gala ante los compañeros y conciudadanos”.

Jerónimo González.

### 5.3. OBJETO:

Para determinar el objeto del Registro Público de la Propiedad, lo palparemos dándonos de cara con él y contemplando sus horizontes en el rompecabezas del derecho registral.

Publicidad enfocada desde el punto de vista del Derecho Registral, significa notificación hecha a terceros mediante la publicidad de los Derechos reales constituidos, con la finalidad de proteger la buena fe amparando la seguridad del tráfico inmobiliario y favoreciendo el movimiento de la riqueza fundiaria, base de la prosperidad individual y colectiva de un país.

Los términos publicidad y terceros registrales afirman que el objeto del Registro Público de la Propiedad, es la publicidad de los actos por los cuales se constituyen, transmiten, adquieren, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles, y a través de dicha publicidad obtener una eficaz protección del tráfico jurídico.

### 5.4. FINALIDADES:

La finalidad del Registro Público de la Propiedad es la legitimación que finca una presunción *juris et de jure*, a favor del contenido de los asientos del Registro, en base al principio de fe pública registral de la que está investido.

Esto significa que la Legitimación da a los asientos registrales la presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre discordancia entre el registro y la realidad, e, impone la credibilidad del Registro, mientras no se demuestre su inexactitud.

Con la finalidad de los asientos del Registro es hacer constar la existencia de un derecho o bien su transformación o extinción, se presume que los asientos de los derechos existen tal y como el Registro los publica, así también los derechos que consten en asientos cancelados se presume que han quedado extinguidos; Al titular de un derecho inscrito se le debe de dar el trato como si realmente fuese tal titular, y al titular de un derecho cancelado se le debe de dar el trato como si hubiera dejado de serlo.

Así el Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad una vez que el titular del Derecho sea Legitimado, otorgarle la facultad de disposición, pero la presunción legitimadora, por *juris tantum*, resulta insuficiente para conseguir seguridad y protección plenas en el tráfico jurídico de inmuebles, de ahí que sea indispensable el principio de fe pública registral, según el cual el Registro siempre se reputa exacto en beneficio del adquirente de buena fe que realizo el contrato confiado en el contenido de los asientos del Registro, y en consecuencia se le protege con un carácter absoluto en su adquisición, es decir opera a favor del tercero la presunción *juris et de jure*.

Las finalidades del Registro Público de la Propiedad son:

La Publicidad de los Derechos Reales y sentar la presunción de exactitud del registro, en dos manifestaciones: Primero, presume la veracidad del contenido que se plasma en los libros registrales, hasta en tanto no se demuestre adecuadamente su inexactitud. No obstante en beneficio de tercero adquirente de buena fe que reúna las circunstancias determinadas en la Ley. En segundo lugar, el contenido del Registro se presume exacto *Juris et de Jure*, sin admitir prueba en contra.

#### **5.5. DESARROLLO:**

Desde sus orígenes remotos el Registro Público de la Propiedad ha resultado ser indispensable y plenamente factible, pues solo en el se tiene la verdadera y única posibilidad de que los interesados puedan conocer la situación jurídica de un inmueble.

Su desarrollo al igual que su evolución ha seguido la suerte de la publicidad y de la gradual evolución de la importancia económica que la propiedad inmobiliaria y su tráfico han sufrido a través de la historia, imponiendo a la sociedad la necesidad de sancionar las normas tendientes a reglar el ordenamiento de la propiedad o tenencia de la tierra, en función con las distintas situaciones jurídicas que se originan con relación a la misma.

La Organización y Sistema del Registro Público de la Propiedad varían según las Leyes de cada país, por lo que el alcance que se atribuye a la eficacia de la formalidad de la inscripción, desde el punto de vista de la consolidación del derecho de la propiedad, ha variado también en época y país de que se trate.

En su desarrollo el Registro Público de la Propiedad, producto del derecho registral, se ha venido consolidando como un beneficio social, económico y jurídico, hasta cristalizarse en una verdadera Institución jurídica de servicio público, cuya finalidad última es la de proporcionar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y coadyuvar a la conservación de la paz social.

## **5.6. UBICACIÓN DENTRO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:**

La Administración Pública reviste sentidos diversos, siendo los más generales los siguientes:

a).- "La Administración en un sentido material u objetivo alude a la actividad o acción, es decir, al hecho mismo de administrar los asuntos públicos.

b).- La Administración en un sentido orgánico, subjetivo o formal, se refiere al conjunto de órganos, servicios o actividades bajo la misma dirección o consejo, a fin de perseguir una tarea determinada de interés privado o público."<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> SERRA ROJAS, ANDRES. DERECHO ADMINISTRATIVO. EDITORIAL PORRÚA, S.A. NOVENA EDICIÓN, TOMO I, PÁG. 75

La Administración Pública desde el punto de vista formal “es el organismo público que ha recibido del poder político, la competencia y los medios necesarios para la satisfacción de los intereses generales”.

Desde el punto de vista material “es la actividad de este organismo considerado en sus problemas de gestión y de existencia propia tanto en sus relaciones con otros organismos semejantes como con los particulares para asegurar la ejecución de su misión.”<sup>65</sup>

Así mismo desde el punto de vista formal la Administración Pública se identifica dentro del sistema Constitucional con uno de los poderes en los que se haya depositado la soberanía del Estado: esto es con el Poder Ejecutivo.

La Administración Pública constituye uno de los conductos por los cuales se manifiesta la personalidad misma del Estado.

La Administración Pública Federal es una organización que forma parte de la actividad del Estado. Depende directamente del Poder Ejecutivo Federal y se caracteriza por un conjunto de órganos centralizados, descentralizados y paraestatales, que tienen a su cargo atender legalmente las necesidades públicas, organizadas en servicios públicos. Así lo establecen los artículos 1º, 2º y 3º; de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

---

<sup>65</sup> IDEM, TOMO I, PÁG. 121.

Atendiendo al régimen federal adoptado en México, diremos que existe la Administración Pública Federal, y Local, que es una entidad constituida por los diversos órganos del poder Ejecutivo (Federal y Local), que tiene por finalidad realizar tareas sociales, con carácter de permanencia y siendo eficaces de interés general, que las constituciones (Federales o Locales) y las Leyes Administrativas señalan al Estado para dar satisfacción a las necesidades generales de la Nación o entidad Federativa.

En el Estado de México, el Registro Público de la Propiedad, como es lógico se encuentra ubicado dentro de la Organización Administrativa Centralizada, ya que es una Institución que depende del Poder Ejecutivo Estatal.

Afirmación que se encuentra corroborada por lo previsto en los artículos 1º, 2º, 3º y 4º; del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Vigente en el Estado de México.

De las disposiciones legales antes invocadas se advierte que la Dirección del Registro Público de la Propiedad, así como cada una de las oficinas registrales, en que esta dividido el Territorio del Estado de México, se encuentran ubicadas dentro de la Organización Administrativa llamada Centralización, pues la Ley las coloca en una relación de jerarquía respecto de los órganos superiores y en un plano de igualdad frente a las demás dependencias del Poder Ejecutivo, estableciéndose así la ubicación orgánica del Registro Pública de la Propiedad en la estructura Gubernamental.

### **5.7. NORMAS JURÍDICAS APLICABLES:**

El Régimen de Derecho de los Estados Contemporáneos y el principio de Legalidad, exigen que todos los actos del Estado sean realizados dentro de las normas legales.

El Estado de Derecho sometido al orden jurídico, asume la responsabilidad de los problemas sociales y se preocupa en todos sus actos por proteger el interés general y la característica del Estado de Derecho, es la subordinación de las autoridades Públicas al mandato de la Ley.

El Registro Público de la Propiedad, como Institución que forma parte de la Administración Pública, se encuentran al igual que las demás organizaciones sometido a las normas jurídicas de Derecho Administrativo, en cuanto a su organización y funcionamiento. Les son aplicables también normas jurídicas de Derechos Sustantivo Civil.

### **5.8. LA FUNCIÓN REGISTRAL, FRENTE A LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA Y JURISDICCIONAL:**

La función registral y su órgano en la actualidad revisten una importancia relevante, porque el Estado a través de ellos va a lograr la seguridad en el tráfico jurídico, cumpliendo con ello con la garantía de seguridad jurídica, con el fin de

alcanzar la paz social, que solo se logra cuando existe seguridad en la tenencia de la tierra.

Se proyecta la función registral en los países en los que es considerada como función que encuadra dentro de las de carácter administrativo, como una actividad del Estado con peculiaridades propias y especiales, que nada tiene que ver con la propiamente jurisdiccional que por lo general corresponde al poder judicial, se relaciona con ella y solo tiene puntos de conexión, por el hecho de que las diversas legislaciones así lo han creído pertinente al incluir dentro de los documentos registrables e inscribibles las resoluciones judiciales y administrativas.

A continuación transcribimos el cuadro comparativo que Alfonso Velásquez Estrada nos presenta en su libro *La Función Registral Frente a La Función Administrativa y Jurisdiccional*, con las diferencias básicas y puntos de conexión entre éstas.

LA FUNCIÓN REGISTRAL	LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA	LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL
Sujeta a un procedimiento especial: Código Civil y Reglamento de la materia.	Está sujeta a un procedimiento ordinario, previsto por el Derecho Administrativo.	Está sujeta a un procedimiento ordinario, previsto por el Derecho Procesal.
Tiene por objeto publicar a través de la inscripción un derecho real o situación jurídica inmobiliaria.	Tiene por objeto la prestación de un servicio público propiamente dicho.	Tiene por objeto tutelar de manera concreta los intereses ajenos insatisfechos, mediante la comprobación definitiva y la consiguiente actuación de la norma jurídica al caso concreto.
Está limitada a los efectos de practicar la inscripción o anotación.	Sus efectos son limitados, circunstanciales, concretos o particulares; prestación de un servicio público en estricto	Sus efectos se limitan a declarar el derecho en ocasión de un caso determinado, contencioso o no y con fuerza de cosa juzgada.

	sentido.	
Recae en materias de carácter civil o privado, porque actúa siempre en relación a intereses individuales y situaciones jurídicas privadas.	Recae sobre materias de materias administrativo y actúa siempre en relación a los intereses propios de la Administración Pública.	Recae sobre materias de carácter civil, penal, mercantil, y actúa siempre en relación a intereses particulares y situaciones jurídicas privadas.
Protege jurídicamente derechos subjetivos privados aunque repercute a intereses generales y no a los propiamente administrativos.	Protege jurídicamente en principio intereses generales.	Protege los intereses de los particulares en el sentido de evitar que lleguen a imponer por fuerza su derecho y hacerse justicia por su propia mano.
La actividad de la Administración Pública al desplegar la Función Registral esta al servicio del derecho privado por lo que es una protección del Estado a los derechos privados.	La Administración Pública al ejercer la Función Administrativa está al servicio del derecho Público y protege intereses generales.	El Poder Judicial ejerce la Función Jurisdiccional, está al servicio del derecho público y derecho privado y protege intereses de ambas naturalezas.
Según la organización del Estado es competente para llevar el registro, autoridades judiciales o funcionarios administrativos.	Es encomendada al Poder Ejecutivo por regla general.	Es encomendada por regla general al Poder Judicial.
Responde a un poder o jurisdicción especial, registral o hipotecaria.	Responde a un poder o jurisdicción de carácter administrativo.	Responde a un poder o jurisdicción para declarar el derecho y conocer y fallar en asuntos civiles y criminales.
Es una función de tutela pacífica, por no implicar contención entre partes sobre derechos subjetivos de carácter civil o privado.	Es una función que resuelve controversias entre partes sobre derechos públicos.	Es una función que dirime controversias entre partes sobre derechos públicos y privados.
Se realiza bajo un orden jurídico de derecho público.	Se realiza bajo un orden jurídico de derecho público.	Se realiza con sujeción a las disposiciones legales de derecho público y privado.
Se pone en movimiento a petición de parte con base en el principio de Rogación.	Se moviliza ex officio por sí misma persigue sus propios intereses.	No se moviliza nunca por sí mismo ex officio, se aplica sólo al impulso de parte.
Se efectúa por el propio órgano: Registrador de la Propiedad.	Se ejerce por los propios órganos administrativos.	Se aplica por órganos que son siempre distintos y están por encima de las partes mismas.
La Función Registral está sujeta a revisión jurisdiccional.	Está sometida a revisión jurisdiccional.	Ejecutoriado el acto jurisdiccional no está sujeto a revisión.

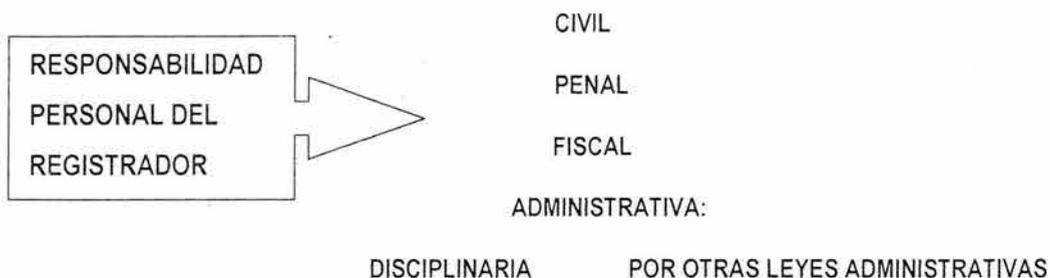
## 5.9. LA RESPONSABILIDAD REGISTRAL:

Sí la finalidad del Registro Público es como lo hemos mencionado en varios capitulados es proporcionar publicidad y dar seguridad jurídica a los actos que conforme a la Ley deban surtir efectos contra terceros, es indudable que este servicio no puede ser brindado en forma empírica, se requiere entonces de un profesional, un especialista: El Registrador.

El Registrador en su carácter de servidor público y jurista, está obligado a atender la función pública que le ha sido encomendada con rectitud y honestidad.

El Registrador en el ejercicio de sus funciones puede incurrir en actos u omisiones que lesionen al interés público, al de los particulares o a su función propiamente dicha; configurándose así la responsabilidad registral.

### 5.9.1. CLASES DE RESPONSABILIDAD REGISTRAL:



### 5.9.1.1. RESPONSABILIDAD CIVIL:

Es la obligación de soportar la reacción del ordenamiento jurídico frente al hecho dañoso.

También se define como la consecuencia de la violación del deber jurídico de no dañar a nadie.

El artículo 7.145 del Código Civil del Estado de México, dispone: El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres, aún cuando sea incapaz, cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que pruebe que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

Apropiándonos del concepto se entiende por hecho ilícito la conducta violatoria del deber jurídico de no causar daño a nadie. La conducta del responsable es indebida porque ha violado ese deber impuesto por el ordenamiento o porque esa violación se ha producido de manera indirecta, faltando al cumplimiento de una obligación concreta, previamente contraída.

En ambos casos la conducta es igualmente ilícita y además si con ella se ha causado un daño, la reparación consistirá "a elección del ofendido, en el restablecimiento de la situación anterior cuando ello sea posible, o en pago de daños y perjuicios". Artículo 7.149 del mismo ordenamiento.

Desmembrando el párrafo anterior se desprenden los artículos 7.346, 7.347 y 7.348.

Artículo 7.346.- el incumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer, trae como consecuencia, además de importar la devolución de un bien o su precio, o la de entre ambos, en su caso, comprenderá la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios.

Los elementos que conforman responsabilidad civil son:

a) Un Hecho Ilícito.- Cuando se ha obrado con la intención de causar el daño o éste se ha producido por imprudencia, inadvertencia, falta de atención de cuidado o impericia.

La ilicitud de la conducta, es la característica de la responsabilidad civil. En éste sentido el Código Civil postula el concepto de ilicitud en su artículo 7.71.- "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público".

No surge la responsabilidad civil, si el daño es causado por caso fortuito o fuerza mayor; si el daño se ha causado en el ejercicio de un derecho o se produjo por el hecho de la víctima.

b) La existencia de un daño.- Artículo 7.347.- Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por falta de cumplimiento de una obligación.

Imbuido en el concepto anterior encontramos el de perjuicio en el artículo 7.348.- Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

c) La relación de causalidad entre el hecho y el daño.- El nexos consiste en establecer la consistencia y realización de los supuestos necesarios para imputar las consecuencias de Derecho que produce un daño injusto.

“La responsabilidad civil en el ámbito registral resulta de los daños y perjuicios ocasionados a terceros por incumplimiento de los ordenamientos jurídicos implicados con el quehacer del Registrador, lesión que se traduce en el cómputo de daños y perjuicios causados a terceros, o por causa de infracciones cometidas en el desempeño de su cargo público”.<sup>66</sup>

Respondiendo, la responsabilidad *por su origen*, el Registrador únicamente puede incurrir en responsabilidad *extracontractual*, en virtud de que el incumplimiento de deberes no deriva de una relación preestablecida entre él y el usuario del servicio, sino que emana del incumplimiento de sus deberes funcionales.

La legislación vigente en el Estado de México, contempla la responsabilidad civil del Registrador en diversos ordenamientos.

1.- En el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad:

---

<sup>66</sup> GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO, SECRETARÍA DE GOBIERNO. DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA RESPONSABILIDAD PERSONAL DEL REGISTRADOR.

La responsabilidad civil en que incurre el Registrador nace de la abstención o actuación ilícita culposa o dolosa cuando encuadre en los siguientes supuestos:

- a) Si se rehúsa a admitir el documento, sino extiende el asiento de presentación con los datos que constarán en una boleta que se entregará a los interesados, o del aviso preventivo de conformidad con el artículo 23 del Reglamento citado, y del artículo 8.18 del Código Civil.

Artículo 8.18.- El registrador procederá a anotar el aviso preventivo, al margen del asiento correspondiente, sin cobro de derechos por este concepto.

Artículo 23.- Inmediatamente que sea presentado un documento, se asentará en el mismo, constancia de la hora, día, mes, año y número de presentación datos que constarán en una boleta que se entregará a los interesados para justificar su recibo, en la que se especificará, además la naturaleza del acto, el nombre y firma de quien lo recibe y el sello de la oficina.

En este sentido, cabe recordar que la actuación del Registrador y la presentación del servicio en sí mismo es a petición de parte interesada, es decir es un

acto rogado y nunca de oficio, sin embargo es obligatoria y no puede abstenerse o excusarse de admitir los documentos que se presenten, pues sería violatorio de lo preceptuado por el artículo 8° Constitucional, que consagra el derecho de petición. Por lo que, aún cuando desde el momento de presentación, sea obvio que el título adolece de alguna deficiencia, el Registrador tiene la obligación de recibirlo y proceder a denegar o suspender la inscripción por escrito, dicha negativa deberá estar plenamente fundada y motivada en los artículos 8.25 del Código Civil y 25 del Reglamento.

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

- I. Cuando 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 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.

Artículo 25.- "Presentado el documento para su inscripción o anotación, el registrador examinará dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscribible o

anotable, si reúne las condiciones extrínsecas exigidas por la ley, y, en su caso si contiene los datos a que se refiere el artículo 21 de este reglamento.

En caso afirmativo, formulará la liquidación de derechos respectiva; si éstos fueron cubiertos previamente, verificará que hayan enterado correctamente. De no ser así extenderá la liquidación por las diferencias o no se exhibe el recibo oficial del pago, dentro de los 10 días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de notificación de la liquidación de derechos o diferencias, que se publique en la lista que para tal efecto deberá fijarse en cada oficina registral, se procederá a cancelar el asiento de presentación y se pondrá a disposición del interesado el documento presentado.

Una vez cubiertos los derechos o las diferencias que en su caso resulte, el registrador firmará la inscripción o anotación de que se trate dentro de los tres días hábiles siguientes.

Si de la calificación legal del documento resulta que su inscripción o anotación no es procedente, quedará a disposición del interesado, con la expresión de las causas y fundamentos legales por los que se niega la inscripción o anotación. La denegación de la inscripción o anotación, si no fuese impugnada o si se confirmara por resolución de autoridad competente, privará de sus efectos prelatorios al asiento de presentación, el cual será cancelado.

Si los derechos fueron previamente pagados a la presentación del documento y la solicitud de inscripción o anotación fue negada, en el supuesto de que de nueva cuenta sea presentado el documento debidamente requisitado, el registrador deberá asentar y autorizar con su firma el nuevo número de presentación del documento en el recibo oficial de pago, para que el entero de los derechos correspondientes sea válido para la inscripción o anotación que se practique.

El registrador suspenderá la inscripción o anotación solicitada cuando los efectos u omisiones del documento de que se trate sean subsanables.

La suspensión no interrumpirá la prelación del documento, si el defecto u omisión es subsanado dentro del término de tres días hábiles siguientes a aquel en que se notifique al interesado la determinación del registrador. En caso contrario, se negará de plano la inscripción o anotación solicitada, quedando el documento a disposición del interesado y cancelándose en consecuencia el asiento de presentación”.

El Registrador al no extender el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso preventivo a que se refiere el artículo 8.18 del Código Civil, el cual transcribimos en páginas anteriores; pero no debemos olvidar que si uno de los principios registrales más importantes es de prioridad o prelación, que se basa en que es primero en derecho el que es primero en registrar, estaría incurriendo en una responsabilidad civil.

- b) Si se extiende algún documento indebidamente o rehúsan extenderlo sin motivo fundado.

El registrador en su actuar debe aplicar el principio de Legalidad, amén de tener cuidado en la calificación registral, lo que supone que sólo se inscriben los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes, para su registración.

- c) Si retardan sin causa justificada la extensión del asiento a que de lugar el documento inscribible.

También es causa de responsabilidad del Registrador si por culpa o negligencia no se hacen las anotaciones correspondientes que dejen sin efecto un asiento que debe extinguirse como consecuencia de la inscripción de otro documento, de conformidad por el Código Civil.

Artículo 8.34.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por la inscripción definitiva.

El Reglamento de la materia, no establece un término específico para realizar las inscripciones y anotaciones, pero se presupone que el profesionalismo del Registrador lo obliga a llevarlo a cabo en actos inmediatos, pues no puede dejar vigente un asiento, cuando ya inscribió otro que lo excluye o deja sin efecto.

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 su parte el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de la Entidad establece en su Artículo 34.- "Inmediatamente después de que se efectúe una inscripción, anotación o cancelación, se pondrá al calce del documento una certificación que contenga: la fecha de inscripción y el número de asientos, las fojas, el volumen, libro y la sección en donde se hubiere verificado.

Esta certificación será firmada por el registrador y llevará el sello de la oficina.

d) Si cometen errores, inexactitudes u omisiones en los asientos.

En este sentido tanto el Código Civil Estatal como el Reglamento del Registro, hacen diferencia entre error material y de concepto, cometiéndose el primero, cuando sin intención conocida se inscriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlos del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de ninguno de los conceptos.

Por su parte, el error de concepto se comete cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título, se altere o varíe su sentido porque el Registrador se hubiere formado un criterio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o del acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

Aún cuando la legislación relativa prevé las formas en que se pueden rectificar los asientos que adolecen de alguno de los errores mencionados, no podemos perder de vista que el Registrador, está sujeto a la responsabilidad civil que pudiere resultar de ello.

Artículo 26.- "Todos los asientos se inscribirán con claridad, con tinta o utilizando el sistema autorizado por la Dirección, sin que se permitan correcciones o enmendaduras. *Cuando hubiere alguna equivocación y se advierta antes de firmarse el asiento, se harán las entrerrenglonaduras necesarias y pasará una línea delgada sobre las palabras equivocadas, del modo que se puedan leer y antes de la firma se salvará lo testado, con la expresión NO VALE y lo entrerrenglonado con la expresión SI VALE. La firma que autorice el asiento se pondrá en el renglón inmediato al mismo. Después de firmado el asiento por el registrador, los errores materiales o de concepto que en ellos se hubieren cometido, sólo podrán corregirse en la forma y términos indicados en el Código Civil del Estado de México y en este reglamento. En las inscripciones y anotaciones preventivas no se emplearán abreviaturas y las cantidades deberán escribirse con letra".*

Del artículo anterior se desprenden los artículos:

54.- "*Los errores materiales no podrán salvarse con enmiendas, tachaduras ni raspaduras, sino mediante una inscripción o anotación en la que exprese y rectifique claramente el error cometido en la anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmada y pueda subsanarse en ésta con claridad, mediante la oportuna confrontación*".

55.- "*Los errores de concepto cometidos en inscripciones o anotaciones preventivas, se rectificarán por medio de una inscripción, siempre que el registrador conozca el error y hubiere la conformidad de todos los interesados manifestada en forma auténtica o lo ordenare una autoridad judicial competente.*

La rectificación se hará mediante la presentación de títulos ya inscritos que exhiban los interesados o con la copia certificada del apéndice o base de datos.

Podrán también rectificarse, en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo".

En lo que se refiere al quehacer De la rectificación de asientos el Código Civil quedan expuestos los artículos:

Artículo 8.27.- La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción.

Se entenderá que se comete error material: cuando se inscriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia, se equivoquen los nombres o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de ninguno de los conceptos. Artículo 8.28. del Código Civil.

A su vez el Reglamento del Registro manda en su artículo 51.- Los registradores podrán rectificar de oficio o a petición de parte, los errores materiales cometidos en: las inscripciones, anotaciones, asientos de presentación e índices, con vista al documento original que se encuentre en el registro y que haya sido inscrito o anotado a la copia del mismo que se hubiere agregado al apéndice respectivo o almacenado mediante un sistema automatizado.

Y el siguiente determina: Artículo 52.- Si no estuvieren en el registro los documentos inscritos o anotados, el registrador no podrá rectificar los errores materiales cometidos en las inscripciones, anotaciones o cancelaciones. Tampoco podrá rectificar dichos errores los asientos de presentación, anotaciones de relación o índice, cuando los errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales relativas y no existan tampoco los documentos en la oficina del registro.

Sin embargo , podrá hacerse la rectificación de los asientos con vista en la copia del documento que se hubiere agregado al apéndice o almacenado por medios automatizados.

Si como consecuencia de errores materiales cometidos en los asientos de inscripción, anotaciones preventivas, de relación o en los índices, rectificadas aquéllos se harán las correcciones conducentes a éstos.

En cambio el mismo Código en su artículo 8.29.- determina que se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título, se altere o varíe su sentido.

Pero cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en el registro, podrán rectificarse a solicitud de cualquier interesado, con la presentación del título. Artículo 8.30.

Artículo 8.31. "En caso de que el registrador se oponga a la rectificación se observará lo mismo que en el supuesto de que suspenda o niegue una inscripción".

Al respecto también el Reglamento prevé el supuesto en su artículo 53.- En caso de que el registrador se negare a realizar la rectificación de un error material con vista al documento inscrito, al protocolo, al apéndice o en su caso a la base de datos que se encuentra almacenada, el interesado pedirá por escrito se le indique los motivos y fundamentos de la negativa. El registrador emitirá su resolución y quedarán a salvo los derechos del interesado para acudir a la autoridad judicial demandando la rectificación.

Cabe apuntar que en ningún caso la rectificación perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso y de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto, independientemente de la responsabilidad de daños y perjuicios del registrador. Artículo 8.32.

Así entonces el concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de la rectificación. Artículo 8.33.

Artículo 56.- Rectificada una inscripción o anotación preventiva o de relación o cancelación, se rectificarán también los demás asientos relativos a la misma, aunque estén en otros libros, si estuvieren igualmente equivocados.

Artículo 57.- Siempre que se haya rectificado un asiento, se extenderá al margen al calce del mismo o al reverso del folio una anotación de relación al nuevo, cruzándose el rectificado con una línea diagonal.

- e) Si cometen errores, inexactitudes u omisiones en los certificados que expidan o no los expidan en el término reglamentario.

El artículo 155 del Reglamento del Registro de la propiedad impone al Registrador expedir las certificaciones que le soliciten a más tardar dentro de las 48 horas hábiles siguientes cuando se refiera a un solo inmueble o derecho, y si se

refiere a varios inmuebles o derechos dentro de los 5 días hábiles siguientes al de su presentación o al del entero de los derechos respectivos.

Por lo que se refiere a las inexactitudes u omisiones, el artículo 157 del propio Reglamento establece, que “cuando las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieren se estará al texto de éstos, quedando a salvo la acción del perjudicado por ellas, para exigir la responsabilidad correspondiente conforme a las leyes aplicables.”

### Resumiendo: Responsabilidad Civil

Elementos: { Hecho ilícito  
Existencia de un daño  
Relación de causalidad entre hecho y daño

Resultado: { Daños  
Perjuicios

Clases: { Contractual  
Extracontractual } Registrador

Legislación del Estado  
De México: { Código Civil  
Reglamento del Registro Público de la Propiedad

### 5.9.1.2. RESPONSABILIDAD PENAL:

A la idea del título se encuentra íntimamente enlazado el concepto de delito. En forma breve, es la acción u omisión que sancionan las leyes penales.<sup>67</sup> En voces conectoras:

El delito según Carrara, y con él la escuela clásica, es la relación contradictoria entre el hecho del hombre y la ley. Agregando, que en el delito se distingue, en consecuencia:

1. El sujeto activo o delincuente, y los medios de que se vale;
2. El sujeto pasivo, o sea, la cosa o el hombre sobre los cuales recaen los actos materiales; y
3. El objeto del delito, es decir el derecho violado.

En el sentido sociológico, según Ferri y Berenini, consiste en acciones punibles determinadas por móviles individuales antisociales, perturbadores de las condiciones de vida y oponibles a la moralidad, en cierto precisos momento.

Delito es "una acción u omisión ilícita y culpable expresamente descrita por la ley, bajo la amenaza de una pena o sanción criminal".<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Artículo x del Código Penal.

<sup>68</sup> DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. OB. CIT. PÁG. 62.

Ante las reflexiones anteriores, nos encuadraremos en la responsabilidad penal, apartado que nos ocupa.

La responsabilidad penal "tiene carácter esencialmente aflictivo: sus fines primordiales son intimidatorios y preventivos".<sup>69</sup>

En el campo penal, el Registrador es imputable cuando de manera intencional no ejecuta la ley cuyo cumplimiento le incumbe, o ilegalmente la omite, o cuando rehúsa hacer o retardar un acto de su oficio. Sumariamente diríamos:

- a) La responsabilidad penal dimana de la conducta delictuosa del Registrador, y
- b) El delito existe cuando el Registrador, a sabiendas y con intención de dañar no hace lo que compete a su función; o bien, cuando por negligencia, impericia o falta de cuidado no cumple con ésta.

De lo anterior, es rasgo predominante que el Registrador no goza de ningún fuero especial ni tratamiento distinto al común de los ciudadanos en virtud de su cargo, estando sujeto a las penas corporales y económicas que establece el Código Penal del Estado de México.

Los delitos en que puede incurrir el Registrador en el ejercicio de sus funciones pueden ubicarse en los delitos de orden común, y en cuanto a éstos el Registrador es responsable cuando su actuación queda encuadrada en alguno de los supuestos que determina el Código Penal en su artículo 11 que dice:

---

<sup>69</sup> LARRUAD, RUFINO. CURSO DE DERECHO NOTARIAL. PÁG. 694.

“Son responsables de los delitos:

- I. Los que con el propósito de que se cometa un delito, instigan a otro a cometerlo, determinando su voluntad;
- II. Los que ejecuten materialmente el delitos;
- III. Los que cooperan en su ejecución con un acto sin el cual no se hubiera ejecutado;
- IV. Los que fuerzan o coaccionan a otro, o lo inducen a error para que lo cometa;
- V. Los que cooperan a la ejecución del delito con actos anteriores o simultáneos;
- VI. Los que sabiendo que se está cometiendo un delito, o se va a cometer, y teniendo el deber legal de impedir su ejecución, no lo impiden pudiendo hacerlo; y
- VII. Los que, por acuerdo anterior a la ejecución del delito, auxiliien a los inculpados después de cometido”.

Así también, el registrador en el despliegue de su actividad, puede incurrir en los delitos contra el Estado, partiendo que es de que atiende una función pública; y en su carácter de servidor público, puede incurrir en ilícitos contra la Administración Pública. Delitos que contempla el Código Penal de la Entidad de la siguiente forma:

1. **Desobediencia.**- El artículo 119 manda: “ Se impondrán de quince días a un año de prisión y de diez a cincuenta días de multa, al que sin causa legítima rehusare prestar un servicio de interés público a que la ley obligue o desobedeciere un mandato legitimo de la autoridad”.

2. **Cohecho.**- “Incorre en este delito el servidor público que solicite y obtenga para sí o para otro u otros, de los particulares o de otros servidores públicos por sí o por interpósita persona, dádivas de cualquier tipo de en numerario o en especie para realizar u omitir un acto o actos lícitos o ilícitos relacionados con sus funciones”. Artículo 132.

Artículo 133.- “También incorre en cohecho el servidor público que con el propósito de obtener dádivas de cualquier tipo, realice dolosamente alguna de las siguientes conductas:

I.- Impedir u obstaculizar a cualquier persona mediante actos u omisiones indebidas la prestación de peticiones, escritos o promociones;

II.- Retardar o negar a cualquier persona el curso, despacho o resolución de los asuntos, de las prestaciones o de los servicios que tenga el deber de atender”.

- 3.- **Incumplimiento, ejercicio indebido y abandono de funciones públicas.**- Artículo 135.- Comete el delito de incumplimiento de función públicas “El servidor público que incurra en alguna de las conductas siguientes:

... II.- Impedir el cumplimiento de una ley, decreto, reglamento o resolución judicial o administrativa, o el cobro de una contribución fiscal o utilice la fuerza pública, para tal objeto...”.

Artículo 136.- "Comete el delito de ejercicio indebido de función pública, el servidor público que: •

I.- Ejerza las funciones de un empleo, cargo o comisión sin haber rendido la protesta constitucional;

IV.- Se atribuya funciones o comisiones distintas a las legalmente tenga encomendada en perjuicio de terceros o de la función pública".

- 4.- **Abuso de Autoridad.-** "...Servidor público que en razón de sus funciones y excediéndose de su ejercicio realice dolosamente un hecho arbitrario o indebido".<sup>70</sup>
- 5.- **Tráfico de Influencia.-** " El servidor público que por sí o por interpósita persona promueva, gestione o preste la tramitación o resolución lícita o ilícita de negocios públicos de particulares, ajenos a las responsabilidades inherentes a su empleo cargo o comisión y obtenga por ello un beneficio económico".<sup>71</sup>
- 6.- **Conclusión.-** Comete éste delito "El servidor público que a título de impuesto, contribución, derechos, recargos, cooperación renta, rédito, salario o emolumento exija en beneficio propio, por sí o por interpósita persona, dinero, valores, servicios o cualquier cosa no debida o en mayor cantidad de la que señala la ley.

---

<sup>70</sup> CÓDIGO PENAL ARTÍCULO 139

<sup>71</sup> IDEM, ARTÍCULO 141

No será punible la conducta antes señalada originada por errores de otros, o por fallas de máquinas o aparatos con que se realicen los cálculos correspondientes...".<sup>72</sup>

- 7.- **Enriquecimiento ilícito.**- Comete este delito "El servidor público que obtenga un lucro evidentemente desproporcionado con la percepción que su empleo, cargo o comisión tenga asignada presupuestariamente, sin demostrar la honesta procedencia de los bienes".<sup>73</sup>

#### 5.9.1.3. RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA:

La responsabilidad administrativa en que puede incurrir el Registrador, puede ser disciplinaria y la impuesta por otras leyes administrativas.

La disciplinaria tiende a corregir infracciones que aún no ocasionan perjuicio a alguien o bien, prevenir perjuicios mayores, pudiendo hacerla efectiva únicamente los superiores jerárquicos.

Esta responsabilidad , deriva de otras leyes que obligan al Registrador, en diversas formas, siendo sus sanciones, fijadas por cada uno de estos ordenamientos jurídicos, y aplicadas por cada autoridad afectada.

---

<sup>72</sup> IDEM. ARTÍCULO 142

<sup>73</sup> CÓDIGO PENAL ARTÍCULO 144.

Las cuestiones de tipo administrativo que las leyes imponen al Registrador, son la fuente generadora de la responsabilidad administrativa.

Para que el Registrador incurra en este tipo de responsabilidad, se deben dar los siguientes supuestos:

- a) Violación a las leyes administrativas, y
- b) Que se causen perjuicios al interés público o privado.

En la responsabilidad administrativa se reitera como en la civil la obligación del Estado a responder de los daños causados por sus servidores públicos en el ejercicio de sus funciones.

**La Constitución General de la República**, en su artículo 116, fracción IV con la finalidad de que todos los actos de los funcionarios se ajusten al derecho y la razón, señala: "Las Constituciones y Leyes de los Estados podrán instituir Tribunales de la Contencioso Administrativo..."; de lo cual emanó la expedición de la **Ley de Justicia Administrativa del Estado de México**, la cual en su artículo primero señala que la Justicia administrativa se impartirá a través de un **Tribunal de lo Contencioso Administrativo**, con Jurisdicción en todo el territorio estatal.

**El Tribunal Contencioso Administrativo**, es un órgano de plena jurisdicción, autónomo e independiente de cualquier autoridad y con el imperio suficiente **para hacer cumplir sus resoluciones o determinaciones**, con una organización tal que

permite hacer llegar **a todos los gobernados** este importante servicio, bajo los principios de **una justicia pronta y expedita**.

El Tribunal para hacer cumplir sus determinaciones o para imponer el orden podrá de acuerdo a la gravedad de la falta, hacer uso de los siguientes medios de apremio y medidas disciplinarias.

- I. Amonestación;
- II. Multa de una cantidad equivalente al monto de cinco a sesenta días de salario mínimo vigente en la región del domicilio del particular;
- III. Arresto por treinta y seis horas;
- IV. Auxilio de la fuerza pública;
- V. Las demás que establezca la Ley.

La actividad administrativa registral es una función que tiene su origen esencialmente en los ordenamientos jurídicos; esto le permite actuar dentro de un estricto marco de facultades contenidas en los diferentes ordenamientos que la estructuran y regulan.

Como observación crítica, cabe apuntar que en la actualidad la diversidad y multiplicación de los contratos, así como la celeridad reflejo de las particularidades de la economía del “mundo moderno” <sup>74</sup> trae como consecuencia que la Ley, principal

---

<sup>74</sup> El crecimiento demográfico, el acelerado desarrollo urbano, los flujos de información.

fuerza del Derecho, se presente impotente para regular la realidad ante la abrumadora cantidad de leyes que actualmente existen, produciendo la ignorancia del derecho.

Y aquí ¡la cuchillada mordaz! El registrador como profesional del Derecho, y técnico en la materia en la que se involucran normas del Derecho Civil, Mercantil, Administrativo, Constitucional, Notarial, Fiscal y Penal entre otras, normatividad jurídica basta, que envuelve normas de carácter federal, estatal y municipal, y aunado a todo el “boom” que hemos venido analizando, entonces nos cuestionamos sobre el cargo de registrador. ¿Eleva su calidad de jurista encontrándose en constante y consiente estudio, conocimiento y actualización? ¿Es suficiente como curriculum tener el título de licenciado en derecho? ¿Tendrá una elevada y profunda especialización del Derecho? ¿basan su operatividad en apoyos económicos?

Nos parece que el intento de contestar éstas preguntas aunque implique un cierto “pecado” de generalización y muchas omisiones, es una preocupación creciente por recoger las huellas que los estudiosos del derecho han convertido en camino, sin capotearnos las viscitudes de improvisación por “experiencia”. Pues desempeña un cargo de gran trascendencia jurídica.

Para consolidar el trámite no basta constatar la presencia de sus referentes, se requiere asumir la responsabilidad y eso empieza por el saber, que es también discernir, para optar; para poder registrar.

El cumplimiento de una misión institucional brinda esta inmejorable oportunidad y qué mejor encuadre que el marco legal, donde la diversidad de las formaciones jurídicas y sociales condensan el significado de la legalidad.

Resumiendo y con expresión más clara proporcionamos el siguiente cuadro correspondiente a la Responsabilidad Administrativa:

DISCIPLINARIA	IMPUESTA POR OTRAS LEYES ADMINISTRATIVAS
<b>Subdirección Jerárquica</b> - Ley Orgánica de la Administración Pública del Edo. De Méx. - Reglamento Interior de la Secretaría de Gobierno del Edo. De Méx. - Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Edo. De Méx.	<b>I.- Legislación Federal</b> - Ley de Fomento Agropecuario y su Reglamento - Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracc. I del Art. 27 Const. - Ley General de Asentamientos Humanos. - Ley Federal de Reforma Agraria.
	<b>II.- Legislación Particular del Edo. De Méx.</b> - ley de Responsabilidades. - Ley de Justicia Administrativa. - Ley de Catastro. - Ley de Asentamientos Humanos.

#### 5.9.1.4. RESPONSABILIDAD FISCAL:

En lato sensu, es la obligación a cargo de las personas físicas o morales de contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas.

En estricto sensu, es la obligación contraída por una persona física o moral como consecuencia de la relación tributaria que su actividad origina para con el fisco, y cuyo contenido lo es el pago de una contribución y/o el cumplimiento de obligaciones secundarias establecidas por las propias leyes fiscales.

El registrador, para su desempeño dentro del ámbito fiscal debe reunir dos características principalmente: Ser profesional del Derecho y además debe tener el carácter de funcionario público. Hemos dicho en líneas atrás que esto implica el conocimiento de Derecho en todas sus ramas y desde luego el ámbito fiscal.

La técnica fiscal consiste en "la fijación de las modalidades de determinación y comprobación y de recaudación de impuestos".<sup>75</sup>

En virtud de que la mayoría de las actividades económicas y los actos jurídicos se ven afectados por el fenómeno fiscal, éstos llegan al conocimiento del Registrador por medio de los documentos que le son presentados para su inscripción, por lo cual y en términos de las atribuciones y obligaciones que le han sido conferidas, tiene que realizar un examen racional para constatar que los impuestos que la ley tributaria

---

<sup>75</sup> ROMERO GONZALEZ, GREGORIO. CIEN AÑOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO.

determina han sido cubiertos, asimismo, cuantificar (determinar) los derechos que el interesado deberá cubrir por la prestación de los servicios en el Registro Público de la Propiedad.

Debe anotarse, que aún cuando la verificación de los pagos fiscales, generalmente corresponden a un cuerpo notarial, existen algunos actos jurídicos que se realizan sin la intervención del Notario,<sup>76</sup> y por tanto la responsabilidad recae en el Registrador; como en el caso de la adquisición de propiedad por prescripción positiva.

Empero, citamos a continuación algunas leyes fiscales que imponen obligaciones a los Registradores, y consecuentemente responsabilidades.

#### **LEGISLACIÓN FEDERAL:**

**1.- CÓDIGO FISCAL FEDERAL.-** Este ordenamiento establece que los funcionarios y empleados públicos son responsables fiscales si en el ejercicio de sus funciones conocen de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracciones a las disposiciones fiscales y no lo comunicaran a la autoridad fiscal competente.<sup>77</sup>

**2.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.-** Si bien es cierto que esta Ley obliga a calcular y enterar el impuesto por ingresos derivados de enajenación de los bienes inmuebles, únicamente a los Notarios, Corredores, Jueces y Fedatarios que

---

<sup>76</sup> EL NOTARIO EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES DEBE CALCULAR, LIQUIDAR Y EN SU CASO, ENTERAR LOS IMPUESTOS QUE GENERAN LAS ENAJENACIONES O ADQUISICIONES DE INMUEBLES HECHOS CONSTAR EN SU PROTOCOLO. LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE MÉXICO. ARTÍCULO 150, ARTÍCULO 154, FRACCIÓN III, INCISO a. ARTÍCULO 156, FRACCIÓN I INCISO a.

<sup>77</sup> CÓDIGO FISCAL FEDERAL. ARTÍCULO 72.

por disposición legal tengan funciones notariales, no olvidemos que el Registrador como técnico fiscal tiene la obligación de comprobar que dicho impuesto se haya cubierto o en su defecto que se haya hecho la declaración del mismo.

### **3.- REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.-**

Artículo 127: "Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor del bien se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare...

En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes no quedará gravado el ingreso así percibido".

En éste último párrafo el Registrador al cual se le solicite la inscripción de una resolución judicial sobre prescripción positiva o usucapión, en donde la causa generadora de la posesión sea un contrato privado de compraventa, no será necesario que requiera la comprobación del pago de dicho impuesto.

### **LEGISLACIÓN PARTICULAR DEL ESTADO DE MÉXICO:**

**1.- CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE MÉXICO.-** Artículo 23.- Son responsables solidariamente: "... VIII.- Los funcionarios y Notarios que autoricen algún acto jurídico o den trámite a algún documento, si no se cercioran de que se han cubierto los impuestos o derechos respectivos o no den cumplimiento a las disposiciones correspondientes que regulan el pago del gravamen".

Artículo 85.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los Registradores de la Propiedad, Notarios y en general a los Funcionarios que lleven fe pública.

... V.- Autorizar actos o contratos de enajenación o traspaso de negociaciones; de disolución de sociedades u otros relacionados con fuentes de ingreso gravado por la ley, sin cerciorarse previamente de que esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales o sin dar los avisos que prevengan las leyes de la materia.

VI.- Inscribir o registrar documentos o Instrumentos que carezcan de la constancia de pago del gravamen correspondiente.

... X.- Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la omisión total o parcial del gravamen, mediante alteraciones, anotaciones y otros hechos u omisiones”.

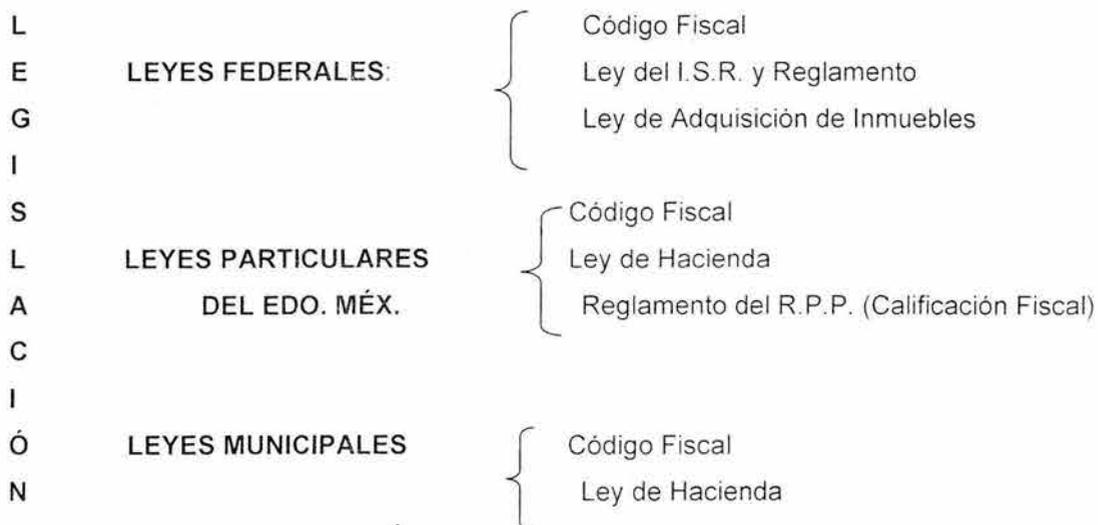
Artículo 86.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los funcionarios y empleados públicos del Estado, así como a los encargados de servicio público y órganos oficiales, las siguientes:

I.- Dar entrada o curso a documentos que carezcan en todo o en parte de los requisitos exigidos por las disposiciones fiscales, y en general, no cuidar el cumplimiento de las disposiciones fiscales...”.

**2.- LEY DE HACIENDA DEL ESTADO.-** Más que responsabilidades fiscales, se establecen los derechos que se deberán de cubrir por la inscripción de documentos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; aquí el registrador como

técnico fiscal tiene la obligación de determinar los derechos correspondientes, con fundamento en cada caso.

A continuación presentamos un sucinto de la **Responsabilidad fiscal**:



**A P L I C A B L E**

### 5.10. CONCLUSIONES:

1.- La función registral, se puede definir, como la tutela pacífica de los intereses particulares por medio de una función pública en la que interviene el estado, para lograr seguridad en el tráfico jurídico.

2.- La función registral y su órgano en la actualidad revisten una importancia relevante, porque el Estado a través de ellos va a lograr la seguridad en el tráfico jurídico, cumpliendo con ello con la garantía de seguridad jurídica, con el fin de alcanzar la paz social, que solo se logra cuando existe seguridad en la tenencia de la tierra.

3.- La función registral, está sujeta a un procedimiento especial: Código Civil y Reglamento de la materia.

4.- Esta función se pone en movimiento a petición de parte con base en el principio de rogación.

5.- La misma anterior está sujeta a revisión jurisdiccional.

6.- El Registrador en su carácter de servidor público y jurista, puede incurrir en responsabilidad registral civil, penal, fiscal, o administrativa.

## CAPITULO VI: EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.

### 6.1. ACTOS PROCEDIMENTALES:

El procedimiento registral se manifiesta a través de algo concreto; es decir, algo que posee una forma y un contenido: Los actos procedimentales.

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

Los actos del procedimiento registral desde el punto de vista *formal* se clasifican en:

1. Inscripciones o asientos,
2. Anotaciones y
3. Cancelaciones.

#### 6.1.1. INSCRIPCIONES:

En el capítulo IV dijimos, que la inscripción para el maestro Guillermo Colín, no es un principio registral, sino que corresponde a una forma procedimental señalada por la ley. En consecuencia: "Inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio

correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello facilita la publicidad del mismo".<sup>78</sup>

En materia de propiedad, ha sido y seguirá siendo de capital importancia para el dueño de la cosa, tener potestad jurídica de disposición plena, para así hacer factibles las diversas situaciones que la propiedad misma genera.

Tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos.

"... la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito, por lo que se establece que, la primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encañadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito".<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> GUILLERMO COLÍN. OB. CIT. PÁG. 108

<sup>79</sup> IDEM. PÁG. 108

### 6.1.2. ANOTACIONES:

Las anotaciones son actos del procedimiento, a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo afectan el contenido de la misma.

“La anotación es el acto procedimental a través del cual se inscriben, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción”.<sup>80</sup>

La anotación tiene carácter marginal, pero se encuentra condicionada a la existencia de la inscripción principal, la cual ocupa la parte central de las hojas respectivas, de lo contrario no opera.

Atendiendo a su naturaleza, la anotación es un asiento o inscripción transitorio que contrasta con la comúnmente llamada inscripción en sentido estricto, que es definitiva.

La anotación tiene por objeto: indicar dentro de la historia de una finca, cierta situación jurídica inmobiliaria, por ejemplo, un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual se ha llevado a cabo la anotación.

---

<sup>80</sup> IDEM. PÁG. 110.

Para que la anotación se realice es necesaria la instancia de parte, o bien, el mandato de un órgano jurisdiccional o de alguna otra autoridad competente

El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales.

Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Estas pueden realizarse a petición del notario, del juez, o de oficio en caso de rechazo de una inscripción. Al respecto el Código Civil establece que:

Artículo 8.46.- Se anotaran preventivamente en el Registro Publico:

- I. Por orden judicial, las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II. Los contratos de promesa de venta sobre inmuebles;
- III. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del demandado;
- IV. Por orden judicial, las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

- V. Las providencias judiciales y administrativas que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.
- VI. Los documentos presentados al registro, y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador;
- VII. Las finanzas legales o judiciales;
- VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, de actos de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieren afectar bienes o derechos inscritos en el Registro;
- IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras leyes.

Es muy importante tomar en cuenta que “el cierre del registro”, o mejor dicho, la imposibilidad de efectuar nuevas inscripciones o anotaciones en relación a un derecho inscrito, sólo se produce en los casos mencionados en las fracciones V y III, del artículo inmediato anterior.

Los efectos retroactivos de las anotaciones preventivas, se establecen en el artículo 8.21. que dice:

“La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha de dicha anotación preventiva”.

Anotación preventiva notarial: Cuando un notario otorgue o vaya a otorgar una escritura, el notario debe solicitar al Registro, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes. Nuestro código anterior, siguiendo al sistema argentino, adopto el sistema conocido como primer aviso preventivo, que se trata de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura en el certificado de libertad de gravámenes, para congelar el registro por el termino de treinta días.

Pero actualmente por decreto número 70 el Poder Ejecutivo del Estado, publico el la "Gaceta de Gobierno", periódico oficial del Estado de fecha 7 de junio del dos mil dos, se aprobó el nuevo Código Civil del Estado de México, el cual derogó el primer aviso preventivo, para contemplar sólo el aviso preventivo, con una vigencia de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de solicitud.

Al respecto la nueva Legislación dispone en sus artículos 8.16, 8.17, y 8.18 lo referente al aviso preventivo, los cuales hemos transcrito en puntos anteriores. Y el 7.1063 que manda sobre la anotación de la fianza en el Registro público "para que anote en la partida relativa al inmueble que se designó para comprobar la solvencia del fiador".

### **6.1.3. CANCELACIONES:**

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

La cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto ya sea parcial o totalmente una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte únicamente.

En base a esto, podemos decir que son objeto de cancelación:

- ✓ Las inscripciones o asientos,
- ✓ Las anotaciones,
- ✓ Las propias cancelaciones.

La cancelación es indispensable para que la seguridad jurídica, en cuanto al titular del derecho, alcance vigencia, constando registralmente la transferencia, mediante un nuevo asiento o anotación. La inscripción cancelada es el soporte o el antecedente de la que va a llevarse a cabo con motivo del nuevo derecho adquirido.

La cancelación también:

- ✓ Recae sobre notas de presentación o anotaciones preventivas que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos. En este caso, es necesario dejar sin efecto esa anotación y sustituirla con otra.

- ✓ Puede dejar sin efectos otra cancelación anterior, porque se aprecie error manifiesto o por mandato de autoridad competente.
- ✓ Desde el punto de vista registral, en cuanto se deja sin efecto una inscripción o anotación, se extingue el derecho inscrito o anotado.

Desde luego advertimos que debemos de tener en consideración el capitulado de inscripción y el de anotaciones preventivas, para repasar lo que al respecto regula el Código Civil. Ya que los actos, formas y formalidades mediante los cuales se materializa físicamente el procedimiento registral de la propiedad tienen su fundamento más inmediato en este Código.

## 6.2. CERTIFICACIONES:

Las certificaciones expedidas por el titular de las oficinas del registro público manifiestan la publicidad registral y se conoce como publicidad formal.<sup>81</sup>

“La certificación, es el acto a través del cual el registrador **da fe** de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo”.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> LA PUBLICIDAD MATERIAL, ES EL HECHO DE MANIFESTAR AL PÚBLICO LOS CONTENIDOS REGISTRALES.

<sup>82</sup> COLÍN SANCHEZ, GUILLERMO OB. CIT. PÁG. 137.

Esta potestad, se circunscribe a hacer constar en el documento correspondiente lo que existe en los archivos, o lo que no existe, todo lo cual implica una obligación con respecto al registrador y a la vez, un derecho para el solicitante.

La certificación en unos casos es:

- Un presupuesto legal para la celebración de algunas operaciones, como la compraventa. Ejemplo: certificado de libertad de gravámenes o el certificado de no inscripción.
- Un requisito para el registro de algunas operaciones.
- Un documento público para las distintas funciones a que pueda destinarlo el solicitante, de acuerdo con la clase de certificación de que se trate.

Ha lugar a considerar que toda certificación constituye también un medio de prueba que surte los efectos legales correspondientes en diversas ramas del Derecho. También es un documento de carácter público de conformidad con el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.<sup>83</sup>

### Clasificación de Certificaciones

#### **1.- Certificaciones de libertad o existencia de gravámenes:**

Se entiende por certificación de gravámenes “el acto por medio del cual, el registrador de la propiedad da fe sobre el estado registral que guarda una finca, en relación con los gravámenes (embargo, hipoteca, etc.), o limitaciones de dominio”.<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> ARTÍCULO 1,293.

<sup>84</sup> COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO. OB. CIT. PÁG. 139

Y por certificación de libertad de gravámenes, el acto a través del cual, el registrador da fe del estado de libertad absoluta que guarda una finca en relación a cualquier situación concerniente a los gravámenes o limitaciones de dominio”.<sup>85</sup>

Ambas, tienen las mismas consideraciones aplicables, aunque atendiendo a la naturaleza de cada una.

La importancia del acto es que constituye una garantía de seguridad, para quien lleva a cabo una operación referente a la propiedad inmueble, en cuanto a su estado, para verificar si existen gravámenes y aceptar o no, la realización del acto.

Por eso los Notarios, antes de proceder a la protocolización de determinados actos jurídicos solicitan la certificación correspondiente, evitando fraudes por doble venta de una misma cosa, o que el comprador, ignorándolo, adquiriera un bien hipotecado o embargado.

Resulta interesante mencionar y aclarar que el embargo o la hipoteca no son obstáculo para realizar actos jurídicos, valga citar como ejemplo la compraventa , pues si el adquirente conviene en adquirir el bien con esas cargas, nada impide que pueda hacerlo.

---

<sup>85</sup> IDEM PÁG. 142

En páginas subsecuentes abundamos en el aviso preventivo, pero sacrificando claridad por repetición, mencionaremos que por disposición reglamentaria en el Estado de México, los testimonios que traten de hipotecas o transmisión de dominio, para su inscripción siempre irán acompañados de la certificación de existencia o inexistencia de gravámenes.<sup>86</sup>

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; Por lo que el registrador tiene la obligación de dar a quien lo solicite, certificaciones en relación con las inscripciones o anotaciones contenidas en los libros. Estas deberán presentarse por escrito y por duplicado, cubriendo previamente los derechos que se establecen.<sup>87</sup>

“La solicitud de certificado de libertad o existencia de gravámenes deberá contener los siguientes datos:

- I. Ubicación del inmueble, señalando lote, manzana, sección y nombre si lo tuviera;
- II. Medidas, colindancias, extensión y superficie del inmueble;
- III. Nombre del propietario;
- IV. Clave catastral del inmueble;
- V. Antecedentes registrales; y
- VI. Nombre y firma del solicitante...”<sup>88</sup> y <sup>89</sup>

---

<sup>86</sup> VER ARTÍCULOS 8.16, 8.17, Y 8.18 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

<sup>87</sup> EL FUNDAMENTO LEGAL SE ENCUENTRA ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 145 Y 146 DEL MULTICITADO REGLAMENTO.

<sup>88</sup> REGLAMENTO. OB. CIT. ARTÍCULO 147.

Cuando en la práctica se trata de operaciones simultáneas, por ejemplo cuando una persona adquiere una casa-habitación que se encuentra en un fraccionamiento, recurriendo al crédito, consecuentemente grava el bien adquirido, pero supongamos que a su vez, el constructor del fraccionamiento, ha tenido que hacer uso de su crédito para el financiamiento de su actividad, otorgando garantía hipotecaria o fiduciaria. Como consecuencia, el particular que adquirió la casa necesita realizar una serie de operaciones que de llevarse a la práctica en etapas sucesivas sería demasiado embrollado. Es por ello que los Notarios 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.

## **2.- CERTIFICACIONES DE INSCRIPCIÓN:**

"Es el acto con el que el registrador 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".<sup>90</sup>

Su importante aplicación se da en la práctica judicial, esencialmente en la usucapión o prescripción adquisitiva, para satisfacer las formalidades previstas en el Código de Procedimientos Civiles y facilitar el proceso legal, ya que es un medio de prueba, tanto en lo civil como en lo penal.

---

<sup>88</sup> VER ANEXO 1

<sup>90</sup> IDEM PÁG. 142

Los requisitos que debe contener la solicitud de inscripción se encuentran en el artículo 148 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.<sup>91</sup>

### 3.- CERTIFICACIONES DE NO INSCRIPCIÓN:

“Es un acto a cargo del registrador 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”.<sup>92</sup>

La solicitud de certificación de no inscripción expresara lo que determina el artículo 149 del citado Reglamento.

Su finalidad es de carácter interno para la oficina del Registro Público, por ser 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.

Por ser un documento público es un medio de prueba, y un presupuesto lógico para determinar situaciones jurídicas como la información *ad perpetuam* y la inmatriculación, como lo veremos en el capítulo posterior.

---

<sup>91</sup> VER ANEXO 2

<sup>92</sup> IDEM

#### 6.4. EL AVISO PREVENTIVO: ANOTACIONES PREVENTIVAS

El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas se asientan marginalmente en los libros.

O dicho de otra forma, tiene como objeto la protección del acto jurídico celebrado que consta en el protocolo notarial y que posteriormente se inscribirá.

Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Estas pueden realizarse a petición del notario, del juez, o de oficio en caso de rechazo de una inscripción. Al respecto el Código Civil establece que:

El fin del aviso preventivo es hacer constar que se llevó a cabo el acto, a través de la anotación marginal, en el asiento correspondiente a la propiedad, para así adquirir el derecho de prelación.

Artículo 8.46.- Se anotaran preventivamente en el Registro Público:

- X. Por orden judicial, las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- XI. Los contratos de promesa de venta sobre inmuebles;
- XII. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del demandado;
- XIII. Por orden judicial, las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- XIV. Las providencias judiciales y administrativas que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.
- XV. Los documentos presentados al registro, y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador;
- XVI. Las finanzas legales o judiciales;
- XVII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, de actos de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieren afectar bienes o derechos inscritos en el Registro;
- XVIII. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras leyes.

Los efectos retroactivos de las anotaciones preventivas, se establecen en el artículo 8.21. que dice:

“La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha de dicha anotación preventiva”.

Anotación preventiva notarial: Cuando un notario otorgue o vaya a otorgar una escritura, el notario debe solicitar al Registro, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes. Nuestro código anterior, siguiendo al sistema argentino, adopto el sistema conocido como primer aviso preventivo, que se trata de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura en el certificado de libertad de gravámenes, para congelar el registro por el termino de treinta días.

Pero actualmente por decreto número 70 el Poder Ejecutivo del Estado, publico el la “Gaceta de Gobierno”, periódico oficial del Estado de fecha 7 de junio del dos mil dos, se aprobó el nuevo Código Civil del Estado de México, el cual derogó el primer aviso preventivo, para contemplar sólo el aviso preventivo, con una vigencia de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de solicitud.

Al respecto la nueva Legislación dispone en sus artículos 8.16, 8.17, y 8.18 lo referente al aviso preventivo, los cuales hemos transcrito en puntos anteriores.

Concluyendo, el aviso preventivo notarial, una vez relacionado en el libro respectivo del Registro y durante el término legal de su vigencia, debe suspender la inscripción de cualquier otro acto o contrato relativo al mismo bien a que se contrae el propio aviso.

## 6.5. COMPRAVENTA:

Los contratos como fuente de las obligaciones tiene como finalidad el crear o transmitir, derechos y obligaciones.

Las obligaciones que se crean por medio del contrato pueden consistir en dar, hacer, o no hacer y son de gran trascendencia jurídico-económica, pero como en relación a los contratos podríamos hacer otra tesis, analizamos sólo dos de ellos, de manera genérica, pues a lo largo de la investigación hemos mencionado varios de ellos a manera de casos o ejemplos, enfocándonos a la función registral.

**Concepto.-** El Código Civil en su artículo 7.532 indica.- “Hay compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de un bien o de un derecho, y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero”.

La compraventa es una inagotable fuente de obligaciones y uno de los negocios más frecuentes y de mayor trascendencia jurídico-económica.

Sus elementos son tres:

- ❖ Las partes contratantes;
- ❖ El objeto, o sea la cosa cuya propiedad se transfiere; y
- ❖ Los derechos y obligaciones que del propio contrato se deriven.

En lo referente a las partes, es requisito indispensable para la validez del contrato, la capacidad, es decir deben tener la libre disposición de sus bienes, lo mismo puede afirmarse del mutuo consentimiento, porque sin libre voluntad no puede haber contrato válido.

El objeto debe ser cosa cierta, que exista o pueda existir en el futuro, que esté en el comercio y sea susceptible de apropiación por parte del comprador.

En cuanto a las obligaciones y derechos de las partes, fundamentalmente, el vendedor se obliga a entregar la cosa, ya sea en forma real o jurídica y en el tiempo y lugar convenidos; y a garantizar al comprador la calidad de la cosa vendida y la posesión práctica de ella, defendiéndola en juicio o saneándola en caso de ser vencido; es decir prestando la evicción.

En cuanto al comprador, éste se obliga en los términos del propio contrato y especialmente, a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Además de la capacidad, el consentimiento y la licitud del objeto, es requisito para la validez del contrato, la forma, elemento que más interesa desde el punto de vista registral.

El Código Civil del Estado de México en su capítulo VII De la forma del contrato de compraventa menciona por una parte en su artículo 7.598.- "El contrato de compraventa requiere para su validez la forma escrita". Pero por otro lado, en su

artículo 7.600 que habla de la formalidad de la compra de inmuebles, nos dice: "Si se trata de bienes inmuebles, la venta debe otorgarse en escritura pública".

El mismo ordenamiento regula en su artículo 7.546, que los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario, correrán por cuenta del comprador.

Cabe apuntar que la legislación civil, no establece como requisito para la validez del contrato de compraventa, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, quiere esto decir que, aún cuando se prescindiera del registro, la venta es válida y no puede por esa causa ser reputada nula.

El artículo 8.1. del Código citado menciona que la publicidad de los actos jurídicos para que surtan efectos se da mediante el Registro Público de la Propiedad, y el 8.2.- informa que las inscripciones hechas dentro del registro mencionado tienen efectos declarativos y no constitutivos, por lo que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, por lo que su finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.

Resumiendo, la inscripción en el registro produce el efecto de oponibilidad del derecho inscrito contra derechos, pero ni da, ni resta validez al contrato, el cual sí produce todos sus efectos entre los contratantes.

"Por otra parte, debe de tomarse en cuenta que los terceros a que alude la ley en este caso, no lo son, ilimitadamente, todos aquellos que no hayan figurado como

parte contratante, sino quienes tengan adquirido algún derecho respecto del objeto materia del contrato, o que puedan deducir alguna acción, como consecuencia de derechos reales o embargos inscritos con anterioridad en el Registro. Otros terceros, como los acreedores personales del vendedor, no podrán invocar en su favor los mencionados artículos, porque para ellos surtirá todos sus efectos el contrato de compraventa, aún cuando no se haya procedido a su registro, dado que con éste, o sin él, el contrato tiene validez y el bien materia de la compraventa ha salido del patrimonio del deudor".<sup>93</sup>

Ejemplo: cuando un acreedor personal registra un embargo sobre un bien inscrito y esto se lleva a cabo con anterioridad a la venta de dicho bien.

Si adquiere el carácter de tercero, al realizar la venta, no podrá ser perturbado en el ejercicio de su derecho, teniendo el comprador que absorber el gravamen en la misma forma que si se tratara de un derecho real; pero en el caso de derechos reales inscritos, éstos subsistirán aún cuando se hayan constituido después de la venta no registrada del bien sobre el que recae el comprador, tendrá que asumir las obligaciones del vendedor con respecto al bien adquirido.

En caso contrario, es la inscripción de un embargo sin que aparezca previamente inscrito el bien embargado, lo cual no puede darse en la práctica registral, toda vez que los embargos son simplemente objeto de anotación al margen de la inscripción principal; por otra parte, del respectivo reglamento se desprende que, sólo

---

<sup>93</sup> COLÍN SÁNCHEZ, GUILLERMO. OB CIT. PÁG. 212 Y 213.

se podrán inscribir los actos jurídicos que en cualquier forma afecten el uso, disfrute o disposición de una propiedad, si ésta aparece inscrita.

## 6.6. CONTRATO DE MUTUO:

### Definición

“El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otros bienes fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad”.<sup>94</sup>

### Clasificación

El mutuo es un contrato:

- a) **Traslato de dominio.**- porque por medio de el se transfiere la propiedad de una cantidad de dinero o de algún bien fungible.
- b) **Es principal.**- porque para su existencia o validez no depende de otro contrato, es decir tiene fines y vida propia.

---

<sup>94</sup> CÓDIGO CIVIL. ARTÍCULO 7.655

- c) **Bilateral.-** porque en él se crean derechos y obligaciones para ambas partes; el mutuante debe transmitir la cantidad de dinero o de los bienes fungibles, y el mutuuario, restituir otro tanto de la misma especie y calidad.
  
- d) **Gratuito por naturaleza y oneroso por excepción.-** es gratuito por naturaleza, pues el mutuuario no está obligado a pagar contraprestación alguna si está no se pacta expresamente. Es oneroso cuando se establece una contraprestación a la que se denomina interés, la cual puede consistir en dinero o género.
  
- e) **Libertad de formalidades.-** para la validez del contrato de mutuo no se requiere formalismo alguno, de tal manera que puede realizarse verbalmente, por escrito privado o en escritura pública.
  
- f) **De tracto sucesivo.-** porque las prestaciones se cumplen a través de cierto tiempo. Por ejemplo cuando hay obligación de restituir la cantidad mutuada en un año y mensualmente se deben pagar intereses, en cambio en los contratos de ejecución instantánea como la compraventa al contado, las prestaciones se crean y se terminan en el mismo momento.
  
- g) **Es conmutativo.-** pues desde el momento de la celebración del contrato las partes conocen las cargas y los gravámenes por ser éstas ciertas y determinadas.

## Especies de mutuo

El contrato de mutuo puede ser:

- a) **Civil.-** tiene el carácter civil por exclusión, es decir, cuando no sea mercantil o este regulado por leyes especiales, se regirá por las disposiciones del Código Civil.
- b) **Mercantil.-** se reputa mercantil el préstamo cuando se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinen a actos de comercio y no para necesidades ajenas de éste. Se presume mercantil el préstamo que se contrae entre comerciantes. La diferencia con el civil es que este se caracteriza por ser de naturaleza oneroso. Las leyes mercantiles regulan diferentes tipos de mutuos. Ejemplo: apertura de crédito, simple o en cuenta corriente; cartas de crédito; o emisión de obligaciones.
- c) **Bancario.-** la Ley de Instituciones de Crédito establece que una de las finalidades de los bancos, es otorgar préstamos los cuales se regulan por la propia ley y supletoriamente por las leyes mercantiles.
- d) **Administrativo.-** son otorgados por algunas organizaciones de la administración pública federal como el Infonavit, o el Issste, y están regulados por sus propias leyes.
- e) **Simple o con interés.-** tiene el carácter de simple, cuando el mutuuario no está obligado a pagar ninguna contraprestación por lo recibido. Es con interés cuando el mutuuario se obliga expresamente a pagar una retribución que puede consistir en una cantidad de dinero u otros bienes.

## Registro

Como en todos los contratos, el calificador registral tendrá en cuenta que exista consentimiento y objeto.

El calificador tendrá presente que el mutuo no causa impuesto sobre la renta, sin embargo, será necesario determinar si se pactó interés.

### 6.7. ACTOS ORDENADOS PARA SU REGISTRO POR LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES:

Dentro del mundo Jurídico existen actos que dictan los órganos jurisdiccionales y otras autoridades, que son objeto de registro. Aquí mencionamos como ejemplo los siguientes:

- Cédula hipotecaria;
- Embargo;
- Secuestro;
- Información de posesión y de dominio;
- Diligencias de apeo y deslinde;
- Usucapión;
- Disolución de sociedad conyugal;
- Adjudicación de bienes en remate;
- Adjudicación de bienes por herencia;

- Suspensión provisional y definitiva;
- Resoluciones en materia de amparo; y
- Embargos o secuestros ordenados por autoridades de trabajo.

En la vasta diversidad del tema que nos ocupa, y dada la limitación de espacio, nos conformaremos con dar cuenta de su existencia, analizando y comparando sólo algunos de ellos.

#### **6.7.1.- EMBARGO:**

El embargo es uno de los actos registrables de gran importancia y tiene lugar sólo por medio del mandato judicial.

“El embargo es una intimación hecha a un deudor por juez o tribunal competente a efecto de asegurar bienes, de cuya libre disposición se priva al deudor, poniéndolos bajo la jurisdicción del juez para que queden afectos al pago de la deuda”<sup>95</sup>.

---

<sup>95</sup> COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO, OB. CIT. PÁG. 296

Analizando la definición es importante aclarar que la restricción que afecta la libre disposición de lo embargado, **no debe entenderse como una privación, sólo como una limitación, del derecho de propiedad.**

Tampoco el embargo pierde posesión de los bienes afectados, de conformidad con el artículo 5.29. del Código Civil, deudor y depositario serán considerados como poseedores, teniendo el primero la posesión originaria y el segundo la derivada.

Por la importancia que reviste en materia de prelación, es conveniente señalar que el embargo no constituye un derecho real. La jurisprudencia existente niega categóricamente que el embargo engendre derechos reales. Es una institución de derecho procesal, y por tal no puede asimilarse a las categorías de derecho real o personal.

Comenzamos diciendo que el embargo, fundamentalmente se propone el aseguramiento de bienes suficientes para garantizar el pago de alguna obligación. Como tal, puede ser decretado por la autoridad competente en diversos casos:

- Providencias precautorias,
- Juicios: ejecutivos o hipotecarios, de desahucio, de divorcio, de concurso civil, de quiebra, laborales, y en la vía de apremio.

Los efectos fundamentales derivados de la práctica de un embargo son:

- ✓ Los bienes quedan sujetos a la jurisdicción del juez que lo decreto, salvo cuando exista un embargo anterior ordenado por juez distinto, o cuando se haya efectuado sobre los mismos bienes, alguna cédula hipotecaria.
- ✓ El acreedor adquiere el derecho de ser pagado, con el producto de la venta de los bienes, o con estos mismos, cuando proceda su adjudicación por la vía legal.
- ✓ El acreedor tiene derecho a que se dé publicidad al mandamiento y al acta de ejecución del embargo, por lo que el juez ordenará la inscripción respectiva en el Registro Público de la Propiedad.
- ✓ El acreedor también tiene derecho de nombrar un depositario para la guarda y conservación de los bienes embargados.
- ✓ Deudor y depositario serán poseedores de dichos bienes, teniendo el primero la posesión originaria y el segundo la derivada.
- ✓ El depositario podrá ejercitar las acciones posesorias tendientes a la recuperación de los bienes.

Del juicio ejecutivo el Código de Procedimientos Civiles menciona sobre el auto de ejecución en su artículo 2.150.- "Admitida la demanda se dictará auto ordenando que se requiera de pago al deudor y de no pagar se le embarguen bienes suficientes para garantizar la deuda y costas.

### **Materia Registral**

Los diversos ordenamientos legales únicamente prescriben la obligación de registrar las actas de embargo que recaigan sobre bienes raíces, por supuesto si aparecen inscritos a nombre del deudor en el Registro Público correspondiente, toda vez que el mandamiento respectivo y el acta de ejecución, sólo ameritan por disposición expresa de la ley, una anotación marginal o preventiva.

El registro del embargo sobre inmuebles se fundamenta en el Artículo 2.201.- "El embargo de inmuebles puede inscribirse en el Registro Público de la Propiedad".

Si se trata de embargos trabados en bienes de negociaciones o personas jurídicas, sin la expresión concreta de lo embargado, podrá practicarse la anotación, sólo en forma preventiva, cuando la persona jurídica o negociación demandada aparezcan registradas en la sección correspondiente del Registro.

La anotación de un acto de embargo No procede cuando:

1.- Se trate de bienes no embargables. Artículo 2.188.- No son susceptibles de embargo:

- I. Los bienes que constituyen el patrimonio de familia;
- II. El lecho, los vestidos y los muebles de uso ordinario del deudor, de su cónyuge o de sus hijos, incluyendo juguetes;
- III. El menaje de cocina;
- IV. Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte, oficio o profesión a que el deudor esté dedicado;

- V. La maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que estén destinados;
- VI. Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento o giro de las negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarias para su servicio y movimiento pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación a que estén destinados;
- VII. Las mieses, antes de ser cosechadas, pero si los derechos sobre las siembras;
- VIII. El derecho de usufructo, pero si los frutos del mismo;
- IX. Los derechos de uso y habitación;
- X. Los sueldos y emolumentos de los servidores públicos, excepto tratándose de alimentos;
- XI. Las servidumbres, a no ser que se embargue el inmueble a cuyo favor estén constituidas; excepto la de aguas que es embargable independientemente;
- XII. La renta vitalicia;
- XIII. Los sueldos y salarios de los trabajadores en los montos que establece la Ley Federal del Trabajo, siempre que no se trate de deudas alimenticias;
- XIV. Las pensiones derivadas de la seguridad social;
- XV. Los demás bienes exceptuados por la ley.

2.- Cuando los bienes aparezcan inscritos a nombre de persona distinta de aquella en contra de la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere decretado contra ella como causahabiente del que aparece como dueño en el Registro.

3.- Cuando exista alguna otra anotación de las que producen el cierre del Registro.

4.- Cuando exista alguna otra anotación de las que producen el cierre del Registro.

Ahora, una vez observados los lineamientos mencionados, diremos que una vez recibido el oficio conteniendo el mandato judicial, se turna a la Sección de Calificación para su estudio, lo cual se llevará a cabo remitiéndose el calificador al libro correspondiente; de esa manera, se advertirá si el embargo debe anotarse; o bien si existe algún impedimento para hacerlo.

Como ejemplo de hipótesis mencionaremos las siguientes:

- 1) El bien objeto de embargo está libre de gravamen; es decir no existe otro embargo sobre el mismo. Se procede a la anotación judicial ordenada.
- 2) El bien ya está embargado. De acuerdo al principio de prelación, se procede a anotar el embargo en el lugar que le corresponda, 2º, 3º, etc.
- 3) Si el bien está en fideicomiso y éste es de garantía y no existe anterior embargo, se anota el que ordene la autoridad judicial.
- 4) Si el bien está en fideicomiso de los llamados de garantía y existe ya algún embargo, se procede a la anotación de lo ordenado y en lugar que le corresponda.
- 5) El bien ha sido objeto de fideicomiso traslativo de dominio, en estas condiciones, el embargo no se anota.

- 6) Si el bien está sometido a juicio hipotecario y fue inscrita la cédula hipotecaria, el embargo no se anota.

Anotado el embargo por mandato legal, se procede a informar de ello, por medio de oficio dirigido al órgano jurisdiccional, haciendo referencia a los datos registrales respectivos.

### **La cancelación:**

<sup>96</sup> El acto registral de la cancelación.

### **6.7.2. ADJUDICACIÓN POR REMATE:**

En términos del artículo 7.602.- “Las ventas en remate judicial, además de las reglas específicas de la ley procesal, se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor...”

“Las ventas judiciales tratándose de bienes inmuebles o bienes muebles de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad pasarán al comprador libre de todo gravamen, a menos de que exista estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez ordenará realizar la cancelación o cancelaciones respectivas”. Artículo 7.603.

---

<sup>96</sup> VER ANEXO CIRCULAR N°. 48

Es de afirmar que el remate es el acto por el cual los bienes embargados al deudor, son ofrecidos a distintos postores con objeto de adjudicarlos a quien mejor precio ofrezca por ellos, pudiendo ser el propio acreedor.

Importante es tener presente que no debemos confundir el remate con la adjudicación, ésta viene después de fincado aquél, para así transferir la propiedad de los bienes subastados a favor del que haya realizado la mejor postura.

Las cancelaciones de los gravámenes que se efectúen en virtud de la inscripción de la adjudicación por remate judicial o administrativo, no causarán el pago de derecho alguno.

Las cancelaciones que la autoridad judicial o administrativa ordene expresa y posteriormente a la Adjudicación si deberán cubrir los derechos respectivos.

Para los efectos del registro y con arreglo al principio establecido en el Código Civil, dicha escritura se equiparará al contrato de compraventa de inmuebles, razón por la cual, el adjudicatario podrá solicitar el registro respectivo de la escritura de adjudicación de los bienes que por mandato del juez se otorgará.

## 6.8. CONCLUSIONES:

1.- El procedimiento registral se manifiesta a través de algo concreto; es decir, algo que posee una forma y un contenido: Los actos procedimentales.

2.- Los actos del procedimiento registral desde el punto de vista formal se clasifican en: Inscripciones o asientos, Anotaciones y Cancelaciones.

3.- La inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello facilita la publicidad del mismo

4.- La anotación es el acto procedimental a través del cual se inscriben, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción

5.- La cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto ya sea parcial o totalmente una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte únicamente.

6.- Las certificaciones expedidas por el titular de las oficinas del registro público manifiestan la publicidad registral y se conoce como publicidad formal.

7.- La certificación, es el acto a través del cual el registrador da fe de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo”.

8.- Se entiende por certificación de gravámenes el acto por medio del cual, el registrador de la propiedad da fe sobre el estado registral que guarda una finca, en relación con los gravámenes, o limitaciones de dominio.

9.- Y por certificación de libertad de gravámenes, el acto a través del cual, el registrador da fe del estado de libertad absoluta que guarda una finca en relación a cualquier situación concerniente a los gravámenes o limitaciones de dominio

10.-Las certificaciones de inscripción es el acto con el que el registrador 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.

11.- Las certificaciones de no inscripción son un acto a cargo del registrador 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.

12.- Las anotaciones preventivas son una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales, estas se asientan marginalmente en los libros.

**13.-** El fin del aviso preventivo es hacer constar que se llevó a cabo el acto, a través de la anotación marginal, en el asiento correspondiente a la propiedad, para así adquirir el derecho de prelación.

**14.-** El embargo es uno de los actos registrables de gran importancia y tiene lugar sólo por medio del mandato judicial.

**15.-** El embargo es una intimación hecha a un deudor por juez o tribunal competente a efecto de asegurar bienes, de cuya libre disposición se priva al deudor, poniéndolos bajo la jurisdicción del juez para que queden afectos al pago de la deuda.

## **CAPITULO VII: ACTOS REGISTRABLES CARENTES DE ANTECEDENTES REGISTRABLES**

En nuestra legislación se conservan las formas ancestrales que fueron ideadas para resolver, en parte, a estas situaciones de tal manera que atendiendo a lo ya establecido en la inmatriculación, puede practicarse mediante información de dominio, información posesoria, resolución judicial que la ordene, inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial que convierte en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto, y mediante la inscripción del contrato privado de compraventa con certificado de no inscripción de la finca y un plano de la misma, tal y como lo dispone, en el orden correspondiente, el capítulo I, Título Tercero referente a las disposiciones comunes a los títulos inscribibles.

Resolver de alguna manera alguno o algunos de los complejos problemas referentes a la llamada "regularización de la propiedad", erradicar la clandestinidad de la misma, es una nueva atribución del Registro Público, que se traduce, no en un quehacer registral mas, sino en una verdadera función social.

El procedimiento de inmatriculación a cargo del Registro Público de la Propiedad, reporta innumerables beneficios en torno a la propiedad ya que aun, el más eficiente sistema registral, no conduciría a resultados plenamente positivos mientras puedan permanecer sustraídos a el, inmuebles que en todo caso le compete abarcar.

La complejidad de los problemas de dominio que se originan en las grandes ciudades, plantea la necesidad de establecer medidas encaminadas a proscribir la clandestinidad, razón por la cual, la incorporación de bienes sustraídos hasta la fecha a la inmatriculación, por diversas causas, reportara grandes ventajas.

La inmatriculación se encuentra regulada en el capítulo III del Código Civil vigente, en el Reglamento Público de la Propiedad, en su título Cuarto, Capítulo Primero, en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México Capítulo IV, y en la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México.

Inmatriculación, según el diccionario es la "inscripción o anotación de personas, cosas, actos o derechos en el registro público, con el fin de dar publicidad a su existencia y alcanzar, mediante ella, los efectos jurídicos previstos en la ley. Incorporación de una finca al registro de la propiedad".<sup>97</sup>

El concepto de Inmatriculación de acuerdo a nuestro Código Civil del Estado de México, lo encontramos en el Artículo 8.51 que dice.- "La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales".

Ahora bien, el artículo 8.52, del mismo ordenamiento indica: "La inmatriculación se verifica":

- I. Mediante información de dominio;

---

<sup>97</sup> JUAN PALOMAR. OB. CIT. PÁG. 721

- II. Mediante información posesoria;
- III. Resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la prestación de título fehaciente que abarque, sin interrupción, un período por lo menos de cinco años;
- IV. La inscripción del decreto publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto;
- V. Resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la prestación de la solicitud del interesado;
- VI. La inscripción de los títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario Nacional o de los documentos que conviertan un bien ejidal a propiedad privada.

Del texto anterior se advierte que la inmatriculación en un orden se equipara a la información *ad perpetuam*, puesto que puede llevarse a cabo mediante información posesoria o de dominio, y en parte excede los límites que jurídicamente configuran la información, ya que puede proceder, aún por decreto de autoridad administrativa.

En la sección primera se llevan tres libros en los que se efectúan las inscripciones de los actos jurídicos a que se refiere el Código Civil, en los volúmenes

que por municipios se lleven en el libro primero se inscriben “las resoluciones dictadas por el Director General, en los procedimientos de inmatriculación”.<sup>98</sup>

Es importante advertir que “No podrá inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, tampoco el derecho hipotecario”.<sup>99</sup>

“Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales los que tengan interés legítimo podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, debiendo acompañar a su promoción

1. Certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trate no está inscrito,
2. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente a nombre de quien promueve.

### 7.1. INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA:

Las personas que soliciten la inmatriculación de inmuebles, deberán cumplir los requisitos y sujetarse al procedimiento del reglamento respectivo”.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> REGLAMENTO OB CIT. ARTÍCULO 87, FRACCIÓN V.

<sup>99</sup> CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 8.57

<sup>100</sup> CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 8.59

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad al respecto dice:

Que el procedimiento administrativo de la Inmatriculación, lo deberá promover la persona legitimada para ello, ante la oficina registral correspondiente a la circunscripción del bien, y se iniciará mediante escrito que el solicitante presente y el escrito contendrá:

- I. "Nombre y domicilio;
- II. Naturaleza y descripción del inmueble, con su nombre si lo tiene, superficie, medidas colindantes actuales con su domicilio, si lo supiere y ubicación, señalando población, municipio y distrito judicial; y
- III. Causa y origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre del original o anterior poseedor".<sup>101</sup>

Asimismo, a la solicitud se acompañaran:

- I. Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud;
- II. Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de inmatriculación, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;
- III. Plano descriptivo y de localización del inmueble;

---

<sup>101</sup> REGLAMENTO OB. CIT. ART. 125

- IV. Constancia del comisario ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen;
- V. Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio del poder público; y
- VI. Los documentos con los que justifique su derecho a inmatricular, y que en todo caso se trate de documentos que la ley reconozca como válidos para la transmisión de bienes inmuebles.

Una vez reunidos los requisitos señalados, el registrador, asignará el número de orden de presentación, número progresivo del expediente, dicho número deberá anotarse en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo.

En la cédula de notificación el registrador deberá asentar la hora, día, mes y año, el nombre de la persona con quien se entendió la diligencia de notificación, el punto cardinal con el que colinda el inmueble que se va a inmatricular, certificando que se realizó la notificación, nombre y firma del colindante y notificador. Si la persona con quien se entiende la diligencia se negara a firmar también deberá estipularlo el servidor público en la cédula de notificación.

Con la notificación efectuada, el registrador ordenará la publicación de la solicitud de inmatriculación en la Gaceta de Gobierno y en periódico de mayor

circulación perteneciente a la ubicación del inmueble. Los edictos serán a costa del interesado y por tres veces, de tres en tres días, en ambas publicaciones.

Para oponerle procedimiento se requiere:

I.- Presentar el escrito que deberá contener:

- a) Nombre y domicilio del oponente;
- b) Interés legítimo que le asista para oponerse, y
- c) Las causas y fundamentos en los que se base la oposición.

II.- Anexar al escrito anterior el documento o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretende inmatricular; y

III.- Que no se haya dictado la resolución correspondiente”.<sup>102</sup>

“Si el expediente se encuentra en la Dirección General para su resolución el registrador remitirá de inmediato la oposición, a efecto de que el Director General tome en consideración al momento de emitir la resolución respectiva”.<sup>103</sup>

Si la oposición es fundada, el registrador da por terminado el procedimiento administrativo, el Director General dictará la resolución en la que procedió la inmatriculación, y se ordenará su inscripción en el Registro Público correspondiente.

<sup>102</sup> REGLAMENTO. OB. CIT. ARTÍCULO 132.

<sup>103</sup> IDEM.

No hay que olvidar que "dictada la resolución de inmatriculación de un inmueble, se ordenará su inscripción, previo pago de los derechos por este concepto". De conformidad con el artículo 8.62 del Código civil vigente.

## 7.2. INMATRICULACIÓN JUDICIAL:

La inmatriculación procede en los casos señalados por el Código mencionado, en el artículo 8.58, mismo que regula el procedimiento y que dice: "El que tenga título fehaciente que abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante **resolución judicial**, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles.

Pero también se adhiere el artículo 8.53 determina la **Información Posesoria**: El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea inscribible, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.<sup>104</sup>

---

<sup>104</sup> ES MUY IMPORTANTE REITERAR LA ADVERTENCIA DE QUE EN TODO EL TRABAJO NOS HEMOS REMITIDO A LA LEGISLACIÓN CIVIL Y REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD VIGENTES EN EL ESTADO DE MÉXICO.

“El que justifique tener derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante autoridad judicial”.<sup>105</sup>

Transcurridos cinco años desde su inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que la contradiga, tiene derecho el poseedor, a que el juez declare que se han convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio.<sup>106</sup>

#### **7.2.1. REQUISITOS PARA LA INFORMACIÓN DE DOMINIO Y POSESORIA:**

Los requisitos serán presentados mediante solicitud del que tenga interés de rendir la información de dominio y deberá contener:

- I. “Certificado de no inscripción del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial;
- III. Plano descriptivo y de localización del inmueble;

---

<sup>105</sup> ARTICULO 8.55

<sup>106</sup> CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 8.56

IV. Constancia del comisario ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese régimen, cuando se encuentre localizado en zonas próximas".<sup>107</sup>

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la autoridad municipal, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas prediales.

Prueba testimonial: La posesión y sus demás requisitos legales, se justificará mediante tres testigos.

La solicitud deberá publicarse mediante edictos con los datos necesarios de la solicitud del promovente, por dos veces con intervalos de por lo menos dos días, en la Gaceta de Gobierno y en otro periódico de circulación diaria.

Comprobada la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario.

La posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, podrá ser objeto ya objeto de registro; para cuyo efecto el interesado acompañará a su solicitud los documentos que se exigen para la información de dominio.

---

<sup>107</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, ARTÍCULO 3.20

"Para recibir la testimonial, previamente se citará a las autoridades y personas y se hará la publicación conforme a lo dispuesto para la información de dominio".<sup>108</sup>

Las informaciones se protocolizan ante Notario Público que designe el interesado y se inscriben en el Registro Público correspondiente, de conformidad con lo estipulado en el artículo 3.29. del Código de Procedimientos Civiles.

Pero ahora, si existiere oposición a la información de dominio o posesoria, quien se sienta afectado lo alegará por escrito, suspendiéndose el curso del expediente de información, en el caso de que ya hubiere concluido y estuviere aprobado, el Juez deberá poner la demanda en conocimiento del Registrador para que suspenda la inscripción o en su caso para que anote dicha demanda.

---

<sup>108</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. ARTÍCULO 3.26

### 7.3. CONCLUSIONES:

1.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales

2.- El que tenga título fehaciente que abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles.

3.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea inscribible, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

## GLOSA

¿Percepciones erróneas, distorsionadas, arbitrarias? Sí y no. Aclarar su contraposición significaría resolver muchos problemas que han venido agudizándose en los últimos años entre las leyes, los servidores públicos, los notarios, los abogados y el público en general, muchos de los cuales se deben a los cambios que se han producido dentro de ellos y entre ellos, cambios cuyas particularidades jurídicas, sociales, económicas, políticas y culturales no han sido del todo comprendidas, ni mucho menos apreciadas en su totalidad. De modo que las oposiciones abundan, se multiplican y se refuerzan, y aunque los portavoces de fuerzas concientizadoras analizan y e intelectualizan los diferentes enfoques, la novedad mexicana de lo desconocido y lo misterioso, sigue produciendo el alud de las acciones jurídicas.

Pero hoy en día cambios abruptos han precipitado en la población transformaciones que provocan otro tipo de asombro; no de fascinación sino de espanto en la imaginación de la población. Se desarrollan simultáneamente en su mente la seguridad jurídica al proteger su patrimonio, como el temor de los altos costos, el trámite desgastante, lo desconocido e incierto, el soborno, lo complicado.

Pese a esta polarización extrema y simplificadora, nos llegan desde medios diferentes otras imágenes, otras pinceladas, otros pasos y espacios del trámite registral, más prácticas y menos extremas, méritos salientes que confirman que el Registro, es una Institución dotada de una majestuosa naturaleza jurídica, constancia de esfuerzos, un continuo volver a empezar.

Ponemos aquí, tan sólo brevemente nuestro testimonio como mexiquenses, que acompaña atento las vertientes de las reformas jurídicas, que ejercitan el oficio, la capacidad y el recurso.

Y así transcurre esta Tesis, indiscutiblemente que muchos nombres han quedado fuera, pero las necesidades de espacio, nos impiden su bien merecida mención, quedamos en deuda con ellos.

## ANEXO I:



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Toluca, Méx., enero 8 de 1975.

## CIRCULAR No. 48.

**A los Registradores de la Propiedad  
 del Estado de México.  
 Presente.**

La cancelación es el acto registral por medio del cual se deja sin efecto, parcial o totalmente, una inscripción o anotación, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo o en parte.

Cuando se trate de cumplimentar resoluciones judiciales que tengan por objeto cancelar un asiento de inscripción o anotación, se hará en los términos de los artículos 61, 62, 63 y 64\* del Reglamento del Registro Público, mediante anotación marginal, expresando la causa que extingue el derecho y la razón legal que lo fundamente; esto, implica un nuevo movimiento autorizado con la firma del Registrador y el sello de la oficina.

Por mandato judicial, se cancelarán todas aquellas inscripciones y anotaciones practicadas en cumplimiento de un auto o de una sentencia judicial, y en general, en todos los casos en los que por mandato expreso de la Ley requiera la intervención del Juez o autoridad competente, para decretar la nulidad de la inscripción o anotación que haya de cancelarse.

Se procederá a acatar estrictamente los términos de la resolución o sentencia judicial, dejando a salvo los derechos de terceros por virtud de derechos registrados.

También, por regla general, la nulidad de una cancelación se hará por mandato judicial, en virtud de que sus causas determinantes son, en su mayor parte, imputables al registro, siendo el Registrador parte en el correspondiente juicio de nulidad.

¿Qué consecuencias produce en otros asientos derivados del inicial que fue declarado nulo?, al respecto al quedar cancelado por la autoridad judicial o administrativa competente, lógicamente éstos deberán cancelarse. Este es uno de los casos de excepción para los que no se requiere instancia de parte interesada, porque el Registrador queda obligado a cancelar "de oficio".



**Gobierno del Estado de México**  
Secretaría General de Gobierno  
Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
Departamento Técnico-Jurídico



No obstante, el Registrador debe tener cuidado de no perjudicar con ello, derechos adquiridos por terceras personas que hayan efectuado actos jurídicos válidos, con arreglo a los datos proporcionados por el mismo Registro Público, pues en tal caso, deberán respetarse los derechos adquiridos en esa forma, por terceros de buena fe como lo previene el Artículo 2861 del Código Civil, quedando a criterio de la autoridad competente, resolver sobre el destino de los actos efectuados, cuando la resolución no lo exprese, o lo haga sin la suficiente claridad.

La calificación fiscal correspondiente se hará en los términos que para cada caso, establece el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

**A T E N T A M E N T E**  
**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION**  
**EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO**  
**DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO.**

**LIC. GUILLERMO COLIN SANCHEZ.**

## ANEXO II:



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Tlalnepantla, Méx., 8 de Septiembre de 1971

## CIRCULAR No. 11

**Al Personal de la Oficina**  
**Presente.**

A fin de que el personal se dé cuenta cabal del propósito que anima al titular de esta oficina al dictar esta serie de circulares, antes de entrar en materia, haremos algunas consideraciones aclaratorias.

Tenemos la firme convicción de la capital importancia que tiene, para quienes laboramos en esta Dependencia, estar perfectamente compenetrados de la trascendencia de nuestra tarea.

Ante todo, debemos tener en cuenta la radical transformación que se ha venido operando en todos los renglones de la vida económica de esta región. En menos de dos décadas hemos dado "el salto de la tranquila rusticidad al mare mágun urbanístico", de la economía rural a las complejidades de la producción en masa y a la industrialización. Esto implica problemas no sólo de índole socioeconómica; sino muchos otros que requieren criterios nuevos para una justa evaluación y solución práctica, atentos a no frenar el ritmo del progreso con la reiterada aplicación de principios caducos.

Animados de este propósito, debemos abordar las cuestiones que se presentan en la esfera de las relaciones entre la actividad privada de las personas, sean físicas o morales, y las instituciones de derecho público sin importar cuán modesto sea el sitio desde el cual estemos llamados a colaborar.

En esta ocasión, sólo vamos a referirnos a una de esas cuestiones, origen de frecuentes controversias que, particularmente y por obvias razones, se suscitan con los señores Notarios.

Como apuntamos antes, el creciente volumen y la dinámica de las transacciones que deben constar en instrumento público sujeto a registro, no pueden menos que entrar en conflicto con los parsimoniosos métodos burocráticos



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Un caso muy común es el de los adquirentes de casa-habitación, en cualesquiera de los fraccionamientos enclavados yendo de la circunscripción de este Distrito. Por regla general tiene 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 crédito para el financiamiento de sus actividades en las que se precisa de fuertes inversiones, otorgando garantía hipotecaria o fiduciaria. 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; sobre todo porque, 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 los 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 de la Propiedad del Estado de México exige en el Artículo 21\*, que los documentos que contengan actos **mediante los cuales se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de inmuebles\*\*** deberán acompañarse de un Certificado de gravámenes por un período 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 certificado por cada uno de los actos o contratos simultáneamente otorgados ante el notario y que constituyen una sola secuencia, cuya finalidad es, al final de cuentas, el traspaso de los bienes de una persona a otra.

Esta práctica entorpece en gran manera la labor notarial y consecuentemente, obstruye el flujo de una considerable masa de negocios que constituyen un renglón vital para la economía de la región.

A este respecto, la exigencia del certificado de gravámenes no es, hablando con propiedad, un requisito legal; es una disposición reglamentaria; no se expide para seguridad del Registro sino para la de los interesados en el negocio económico jurídico que se ventila. El Registro sólo puede expedir certificaciones de lo que aparece (o no aparece) de las constancias existentes en sus libros, por ende, el Registrador no ha menester de certificar, ante sí mismo, la existencia de esas constancias.

Es este uno de esos casos en los que cabe una interpretación menos apegada a la letra y más acorde con el espíritu de la Ley. Si el Registrador debe cancelar los gravámenes que pesen sobre una finca porque constan en el Certificado respectivo para, a renglón seguido, 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



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



inscripciones son perfectamente practicables en caso de no haberse omitido algún otro requisito.

Por todo lo anterior y seguros de que esta medida está plenamente justificada, el personas de esta oficina observará las disposiciones siguientes:

PRIMERA. Siempre que se trate de casos como el señalado anteriormente, es decir, de cancelación de gravámenes, compraventa, e imposición de nuevos gravámenes, todo referido a una misma finca, se practicarán las anotaciones e inscripciones correspondientes, siendo exigible que el o los documentos en que se consignen dichas operaciones se acompañen del certificado de gravámenes respectivo, uno solo para todos los actos a registrar.

SEGUNDA. Una vez practicada la cancelación de los gravámenes existentes, el encargado de esta función lo hará constar así en el certificado respectivo para que sin demora pueda proceder a la inscripción de las subsecuentes operaciones

TERCERA. Unicamente se procederá de la manera indicada cuando las operaciones mencionadas consten en un mismo instrumento o cuando, constando de diversos instrumentos, estos 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.

**A T E N T A M E N T E**  
**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION**  
**EL TENEDOR DEL REGISTRO PUBLICO**  
**DE LA PROPIEDAD**

**LIC. GUILLERMO COLIN SANCHEZ**

\* El texto original cita el artículo 22.

\*\* Es el texto que contiene actualmente el artículo 21

## ANEXO III:



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



"1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO"

Toluca de Lerdo, octubre 1° de 1999.

## CIRCULAR No. 12

### C.C. REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MEXICO. P R E S E N T E S .

A partir de la vigencia del nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad reiteradamente, los usuarios del servicio, han solicitado a esta dirección general criterio sobre si se debe anexar o no el certificado de libertad o existencia de gravámenes así como el último recibo de pago del impuesto predial, a los testimonios que contienen la protocolización de fusión, subdivisión, lotificación, relotificación o constitución del régimen de propiedad en condominio.

Al respecto cabe señalar que si bien el artículo 21 fracción III segundo párrafo inciso a) del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente prescribe, en su parte conducente, que: "Tratándose de actos mediante los cuales se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el documento inscribible contendrá, además: a) Certificado de libertad o existencia de gravámenes del inmueble sobre el cual se declare, reconozca, adquiera, transmita, limite, grave o extinga la propiedad o posesión..." y que dicho texto fue transcrito de lo que versa el artículo 2867 del Código Civil en vigor; resulta innegable que ambos numerales aluden al **derecho de propiedad**, no a la **cosa** sobre la cual se detenta dicho derecho.

A mayor abundamiento y aun cuando el Código Civil no da una definición legal de propiedad, el Código de Napoleón la definió diciendo: "es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos."; por su parte el Código Civil vigente en el Estado de México clasifica los bienes en inmuebles, muebles y los que son sujetos de apropiación así como los que se exceptúan de la misma, dicho en otras palabras, cuando una persona se apropia o posee legalmente una cosa, nace el derecho de propiedad o posesión y el bien o derecho real es el objeto de dicho derecho.

Por lo antes expuesto y con la atribución que me concede el artículo 9 fracción VIII del



Gobierno del Estado de México  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente, doy a conocer a usted los **critérios**, que sobre el particular deberá observar con **carácter de obligatorio** y que son los siguientes:

**PRIMERO.-** Los testimonios notariales que le sean presentados y que contengan la protocolización de fusión, subdivisión, lotificación, relotificación o constitución de régimen de propiedad en condominio deberá inscribirlos, si reúnen los requisitos establecidos por los ordenamientos legales aplicables, **sin requerir le sea exhibido** el certificado de libertad o existencia de gravámenes, puesto que dichos actos **no constituyen modificación al derecho de propiedad**, sino que únicamente **modifican el objeto o cosa sujeto a ese derecho**.

**SEGUNDO.-** De igual forma **no se requerirá**, en los actos antes apuntados, que se exhiba el último pago del impuesto predial, ya que ese requisito es exigible **únicamente** para aquellos documentos que contengan actos que deban ubicarse en cualquiera de los seis rangos de la tarifa que prevé el Código Financiero del Estado de México y Municipios y es el caso de que para los actos descritos en el criterio PRIMERO, el código en cita preceptúa una tarifa fija para los mismos.

**ATENTAMENTE**  
**SUFRAGIO EFECTIVO.NO REELECCION**

**LIC. ISMAEL VELASCO GONZALEZ**  
**DIRECTOR GENERAL.**

## ANEXO IV:



Gobierno del Estado de México  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Toluca de Lerdo, junio 15 de 1999.

## CIRCULAR No. 8

### C.C. REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MEXICO. P R E S E N T E S .

Como es de su conocimiento el 6 de abril del año que cursa, entró en vigor el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, mismo que dispone en sus artículos 77 segundo párrafo y 86 lo siguiente:

“Si se utilizan sistemas automatizados para la captura de los datos que debe contener cada una de las inscripciones, los libros del registro se formarán con 300 folios separados de 34 centímetros de largo por 21.5 de ancho con márgenes de 2.5 centímetros en su parte superior e inferior, 3.5 centímetros en su parte interna y 2 centímetros en su parte externa, al fondo el escudo distintivo de la institución registral, el número de folio impreso en el ángulo superior derecho y una marca de seguridad en el ángulo inferior izquierdo.”

“El Libro Primero de la Sección Primera, se integrará en cada oficina registral, por tantos volúmenes como municipios comprenda la oficina. Así como por el volumen especial destinado a la inscripción de los bienes inmuebles propiedad del Gobierno del Estado.”

En esa virtud, a partir del 7 de abril del presente año debió de proporcionársele los folios (en el caso de las oficinas que cuentan con sistemas automatizados) o los libros respectivos, sin embargo y considerando que no se contaba con fecha cierta para la aprobación y publicación del nuevo reglamento, no se previó, en el presupuesto correspondiente las erogaciones que para tal fin debían contemplarse; por lo que con las atribuciones que me concede el artículo 9 fracciones I, II, III, IV y VIII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente, doy a conocer a usted los criterios, que sobre el particular, deberá observar:

**PRIMERO.-** Deberá utilizar, los volúmenes del libro primero, sección primera, en la forma y cantidad que hasta la fecha se ha venido haciendo.



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



**SEGUNDO.-** El suscrito realizará, ante el área correspondiente, las gestiones conducentes a fin de que en el presupuesto del año 2000, se contemplen las erogaciones respectivas.

**TERCERO.-** Una vez que se encuentren en su oficina los folios o libros, según sea el caso, deberá cumplir **invariablemente** el contenido de los numerales antes transcritos.

**ATENTAMENTE**  
**SUFRAGIO EFECTIVO.NO REELECCION**

**LIC. ISMAEL VELASCO GONZALEZ.**  
**DIRECTOR GENERAL**

## ANEXO V:



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Tlalnepantla, Méx., 3 de julio de 1971

### CIRCULAR No. 8

**Al Personal de la Oficina.**

**Presente.**

Frecuentemente, se hacen imputables a esta Oficina demoras de las que sólo son responsables los propios interesados, motivo por el cual se recuerda al personal, y muy especialmente a los encargados de tramitar los CERTIFICADOS DE GRAVAMENES que, en cumplimiento a lo prevenido por el Reglamento vigente en los Artículos 146 y 155\*, las correspondientes solicitudes deberán presentarse por duplicado, y en ellas se expresarán "con bastante claridad y precisión" los datos de registro y demás características que hagan posible la exacta identificación de los bienes, en relación con los cuales se desea obtener el certificado.

De no llenar estos requisitos, las solicitudes deberán ser devueltas dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la de su presentación, con una razón al calce redactada en estos términos.

**NO PROCEDE OBSEQUIAR LA PRESENTE SOLICITUD, EN RAZON DE QUE LOS DATOS QUE SE PROPORCIONAN EN LA MISMA PARA LA CORRECTA LOCALIZACION DEL (DE LOS ) INMUEBLE (S) DE REFERENCIA, SON INEXACTOS.**

Al respecto, conviene tener en cuenta que el propio Reglamento en el Artículo 157\* previene: "Cuando las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieren, se estará al texto de éstos, quedando a salvo la acción del perjudicado por ellas para exigir la responsabilidad correspondiente conforme a las leyes aplicables. "Por su parte, el Código Civil vigente en el Estado, dice: "artículo 2855 "Los Registradores y los empleados del Registro, además de las penas en que pueden incurrir, responderán civilmente de los daños



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



y perjuicios a que dieren lugar: ...V. Si cometen errores, inexactitudes u omisiones en los certificados que expidan o no los expidan en el término reglamentario”.

**ATENTAMENTE**  
**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION**  
**EL TENEDOR DEL REGISTRO PUBLICO**  
**DE LA PROPIEDAD.**

**LIC. GUILLERMO COLIN SANCHEZ.**

\* El texto original cita los artículos 123, 124, 126 y 131.

## ANEXO VI:



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Toluca de Lerdo, octubre 31 de 1995.

## CIRCULAR No. 18

**C.C. Registradores de la Propiedad y del Comercio del Estado de México.**

**Presentes.**

Con relativa frecuencia han sido presentados por ustedes consultas sobre la procedencia o no de inscripción de documentos relacionados con inmuebles y los cuales, en base a apeos y deslindes judiciales o administrativos, **incrementan sus medidas y/o superficie**, por tal motivo y aún cuando se tienen antecedentes de que tales documentos se han venido registrando, tal vez por costumbre, ello no impide que el suscrito, con la facultad que me concede el artículo 9 fracciones VIII y IX\* del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente, dicte los criterios que sobre el particular, deben ser observados, en términos de los ordenamientos jurídicos aplicables.

Debe mencionarse en primer término que el Código de Procedimientos Civiles en vigor, establece: " El apeo y deslinde tiene lugar **siempre que no se hayan fijado los límites** que separan un predio de otro u otros, o que habiéndose fijado, haya motivo fundado para creer que no son exactos, ya que porque naturalmente se hayan confundido. ora porque se hayan destruido las señales que lo marcaban o porque éstos se hayan colocado en lugares distintos del primitivo". Es decir, el Juez basándose en las medidas que contenga el título de propiedad, reconocerá el lugar e irá colocando las señales que determinen los linderos o límites del inmueble, **sin variar o modificar las medidas y/o superficie** del mismo.

De lo anterior se desprende que las diligencias de apeo y deslinde **no son un medio apto para adquirir la propiedad**, sino de precisar los límites de un inmueble y de acreditar un derecho que se reconoce existente, por lo tanto no debe confundirse el señalamiento de los límites de un predio, con la rectificación de medidas que por un error de cálculo resulten inexactas o incompatibles con la realidad. En tal virtud la inscripción de las diligencias de apeo y deslinde judicial implica una rectificación del asiento principal en cuando a las **colindancias se refiere**, de ahí que deban ser inscritas en el Libro 1º. Sección 1ª. Sin que ello signifique que puedan asentarse al margen de dicha inscripción, anotaciones relativas a actos relacionados con el inmueble, menos aún expedirse certificaciones con vista a dicho asiento.



Gobierno del Estado de México  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Respecto al apeo y deslinde administrativo, establecido en el **Código Financiero del Estado de México y Municipios\*\*** aún cuando la misma no determina el objeto o efectos de dichas diligencias, debe estimarse a la luz de lo dispuesto por el artículo **170 fracción V del Código invocado\*\*** en relación con el numeral **109 fracción III del mismo ordenamiento\*\***, que la finalidad de la referida diligencia administrativa es **determinar la base real** sobre la cual se determine el pago del impuesto predial, es decir, es factible que el título de propiedad contenga "X" superficie y que del apeo y deslinde se desprenda que la superficie es mayor o menor que la contenida en el título de propiedad, en consecuencia, **para efectos fiscales**, la superficie que servirá para determinar la base para el pago del impuesto antes mencionado, lo será la que resulte del apeo y deslinde judicial, el catastral **no es un medio apto para adquirir la propiedad.**

Por otra parte, la Ley Orgánica del Notariado del Estado de México prescribe en el artículo 74 fracción V, inciso D), que: "No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se incrementa el área de su antecedente de propiedad. La adición podrá ser hecha si se **funda en la actuación judicial, administrativa o notarial** de la que así se desprenda". Si bien es cierto que dicho precepto otorga facultad al notario público para modificar las medidas o superficie del inmueble, también lo es que ello no obliga al registrador a inscribir el documento respectivo máxime si esto no se apega a las disposiciones referidas deban ser precisamente un apeo y deslinde, ya que en todo caso la vía idónea será la **rectificación de medidas y/o superficie**, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1643 y 2872 fracción VI del Código Civil vigente; 67\* del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en relación con el 862 del Código de Procedimientos Civiles vigente.

Por los motivos expresados y los fundamentos de derecho invocados deberán observar con carácter de obligatorio, los siguientes:

#### CRITERIOS:

**PRIMERO.-** Respecto a las diligencias de apeo y deslinde que se encuentren ya registradas:

- 1.- El asiento relativo a ellas tiene un carácter complementario rectificatorio, razón por la cual no deberá asentarse al margen del mismo acto o nota alguna.
- 2.- A fin de no afectar derechos adquiridos por terceros, se inscribirán los contratos o actos relacionados con inmuebles, aún cuando las medidas y/o superficie de los mismos se hayan modificado a través de una diligencia de apeo y deslinde, siempre y cuando la misma ya se **encuentre inscrita con anterioridad.**



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



3.- Si los antecedentes registrales proporcionados en el texto de un documento que se pretenda inscribir o en la solicitud de certificación que se pretende sea expedida, corresponden a la inscripción de un apeo y deslinde, se devolverá el documento o la solicitud, requiriendo se proporcionen los antecedentes de la inscripción principal.

**SEGUNDO.-** Las diligencias de apeo y deslinde judicial o administrativo que se presenten para su registro, se inscribirán siempre y cuando mediante **ellas no se modifiquen las medidas y/o superficie** del inmueble respectivo.

**TERCERO.-** No se registrarán las diligencias de apeo y deslinde judicial o administrativo, que se fusionen, agrupen, subdividan, lotifiquen o relotifiquen bienes inmuebles inscritos individualmente, aún cuando las medidas y/o superficie de cada uno de ellos no se modifique.

**CUARTO.-** Los actos o contratos relacionados con la transmisión de propiedad de un inmueble o a la fusión, subdivisión, lotificación o relotificación de predio y en los cuales basados en una diligencia de apeo y deslinde judicial o administrativo, se modifiquen las medidas y/o superficie del o de los inmuebles correspondientes no se inscribirán, sin que previa o simultáneamente se presente la **rectificación de medidas o en su caso la inmatriculación de la fracción excedente.**

**A T E N T A M E N T E**  
**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION**

**LIC. ISMAEL VELASCO GONZALEZ**  
**DIRECTOR GENERAL**

\* El texto original cita artículo 12 y 67 del abrogado Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

\*\* El texto original cita los artículos 1 de la Ley de Catastro y 3 de la Ley de Hacienda Municipal.

## ANEXO VII:



Gobierno del Estado de México  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Toluca de Lerdo, agosto 2 de 1995.

## CIRCULAR No. 10

C.C. Registradores de la Propiedad y del  
 Comercio del Estado de México  
**Presentes.**

En términos del artículo 2179 del Código Civil vigente, las ventas judiciales por regla general, pasan al comprador **libre de todo gravamen**, a menos que de estipulación **expresa en contrario** a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas; por su parte el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México determina en su artículo 177 que: "los bienes inmuebles pasarán a ser propiedad del **postor libres de todo gravamen** a fin de que se cancelen los que reportaren el jefe de la oficina ejecutora que finque el remate, deberá comunicar al Registro Público de la Propiedad respectivo, la transmisión de dominio de los inmuebles".

En ese orden de ideas y fundamento en lo dispuesto por los artículos 2879 y 2880 del Código Civil en vigor, la extinción de las inscripciones o anotaciones relativas a gravámenes, se da en virtud de la inscripción de la Adjudicación por Remanente Judicial o Administrativo, en base a ello deberán observar en los casos análogos que se presenten para registro, los siguientes:

### CRITERIOS APLICABLES:

**PRIMERO.-** Las cancelaciones de los gravámenes que se efectúan en virtud de la inscripción de la adjudicación por remate judicial o administrativo, **no causarán el pago de derecho alguno.**

**SEGUNDO.-** Las cancelaciones que la autoridad judicial o administrativa ordene expresa y posteriormente a la Adjudicación **si deberán cubrir los derechos respectivos.**



**Gobierno del Estado de México**  
Secretaría General de Gobierno  
Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
Departamento Técnico-Jurídico



**TERCERO.-** En el supuesto de que existan gravámenes, que por razón de su fecha, no se hayan reportado en el certificado respectivo, el registro de la adjudicación deberá efectuarse, sin cancelar los gravámenes a que se alude, pero no los asentará en el asiento que de origen a la adjudicación, ello en virtud de que el inmueble ya salió del patrimonio del deudor; en todo caso deberá informarle al Juez que decretó la adjudicación a efecto de que ordene la cancelación de los gravámenes, así como a los Jueces que decretaron los demás embargos con el propósito de que provean lo conducente.

**A T E N T A M E N T E**  
**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION**

**LIC. ISMAEL VELASCO GONZALEZ**  
**DIRECTOR GENERAL**

\* El punto tercero del texto original versa: No se podrán cancelar los gravámenes que por razón de la fecha de su inscripción o anotación, no hayan sido reportados en el certificado de libertad o existencia de gravámenes que haya sido exhibido en la almoneda de remate, hecho que de inmediato será comunicado a la autoridad correspondiente a fin de que ordene lo procedente.

Se suprimió por las razones que contiene el actual punto tercero.

## ANEXO VIII:



**Gobierno del Estado de México**  
 Secretaría General de Gobierno  
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos  
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio  
 Departamento Técnico-Jurídico



Toluca de Lerdo, enero 26 del 2000.

## CIRCULAR No 4

### C.C. REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MEXICO PRESENTES

Con la atribución que me concede el artículo 9 fracción VIII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente y en relación con las viviendas de interés social, social progresiva o popular, doy a conocer a usted, los criterios que con carácter de obligatorio deberá observar:

**PRIMERO.-** La inscripción de documentos y la expedición de certificaciones, deberá llevarse a cabo en los plazos establecidos por los artículos 25 y 155 del reglamento interno de esta Institución.

**SEGUNDO.-** Si los documentos carecen de requisitos o contienen errores, se procederá a suspender la inscripción de los mismos, otorgándoles a los usuarios un plazo de **diez días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea notificada la suspensión. Ello a fin de no afectar a los adquirentes de las viviendas quienes tendrían que pagar un cantidad superior, por la devolución del documento sin inscribir, a la correspondiente a los derechos por registro de los propios documentos.

**TERCERO.-** Si el interesado no acude a la oficina, a informarse del trámite, en un plazo máximo de **siete días hábiles** contados a partir de la fecha de presentación del documento, en el formato de suspensión se asentará una razón señalando ese hecho, y se tendrá por efectuada la notificación a partir de la fecha en que se lleve a cabo la referida razón.

**CUARTO.-** Si no se subsanan los errores u omisiones dentro del plazo concedido,



**Gobierno del Estado de México**

Secretaría General de Gobierno

Subsecretaría de Asuntos Jurídicos

Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio

Departamento Técnico-Jurídico



procederá a rechazar de plano el o los documentos y expedirá en consecuencia la liquidación por concepto de derechos de devolución.

**ATENTAMENTE  
SUFRAGIO EFECTIVO.NO REELECCION**

**LIC. ISMAEL VELASCO GONZALEZ  
DIRECTOR GENERAL**

## BIBLIOGRAFÍA

BORJA MARTINEZ, Manuel, **El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana**. Primer Ciclo de Conferencias, Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1978.

BURGOA, Ignacio, **Las Garantías Individuales**.

Editorial Porrúa, México, Distrito Federal, 1988.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, **Derecho Notarial y Registral**.

Editorial Libros de México; México, Distrito Federal, 1965.

CASTRO ZAVALA, **75 Años de Jurisprudencia Registral Inmobiliaria**.

Editorial Orlando Cárdenas, Irapuato, Guanajuato, 1996, Primera edición.

COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, **Procedimiento Registral de la Propiedad**.

Editorial Porrúa, México, Distrito Federal, 1999, Cuarta edición.

DE PINA VARA, Rafael, **Derecho Civil Mexicano**.

Editorial Porrúa, México, Distrito Federal, 1982

DIAZ GONZALEZ VERGARA, Rodolfo, **La Publicidad Inmobiliaria y la Planificación Urbanística**

Editorial Lithomex; Toluca, Estado de México, 1980, Única edición.

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO, **La Responsabilidad Personal del Registrador**,

Publicación del Gobierno del Estado de México; 1984, Única edición.

GALINDO GARFIAS, Ignacio, **El Registro de la Propiedad en México. Estudios de Derecho Civil**.

No. 51; Instituto de Investigaciones Jurídicas; UNAM. 1981

GARCIA CONI, Raúl R. **El Contencioso Registral.**

Editorial De Palma; Buenos Aires, Argentina, 1978, Primera edición.

GARCIA GARCIA, José Manuel. **Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario.**

Tomo II, Editorial Civitas, S.A. Madrid, España, 1993.

GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. **Introducción al estudio del Derecho.**

Editorial Porrúa, S.A., México, Distrito Federal, 1985, Trigésimo séptima edición.

GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo. **Derecho Hipotecario.**

Imprenta de Estanislao Maestre, Madrid, España, 1924.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. **Diccionario Jurídico Mexicano.**

Tomo I, II, III, IV Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1999. Décima edición.

INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL. Coordinación General jurídica del Distrito Federal. **Jurisprudencia Registral Inmobiliaria.**

México, Distrito Federal; 1989. Primera edición.

LOZANO NORIEGA, Francisco. **Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos.**

Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.; México, Distrito Federal, 1990, Quinta edición.

PALOMAR DE MIGUEL, Juan. **Diccionario para Juristas.**

Mayo Ediciones, México, Distrito Federal, 1981.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad.**

Editorial Litográfica México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, Distrito Federal, 1980, Única edición.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho Registral.**

Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1995. Quinta edición.

PETIT, Eugene. **Tratado elemental del Derecho Romano**

Editorial Nacional, México, 1963.

RIOS HELLIG, Jorge. **La Practica del Derecho Notarial.**

Editorial Mc. Graw-Hill; México, Distrito Federal.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho Civil Mexicano.**

Editorial Porrúa, México, Distrito Federal, 1976.

SALAS CARDOSO, Víctor Manuel. **El Registro Público de la Propiedad y su proyección en el Estado de México.**

Editorial Libros de México; México, Distrito Federal, 1975, Primera edición.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. **Contratos Civiles.**

Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1992, Cuarta edición.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. **El Nuevo Registro Público de la Propiedad.** Editorial Porrúa; México, Distrito Federal. 1979, Primera edición.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO, División de Estudios de Postgrado. **Derecho Registral.**

Facultad de Derecho. Unidad I, II, III, IV, 1988.

VELÁSQUEZ ESTRADA, Alfonso. **La Función Registral frente a la Función Administrativa y Jurisdiccional.**

Editorial Lithomex; Toluca, Estado de México. 1980, Única edición.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. **Contratos Civiles.**

Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1992, Cuarta edición.

## LEGISLACIONES, REGLAMENTOS, CIRCULARES

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Constitución Política para el Estado Libre y Soberano de México

Código Civil para el Estado de México

Código Penal para el Estado de México

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México

Código Financiero para el Estado de México

Código Fiscal de la Federación

Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México

Ley Orgánica del Notariado para el Estado de México

Ley del Notariado para el Estado de México

Ley de Asentamientos Humanos

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México

Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México

Reglamento de la Ley Orgánica del Notariado del Estado de México

Circulares de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de México

## INDICE

	PAG.
PROLOGO	I
INTRODUCCIÓN	II
<b>CAPITULO I: GENERALIDADES</b>	1
1.1. EL ESTADO Y LAS RELACIONES JURÍDICAS PRIVADAS	1
1.2. CONCEPTO DE PROPIEDAD	3
1.3. CONCEPTO DE PROPIEDAD PRIVADA	7
1.4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PROPIEDAD	11
1.5. LOS BIENES Y SU CLASIFICACIÓN	19
1.6. LA PUBLICIDAD	24
1.7. DERECHOS REALES	31
1.8. CONCLUSIONES	33
<b>CAPITULO II: ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO REGISTRAL</b>	35
2.1. CONSIDERACIONES GENERALES	35
2.2. LA BIBLIA	36
2.3. EGIPTO	37
2.4. GRECIA	38
2.5. ROMA	38
2.5.1.- DERECHO CLÁSICO	39

2.5.2. DERECHO JUSTINIANO	41
2.5.3. DERECHO MODERNO	43
2.6. ALEMANIA	44
2.7. ESPAÑA	46
2.8. ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL EN MÉXICO	50
2.9. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO	88
2.10. CONCLUSIONES	102
<b>CAPITULO III: SISTEMAS REGISTRALES</b>	104
3.1. SISTEMAS DE REGISTROS INMOBILIARIO	104
3.1.1 EN CUANTO A SU FORMA	104
3.1.2 EN CUANTO AL MOMENTO	
CONSTITUTIVO DE LOS DERECHOS REALES	105
3.1.3 EN CUANTO A LOS DERECHOS	
REALES EN RELACIÓN A TERCEROS	106
3.2. SISTEMAS CONSTITUTIVOS Y DECLARATIVOS	109
3.3 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES	111
3.3.1. EI SISTEMA GERMÁNICO	111
3.3. EL SISTEMA FRANCÉS	117
3.4. EL SISTEMA AUSTRALIANO	122
3.4.1 LA INMATRICULACIÓN	123
3.5. SISTEMA SUIZO	127
3.6. SISTEMA ARGENTINO	128

3.7. SISTEMA MEXICANO	129
3.8. SISTEMA ESPAÑOL	131
3.9. TRAYECTORIA DE NUESTROS SISTEMAS REGISTRAL	131
3.10. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS SISTEMAS REGISTRAL	135
3.10.1. ESPAÑA	135
3.10.2. FRANCIA	143
3.10.3. MÉXICO	145
3.11. CONCLUSIONES	156
<b>CAPITULO IV: PRINCIPIOS REGISTRAL</b>	157
4.1. CONCEPTO	157
4.2. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	160
4.3. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN	164
4.3.1. TÍTULOS Y ACTOS INSCRIBIBLES POR MANDATO EXPRESO DEL CÓDIGO CIVIL	174
4.4. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	177
4.5. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO	184
4.6. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	187
4.7. PRINCIPIO DE ROGACIÓN	190
4.8. PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD	192
4.9. PRINCIPIO DE LEGALIDAD	195
4.10. TERCERO REGISTRAL	200
4.11. PRINCIPIO DE PRESUNCIÓN DE EXACTITUD REGISTRAL	203

4.11.1. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL	203
4.9.2.- PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL	210
4.9.3. APARIENCIA JURÍDICA	213
4.10. CONCLUSIONES	214
<b>CAPITULO V LA FUNCIÓN REGISTRAL</b>	<b>217</b>
5.1. CONCEPTO	217
5.2. NATURALEZA	220
5.3. OBJETO	221
5.4. FINALIDADES	221
5.5. DESARROLLO	223
5.6. UBICACIÓN DENTRO DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA:	224
5.7. NORMAS JURÍDICAS APLICABLES	227
5.8. LA FUNCIÓN REGISTRAL, FRENTE A LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA Y JURISDICCIONAL.	227
5.9. LA RESPONSABILIDAD REGISTRAL	230
5.9.1. CLASES DE RESPONSABILIDAD REGISTRAL	230
5.9.1.1. RESPONSABILIDAD CIVIL:	231
5.9.1.2. RESPONSABILIDAD PENAL	246
5.9.1.3. RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA	251
5.9.1.4 RESPONSABILIDAD FISCAL	256
5.10. CONCLUSIONES	261

<b>CAPITULO VI: EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD</b>	262
6.1. ACTOS PROCEDIMENTALES	262
6.1.1. INSCRIPCIONES	262
6.1.2. ANOTACIONES	264
6.1.3. CANCELACIONES	267
6.2. CERTIFICACIONES	269
6.4. EL AVISO PREVENTIVO: ANOTACIONES PREVENTIVAS	275
6.5. COMPRAVENTA	278
6.6. CONTRATO DE MUTUO	282
6.7. ACTOS ORDENADOS PARA SU REGISTRO	
POR LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES	285
6.7.1.- EMBARGO	286
6.7.2. ADJUDICACIÓN POR REMATE	292
6.7.3. CONCLUSIONES	294
<b>CAPITULO VII: ACTOS REGISTRABLES CARENTES DE</b>	
<b>ANTECEDENTES REGISTRALES</b>	297
7.1. INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA	300
7.2. INMATRICULACIÓN JUDICIAL	304
7.2.1. REQUISITOS PARA LA INFORMACIÓN DE DOMINIO Y POSESORIA	305
7.3. CONCLUSIONES	308

GLOSA	III
ANEXOS	309
BIBLIOGRAFÍA	IV