



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES
CAMPUS ARAGON**

" LA OBLIGATORIEDAD DE LA
INSCRIPCION DEL PRIMER AVISO
PREVENTIVO EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO
FEDERAL Y SU DESVINCULACION AL
CERTIFICADO DE LIBERTAD DE
GRAVAMEN "

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
García Robledo Carolina

A S E S O R :
LIC. MARIA DEL CARMEN HERNANDEZ VACA



SAN JUAN DE ARAGON

ENERO 2005

m341627

GRACIAS A DIOS.

Por enseñarme el camino
correcto para llegar a cumplir
mis metas y por enseñarme que
en la vida hay tropiezos de los
cuales hay que levantarse para
poder apreciar lo que se obtiene.

GRACIAS A MIS PADRES

Por haberme dado la vida,
y por confiar en que puedo llegar
a cumplir las metas que me propongo,
por impulsarme cada vez que me sentí derrotada.

GRACIAS A MI FAMILIAS

A mi esposo, a mi hermana,
a mis abuelos, tíos y primos
que confiaron en mí y que pusieron sus esperanzas
y confianza en que podría llegar a cumplir mis sueños.

GRACIAS A MIS AMIGOS

Por estar ahí cuando los necesitaba
y por impulsarme a cumplir los objetivos
y metas que me propuse lograr.

GRACIAS A MIS MAESTROS

Por compartir conmigo su sabiduría
y por poner en mí la confianza para poder saber
la respuesta a todas las dudas
y disyuntivas por saber cual era la respuesta correcta.

GRACIAS A LA UNIVERSIDAD

Por ser la madre de la sabiduría,
por estar ahí para aquellos que queremos
llegar a formar parte de ella,
por ser la promotora del conocimiento
y la trasmisora del mismo.

GRACIAS A USTEDES LICENCIADOS

Que me dieron su confianza
y que compartieron sus experiencias
y conocimientos conmigo por enseñarme
que puedo llegar a cumplir lo que me proponga.

“LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y SU DESVINCULACION AL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.”

INDICE

	PAG.
INTRODUCCION. _____	1
CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL AVISO PREVENTIVO. _____	4
1.1. DERECHO MEXICANO. _____	4
1.2. DERECHO ESPAÑOL. _____	11
1.3. DERECHO ROMANO. _____	16
1.4. DERECHO GERMANICO. _____	24
1.5. DERECHO EGIPCIO. _____	26
CAPITULO II. CONCEPTOS GENERALES. _____	29
2.1. CONCEPTO DE ANOTACION PREVENTIVA. _____	29
2.2. CONCEPTO DE INSCRIPCION. _____	30
2.3. AVISO PREVENTIVO Y SUS DIFERENCIAS. _____	31
2.4. DISTINTOS TIPOS DE ANOTACIONES PREVENTIVAS _____	32
2.4.1. FIANZA. _____	32
2.4.2. RESOLUCIONES JUDICIALES. _____	33
2.4.3. EMBARGO. _____	34
2.4.4. AVISOS PREVENTIVOS NOTARIALES. _____	35
2.5. CONCEPTO DE CERTIFICADO DE GRAVAMENES. _____	37
2.6. CONCEPTO DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. _____	38
2.7. PRINCIPIOS REGISTRALES. _____	40
a). DE PUBLICIDAD. _____	41
b). DE INSCRIPCION. _____	44
c). DE ESPECIALIDAD. _____	47
d). DE CONSENTIMIENTO. _____	48
e). DE TRACTO SUCESIVO. _____	49
f). DE ROGACION. _____	52
g). DE PRIORIDAD. _____	54
h). DE LEGALIDAD. _____	55
i). DE LEGITIMACION. _____	54
j). DE BUENA FE. _____	58
k). DE FE REGISTRAL. _____	58
l). DE CALIFICACION. _____	59
2.8. PRIMER AVISO PREVENTIVO. _____	63
a). ANOTACION PREVENTIVA. _____	65
b). CARACTERISTICAS Y EFECTOS DE LA ANOTACION PREVENTIVA. _____	67
c) CASOS EN QUE SE PUEDE CERRAR EL REGISTRO COMO CONSECUENCIA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS. _____	69

CAPITULO III. MARCO JURIDICO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO.	74
3.1. COSNTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	74
3.2. LEYES Y REGLAMENTOS.	75
a) REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1921.	76
b) CODICO CIVIL DE 1928.	78
c) REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1940	80
d) REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1953.	83
e) REFORMAS AL CODIGO CIVIL DE 3 DE ENERO DE 1979.	85
f) REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1979.	87
g) REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 6 DE MAYO DE 1930.	88
h) REFORMAS AL CODIGO CIVIL DE 7 DE ENERO DE 1988.	89
i) REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL 6 DE AGOSTO DE 1988.	90
3.3. RELACION CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO.	88
CAPITULO IV. PROPUESTAS SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTIRITO FEDERAL.	92
4.1. DESVINCULACION DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO Y EL CERTIFICADO DE GRAVAMENES.	95
4.2. LA VIGENCIA DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 3016 DEL CODIGO CIVIL EN COMPARACION CON EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.	98
4.3. LA IMPORTACIOA DE LA VIGENCIA DE LA ANOTACION PREVENTIVA.	100
4.4. DERECHOS GENERAROS POR LA ANOTACION PREVENTIVA.	101
4.5. ANALISIS DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO.	102
CONCLUSIONES.	105
BIBLIOGRAFIA.	108
ANEXOS	112

INTRODUCCIÓN

El interés principal para la realización del presente trabajo estriba en la necesidad que surge cuando se lleva a cabo una operación en donde se tiene por objeto el adquirir, transmitir, modificar, declarar, reconocer, gravar, limitar o extinguir la propiedad o posesión de bienes raíces, como lo establece el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal.

Para salvaguardar la relación jurídica que se origina al hacer una operación de este tipo es necesario llevar a cabo la solicitud de la anotación del Primer Aviso Preventivo al Registro Público de la Propiedad, el cual tiene como finalidad de cerrar el registro para cualquier otro tipo de operación que se trate de realizar en el antecedente de propiedad, predeterminado por una circunstancia en específico.

Haciendo mención de la importancia y obligatoriedad de la anotación del Primer Aviso Preventivo en el Registro Público de la Propiedad podemos establecer que su fin principal proteger a las partes que intervienen en una relación jurídica que tiene por objeto adquirir, transmitir, modificar, declarar, reconocer, gravar, limitar o extinguir la propiedad o posesión de bienes raíces y que por tanto da origen al principio de prelación entre el primero y el segundo aviso preventivo como lo establece el ordenamiento antes citado.

Como el mismo título de este trabajo de investigación lo menciona existe una vinculación entre el certificado de gravámenes y la anotación del Primer Aviso Preventivo que por error se ha establecido y por tanto se ha obstaculizado la labor que tiene encomendada la anotación que de dicho aviso se hace.

La finalidad de dar publicidad a una operación en la cual se vea afectado el estado jurídico que guarda un antecedente de propiedad, hace necesaria la desvinculación de las dos figuras antes mencionadas, haría de una manera más rápida y eficaz el que se hiciera la solicitud de la anotación preventiva por separado, y dar agilidad y un mejor servicio por parte del Sistema Registral establecido en el Distrito Federal.

En el presente trabajo encontraremos en el capítulo primero una breve reseña de los antecedentes históricos del surgimiento de la propiedad como tal y la forma de llevar a cabo un registro de la misma esto para establecer un registro de los cambios de situación que con respecto a la propiedad se realicen, permitiéndonos de esta forma conocer el antiguo Sistema de Registro de la Propiedad.

En el segundo capítulo encontraremos ampliamente explicada la figura jurídica del Primer Aviso Preventivo y cual es el objeto de la creación de dicha anotación.

El tercer capítulo nos hace una breve reseña de la legislación que con motivo de la materia Registral se han llevado a cabo con la finalidad de mejorar el Sistema Registral y su regulación.

En su capítulo cuarto encontraremos el desarrollo del tema principal que dio origen al presente trabajo que es la desvinculación del Certificado de existencia e inexistencia de gravámenes y la anotación del primer aviso preventivo así como algunas propuestas que para tal fin se hacen.

Al proponer que se haga la desvinculación de la anotación preventiva del certificado de gravámenes tengo por objeto que se realice de una manera más certera dicha anotación ya que esta contara con una autonomía que por haberse

hecho la vinculación con el certificado de gravámenes ha perdido, y por tanto al ser rechazado el certificado de gravámenes ocasiona que de igual forma sea rechazada la solicitud de la anotación preventiva, perdiéndose de esta forma la salvaguarda del bienestar jurídico de las partes y la pérdida de la prelación que debe existir entre el primero y segundo aviso preventivo, esto por la fecha de presentación que se hace por primera vez.

En cuanto al vínculo que se ha establecido entre el certificado de gravámenes y la anotación del primer aviso preventivo podemos ver que en el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3016, no establece de una manera tácita que el certificado de gravámenes debe llevar aparejada la anotación del primer aviso preventivo por tanto la desvinculación de estas dos figuras jurídicas es lo mejor para una mejor atención y protección del interés jurídico de las partes que intervengan en una relación que tenga por objeto el cambio del estado jurídico de un bien inmueble.

En consecuencia al proponer se realice la separación del primer aviso preventivo del certificado de gravámenes se obtendrá que se realice con mayor rapidez los trámites correspondientes, que se cumpla lo establecido en el numeral antes mencionado y de esta forma agilizar el registro de los documentos que especifiquen el acto por medio del cual se hará el cambio del estado jurídico de dicho inmueble.

CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

1.1. DERECHO MEXICANO.

Los antecedentes históricos de nuestra legislación y concretamente en el campo del Derecho Registral, provienen del Derecho Español, como consecuencia de la conquista, así como de la imposición del poder del Gobierno español, mismo que tuvo su fuente fecunda de inspiración en los antecedentes remotos del Derecho Romano, La historia General y la del tema que nos ocupa ha tenido su evolución en los periodos o épocas conocidas como la Precortesiana, Colonial y la del México Independiente.

“EPOCA PRECORTESIANA. Cuando llegaron los conquistadores Españoles capitaneados por Hernán Cortés había tres pueblos que por su civilización y por su importancia militar dominaban, los Aztecas o Mexicas, Tepanecas y Alcoihuas ó Texcocano. Los que dominaban la mayor parte de nuestro territorio mexicano, estos reinos tenían organización semejante, siendo el Rey la autoridad suprema .en torno del cual se agrupaban las diversas clases sociales también en orden jerárquico los sacerdotes; los guerreros de alta categoría; la nobleza en general y después el pueblo, le masa enorme de individuos sobre cuyos hombros pesaban as anteriores ciases.”¹

Dice Mendieta Núñez Lucio: Estas diferencias de clases se reflejan finalmente en la distribución de la tierra: el monarca era el dueño absoluto de todos los

¹ CFR PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, D.F. pp.2000.

territorios sujetos a sus armas y la conquista el origen de su propiedad, cualquiera otra forma de posesión o de propiedad territorial demandaba del Rey.

Existía entre estos pueblos indudablemente la propiedad privada que tenían diversos tipos y así "es posible agruparlas en tres clasificaciones generales teniendo en cuenta la afinidad de sus características:

Primer grupo: Propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.

Segundo grupo: Propiedad de los pueblos.

Tercer grupo: Propiedad del ejército y de los dioses".²

Por otra parte, los Indios conocieron una serie de medidas agrarias para deslindar esas propiedades, y así, "...valíanse para diferenciarlos, de vocablos que se referían a la calidad de los poseedores y no al género de propiedad, según puede verse en seguida: Tlatocalli: Tierra del Rey: Pillalli: Tierra de los nobles, Al Tepetalli: Tierras del pueblo. Calpullalli: Tierra de los barrios.- Mitlchimalli: Tierra para la guerra.- Teotlalplan: Tierra de los Dioses".³

EPOCA COLONIAL. En los primeros tiempos de la época colonial en Nueva España existió, al igual que en España, la clandestinidad de las nuevas transmisiones de la propiedad, así como de los derechos reales que se constituían, pues los terceros no podían enterarse de dichos actos por ser ocultos.

No fue sino por Real Cédula de 9 de Mayo de 1778 que se hizo extensiva a América el establecimiento de Oficios de Anotación de Hipotecas, anotándose

² MENDIETA NUÑEZ Lucio, El Procedimiento Agrario en México, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1971, pp. 611 y 612.

³ *Ibidem*, pp. 17

indispensablemente las escrituras de hipotecas expresas y especiales. El 16 de Abril de 1783, por Real Cédula se mando que los oficios de Anotaciones de Hipotecas se establecieran con claridad de vendibles y renunciables, en todas las cabezas de partido. Así fue como en la Nueva España se aplicaron todas las disposiciones dictadas por España referentes a los oficios de hipotecas en la Epoca Colonial.

“EPOCA INDEPENDIENTE. En efecto, no obstante la guerra de Independencia y la consumación de ésta en 1821, siguieron privando en México los antiguos sistemas coloniales referentes al Registro de Hipotecas, pues los legisladores tenían mayor problema con la hacienda pública y la estabilidad gubernamental que, con referencia al problema de la propiedad. No fue sino hasta el Código Civil de 1870 en donde por primera vez se legisla en especial sobre el Registro Público de la Propiedad para México, dejando a un lado la tradición española.”⁴

Este ordenamiento dedicó a esta institución el Título Vigésimo Tercero, dividido en cuatro apartados:

Capítulo I. Disposiciones Generales;

Capítulo II. De los títulos sujetos a Registros;

Capítulo III. Del modo de hacer el registro;

Capítulo IV. De la extinción de las inscripciones.

Fue así como se dispuso el establecimiento de un oficio denominado Registro Público, en toda población donde haya tribunal de primera instancia.

⁴CFR, GARCIA GARCIA, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Editorial Civitas, Tomo I Madrid, 1988, pp. 23-24.

El oficio comprendía cuatro secciones;

I. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos;

II. Registro de hipotecas;

III. Registro de arrendamientos;

IV. Registro de sentencias.

El Código Civil de 1870 adoptó como sistema registral el declarativo, pues estableció que: Los actos y contratos que conforme a la Ley deben registrarse, no producirán efectos contra terceros si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.

Sin embargo nuestra primera Ley Civil tenía un punto de contacto con el sistema del Registro constitutivo, toda vez que uno de sus preceptos ordenaba en relación con la hipoteca que para subsistir necesitaba siempre de registro.

También prevenían que un reglamento especial establecería los derechos y obligaciones de los registradores.

“Tal reglamento se expidió en el año de 1871, suprimiendo los Oficios Particulares de Hipotecas, e instituyendo la Oficina del Registro Público, conservando el sistema declarativo”.⁵

El Código Civil de 1884, mantuvo el mismo sistema, reproduciendo íntegramente el articulado del Código de 1870, con enmiendas intrascendentes, y conservando el punto de contacto con el sistema constitutivo, al estatuir en su

⁵ ROJINA VILLEGAS Rafael, Derecho Hipotecario Mexicano, Editorial Jus, México 1945. pp.116

artículo 1889, que: *La hipoteca no producirá efecto legal alguno sino desde la fecha y hora en que fuera debidamente registrada.*

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, fue la primera que tomo en cuestión su contenido la original reforma del suelo, nacionalizando el derecho a la tierra, imponiéndole nuevas modalidades tendientes a la socialización de la propiedad privada fraccionando los latifundios y regulando de distintas formas la posesión sobre la misma en beneficio exclusivo de los mexicanos. Así pues, en su esencia encontramos en el artículo 27 Constitucional que nos menciona todos los derechos de los mexicanos, en cuanto a la posibilidad para obtener de acuerdo con sus posibilidades una fracción de terreno que les de seguridad patrimonial o sustento, ajustándose siempre a las limitaciones que les imponga el Estado y sentenciando desde luego que *originalmente la propiedad corresponde a la nación*, facultándola al mismo tiempo, para que la traslade a los particulares, constituyéndose de esa manera una de las formas de tenencia es decir que se constituye la propiedad privada en favor de la persona que la necesita dicha propiedad queda sujeta a las restricciones que surjan por el interés público, y así beneficiando a más personas.

El interés social de la constitución lo encontramos fundamentalmente en la distribución equitativa que hace sobre la tierra de acuerdo con las necesidades de cada individuo, comunidad conglomerado social fortaleciendo de esa manera el régimen ejidal y el comunal; desaparecen al mismo tiempo todos los derechos que existían en el pasado y que facultaba a pocas personas para realizar actos en contravención a las leyes de Reforma para su adquisición o posesión, pero sobre

todo elimina expresamente de las asociaciones religiosas la capacidad que tenían para su tenencia.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como se menciona anteriormente protege la distribución y equitativa de la pequeña propiedad siendo así un antecedente para el Derecho Registral, que esta reglamentado y fundamentado en el Código Civil en donde se legisla sobre el Registro Público de la Propiedad que es la institución para dar seguridad y publicidad a los actos o contratos de transmisión de inmuebles.

El antecedente histórico del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

“En el año de 1870 se propone el proyecto del Reglamento del Registro Público, como se desprende del oficio datado en Toluca el 7 de Mayo de 1870, suscrito por el entonces secretario de Gobierno del 9 de Junio del mismo año, suscrito por la comisión formada por los Licenciados Manuel Alas, Alberto García y Pedro Ruano, es aprobado por la capacidad, eficiencia y sentido de responsabilidad de los comisionados concordando ya con las disposiciones del Código Civil próximo a promulgarse.”⁶

El Código Civil es aprobado por la Legislatura del Estado en la Ciudad de Toluca el 9 de Febrero de 1870 y se promulga el 21 de Junio del mismo año. Considerando de Importancia capital lo que el Código transcribe en Materia de él Registro Público de la Propiedad, se transcribe integró el título XX que es el que

⁶ CFR, PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Historia de la Escribanía en la Nueva España, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1989 pp. 37

corresponde a la parte conducente, ya que se considera como origen y base de la actividad registral.

Como consecuencia de la promulgación del Código Civil y siguiendo el Consejo de la Comisión redactora se aprobó el primer reglamento del Registro Público de la Propiedad lo que fue acatado por el C. Licenciado Valentín Gómez y Tagle, Gobernador Interino del Estado Libre y Soberano de México, según decreto del 8 de Julio de 1870, firmada también por el entonces Secretario de Gobernación C. Jesús Fuentes y Muñiz, quedando en vigor el que se transcribe tomando del original de aquel entonces.

El C. Licenciado Valentín Gómez y Tagle, Gobernador Interino del Estado Libre y Soberano de México, a todos sus habitantes, saber que de acuerdo con el Consejo de Estado he tenido a bien expedir el siguiente reglamento para las oficinas del Registro Público en el Estado, expedido en conformidad de lo que dispone el artículo 2161 del Código Civil.

El artículo antes mencionado dice: El Gobierno formará los reglamentos para el régimen anterior de las oficinas del Registro Público.

Los reglamentos fijarán el número del libro y modo con que han de llevarse bajo la base de que contendrán tres índices, de los cuales dos serán alfabéticos referentes a los nombres de los dueños el primero y de las casas el segundo, y el tercero será cronológico. Fijarán también la forma en que han de custodiar los ejemplares retenidos de los títulos insertos, y las relaciones necesarias entre el Tenedor del Registro y el Ministerio Público cuando se establezca en el Estado.

Contendrán igualmente el arancel de lo que deba pagarse al Tenedor del Registro por el que haga de 108 actos que a él están sujetos, según las prescripciones de este título.

Las disposiciones de que habla este artículo deberán publicarse precisamente dentro de los cuatro meses siguientes a la promulgación del presente Código.

El Registro Público de la Propiedad estaba 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.

La primera inscripción que consta en el Registro Público de la Propiedad de Toluca data del 1ro de Octubre de 1870 y se refiere a una Hipoteca de la Casa No. 14 de la Calle Matamoros, Operación que realizó Don Ramón Díaz y cuyo registro estuvo a cargo del Lic. Joaquín de Mier Noriega quien fuera tenedor del Registro Público de la Propiedad quien acudió desde el 1ro. de Octubre de 1870 hasta el 8 de Noviembre de 1873.

1.2. DERECHO ESPAÑOL.

La publicidad que es uno de los principios registrales para surtir efectos contra terceros tiene su fuente directa en el derecho hispano, así como una recopilación de muchas corrientes y culturas como consecuencia de las invasiones a que estuvo sometido por muchos años.

En el año de 1539 mediante una pragmática del Rey Don Carlos I y la Reina Doña Juana que accediendo a una petición formulada por las Cortes de Toledo se

estableció un registro para todos los censos, tributos e hipotecas en cada Ciudad, Villa o Cabecera de jurisdicción. Esta pragmática se refería únicamente a los pueblos de la corona de Castilla, lo cual unido al plazo de seis días se dio para hacer la inscripción, el registro de gravámenes que afectaran a un inmueble y que no se encontrara registrado no sería reconocido a existencia del mismo.

Todo lo anterior fue confirmado en el año de 1558 por la pragmática del Rey Felipe II a instancia de las Cortes de Valladolid.

En el año de 1617 el consejo de Castilla mediante una resolución trata de lograr su aplicación, escribanos encomendados a la tarea registral, a pesar de todo esto no se logró el propósito deseado y en el año de 1713 la pragmática de Felipe V se hicieron nuevos planteamientos de los registros mencionados en todos los Municipios, labor encomendado a escribanos o secretarios de Ayuntamientos quienes actuaban bajo la autoridad e inspección de los Regidores.

El 31 de Enero de 1768, Carlos III en su real pragmática se crea el oficio de Hipotecas que rigió en todo España a excepción de Navarra con estas disposiciones quedan sustituidos los registros que disponían las pragmáticas que se mencionaron con anterioridad, en el oficio de hipotecas se estableció que todos los actos que tuvieran que inscribirse y no estuvieran registrados no podía hacerse valer ante los tribunales, estos oficios quedaban a cargo de los escribanos de los Ayuntamientos de las cabeceras del partido, su función se volvió de control y fiscalizadora el Registrador solamente asentaba los elementos más esenciales del acto que se consignaba del documento a registrar.

En Navarra en el año de 1817 rigió también el oficio de hipotecas. Este oficio tuvo nuevo impulso con el Impuesto denominado Derecho de Hipotecas que consistía en hacer su liquidación y recaudación de dicho impuesto que fue creado el 31 de Diciembre de 1829.

Los actos o contratos sujetos a registro en el año de 1845 tuvo mayor ampliación dictándose así nuevas disposiciones y reorganizándose los antiguos ya llamados contadurías de hipotecas.

Después de varias reformas en el año do 1881 fue aprobado por el senado y el congreso la Ley hipotecaria, el 12 de Junio del mismo año se publicó la manera de redactar los Instrumentos públicos sujetos a registro destinados a los notarios ya que estos en el desempeño de su cargo debían colaborar directamente para poner en funcionamiento el nuevo sistema publicándose el 21 de Junio el Reglamento hipotecario. A poco más de un año de esto, el 9 de Junio de 1862 se dispuso que la Ley Hipotecaria empezara a regir el día 1ro de Enero de 1863, convirtiéndose así en la primera Ley Hipotecaria y organizándose de manera efectiva los registros de la propiedad, dando las bases del sistema que esta vigente en la actualidad.

El 21 de Diciembre de 1869 se realizaron diversas reformas a la ley hipotecaria de 1861 promulgándose también el 19 de Octubre de 1870 el nuevo Reglamento Hipotecario. La Ley Hipotecaria de 1861, las reformas de la Ley de 1869, es hasta el año de 1909 cuando se establece entre lo más importante lo siguiente:

1. Facilitar los actos y contratos relativos a los Inmuebles de poco valor y las que generalmente no se inscribían por el elevado costo del trámite registral.

2. Establecer un procedimiento sumario para el cobro de los créditos en la finca.

3. Terminar con el régimen transitorio suprimiendo los efectos que se daba a los asientos en los libros de las antiguas contadurías de Hipotecas.⁷

En el año de 1946 se aprobó la Ley Hipotecaria que rige en la actualidad y su respectivo reglamento del 14 de Febrero de 1947 Ley que fue adicionada en Marzo de 1959 y que en su esencia tiene sus bases en la Ley de 1861.

La publicidad Inmobiliaria Española en su evolución se clasifica en tres periodos o etapas:

PRIMER PERIODO DE PUBLICIDAD PRIMITIVA. Antes de la invasión romana, la transferencia de inmuebles se caracteriza por el cumplimiento de ritos y solemnidades externas. Con la dominación se introdujo el sistema de la traditio, claro que este no imperó en forma absoluta.

Durante la conquista de los visigodos perduró el Derecho Romano, pero sus leyes reforzaron el sistema formalista de transmisión primitiva. La invasión Árabe con la reconquista reproduce de publicidad, cosa que se desprende de sus primeros cuerpos legales llamados fueros municipales. En estos se consideraba diversas formas de publicidad, destacándose entre ellas la Robración o Robratio que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un Inmueble por carta o escritura. Entre los fueros que regulaban la Robración se puede citar los siguientes:

⁷ GARCIA GARCIA , José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Editorial Civitas, Tomo I, Madrid 1988, pp.18.

El fuero de Alcalá de Tormes.- Exigía que la compraventa de bienes raíces se hiciera constar por escrito publicando su contenido en día domingo.

Se establece en este fuero que la Robración se hiciera ante testigos que vieran y conocieran a las partes.

El fuero de Plascencia: Ordenaba que quien quisiera vender debía pregonar la venta por tres días en la Ciudad.

Esta forma de publicidad debió subsistir hasta que se impuso la fórmula de la traditio, misma que estaba exenta de toda solemnidad.

SEGUNDO PERIODO DE INFLUENCIA ROMANA.- Como resultado de la recepción científica del Derecho Romano se eliminaron las formas solemnes de publicidad, perdurando únicamente al lado de la traditio, la institución de la insinuatio en materia de donaciones.

“Pero claro está que al intensificarse las relaciones jurídicas, las transmisiones inmobiliarias y el comercio en general. El sistema Romano de clandestinidad y por ende ausente de publicidad no pudo ya sostenerse, por lo que, para asegurar las adquisiciones de bienes y constitución de gravámenes, era preciso adoptar medios de publicidad adecuados. La necesidad se impuso primero en materia de constitución de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmisiones inmobiliarias.”⁸

TERCER PERIODO DE REGISTRACION: Como ya anotamos anteriormente, el pueblo español, empeñado en una lucha de reconquista durante buena parte de la

⁸ ROCA SASTRE, Ramón Ma. Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo I Casa Boxee, Editorial Barcelona, 1954, pp.32.

edad media, no pudo dar forma a una Institución del Registro, ya que un día las tierras eran de un banco y mañana no se sabía si serían de otro.

Si bien en España nos se dio especial importancia al registro de los bienes inmuebles en sí, sí se dio importancia al registro del derecho real de hipoteca. Es así como por real Cédula de Carlos I y la Reina Doña Juana, se da a la hipoteca y se le reconocen sus caracteres distintivos hasta hoy día, al mismo tiempo se establece el llamado registro de hipotecas.

El Registro de Hipotecas aparece no sólo como un elemento probatorio de las mismas, sino que surge también como un requisito constitutivo de la hipoteca.

La razón por la cual se expide esta Real Cédula, fue el evitar los fraudes con los inmuebles, que día con día se verificaban hasta esa época, debido precisamente a la falta de Registro.

En el Fuero Juzgo, no se hace especial mención de los bienes raíces en relación con la garantía hipotecaria; en el Fuero Viejo de Castilla, se menciona la hipoteca como una forma especial de garantía real, y en el llamado Fuero Real se estableció una hipoteca tácita en favor del rey sobre todos los bienes de sus súbditos.

1.3. DERECHO ROMANO.

Cuna tradicional del derecho Moderno, así como la creación de instituciones de gran importancia que conocemos en la actualidad estos antecedente históricos nos guía al tema que nos ocupa es decir encontramos un antecedente remoto del

Registro Público de la Propiedad, los Romanos no se guían en ningún procedimiento encaminado a la publicidad ya que esta se valía de las formalidades que se daban de acuerdo a la forma de adquirir la propiedad.

“El Derecho Romano, la transmisión de la propiedad era siempre por actos exteriores que daban una publicidad limitada, sin que hubiese un registro que protegiera a los terceros adquirentes.”⁹

Como podemos observar, el Derecho Romano en el tema que tratamos se caracteriza por la falta de publicidad, únicamente se pueden señalar ciertas solemnidades externas de la transmisión de los bienes que producían solo el efecto de una publicidad física que no reunía las características de una publicidad jurídica como la conocemos hoy en día.

En la evolución de la publicidad inmobiliaria romana pueden distinguirse tres periodos; el primitivo, el clásico y el justiniano.

PERIODO PRIMITIVO.- La transmisión de los bienes inmuebles adopta un carácter formalista a base principalmente de la mancipatio y de la in jure cessio. Como es sabido, las dos constituyen modos civiles de adquirir la propiedad. La mancipatio con aplicación a la res Mancipi y la in jure cessio, aplicable a la res Mancipi y a la res nec Mancipi.

En relación con la res Mancipi y la res nec Mancipi, Guillermo F. Margadant S. nos describe:

⁹ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Séptima Edición, Editorial Porrea, México, 2000, pp.4

“Res mancipi son terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con estos, esclavos y animales de tiro y carga. Su enajenación debe tomar la forma solemne de una mancipatio (con cinco testigos, una libripens, una balanza, un pedazo de bronce y el uso de una serie de fórmulas consagradas por la tradición).

La res nec mancipi son las demás cosas que estén en el comercio”.¹⁰

Como se puede observar, la res mancipi comprendía los objetos de mayor interés para una primitiva comunidad agrícola.

La mancipatio llegó a ser una de las más practicadas formas de compraventa, aunque esencialmente se trataba de una permuta, consistía en que el comprador pronunciaba unas palabras sacramentales exprofesamente, en presencia de cinco testigos y una porta balanzas o libripens, el que hacía las veces de pesador, procurando la igualdad entre la cantidad de monedas que se entregaban por la cosa comprada, y ésta, que en los casos de los bienes inmuebles se representaba simbólicamente por una porción de tierra depositada en la balanza, a la que pasándole la mano el comprador decía *Declaro que esta cosa me pertenece conforme al derecho quirritario y que la he comprado con esta pieza de bronce y este balanza, a la vez que golpeaba un platillo con la pieza de bronce, tácitamente mostraba su conformidad con lo expresado por el adquirente de la cosa “otorgando con su silencio,* y el precio se pagaba con lingotes que pesaban en la balanza. Las cinco personas que actuaban como testigos deberían ser ciudadanos romanos que tenía como misión no sólo la de testificar, sino velar por el estricto cumplimiento de todas las formalidades rituales del acto.

¹⁰ MARGADANT S., Guillermo F., Derecho Romano, Novena Edición, Editorial Esfinge, México 1979, pp.230-231.

Es de advertir que en todo caso el formalismo romano en las transmisiones inmobiliarias actúa con entera independencia de la condición mueble o inmueble de a cosa transferida y solo ofrece una mera trascendencia publicitaria.

Ciertamente que tenía este rito un contenido religioso, como lo hace ver el carácter sacerdotal del *libripens*; y es esta solemnidad, la que daba a las transmisiones cierta publicidad, toda vez que el interés de la ciudad se representaba con el *libripens*, y con la presencia de cinco testigos.

Con esta figura, se cumplía la falta de una escritura, y las frases solemnes, los gestos, los símbolos que se empleaban, daban cierta publicidad al acto, el cual desde luego era conocido de la colectividad.

No obstante lo anterior, la *mancipatio* con sus gestos, el lingote y la balanza que solo tenían el valor de símbolos, carecía de toda idea de protección a terceros.

“La publicidad en la *mancipatio* la efectuaba aparte de las formas simbólicas que entrañaba, la presencia de los cinco testigos ya que él (*libripens*) más bien actuaba de pesador o de fiel contraste del metal entregado a cambio, cuya operación efectuaba ante los concurrentes, dichos testigos debían ser púberes y ciudadanos romanos y su número correspondía a cada una de las tribus o clases en que se dividía el pueblo romano; además hablan de ser rogados (*testes rogati*); estos testigos estaban presididos por uno de ellos o de otra persona (*antestatus*), el cual debía velar por que se cumplieran las formalidades prescritas para la validez del acto”.¹¹

¹¹ ROCA SASTRE, Ramón Ma., Ob. Cit., pp. 103.

“La In Jure Cessio consistía en la aplicación del Derecho para concluir un procedimiento contencioso simulado de vindicación entre el comprador que hacía las veces de actor; y el vendedor que actuaba como demandado, se resolvía mediante el allanamiento de este a las pretensiones reivindicatorias del adquirente en el juicio, que se ventilaba ante la presencia del pretor o magistrado, y la presencia del adquirente y transferente, quienes presentaban el objeto de la compraventa, o en su caso, la cosa que simbólicamente lo representare. Con todo ese ámbito preparado y ante el pretor, el adquirente con el carácter de vindicante, afirmaba que la cosa era suya en estos términos: *declaro que esa cosa me pertenece* tocándola con una varita significativa del dominio que ejercía sobre ella, en tanto que el transmitente por toda respuesta guardaba silencio sin enfrentar oposición al vindicante, por lo contrario, daba un paso hacia atrás en señal de abandono de la cosa, lo cual indicaba allanamiento a la vindicación y cesión de su derecho a la contraparte. En seguida actuaba el pretor de acuerdo con la actitud de las partes comparecientes declarando la propiedad en el acto sin necesidad de dictar sentencia con base en la confesión tácita del enajenante. La In Jure Cessio, que significaba abandono ante el magistrado, se aplicaba a la *res Mancipi* y a la *res nec Mancipi*; y a diferencia de la *Mancipatio* se realizaba ante el pretor sin requerir la presencia de testigos ni del *libripens*.

“La *Mancipatio* era diferente a la *In Jure Cessio*. Una de sus diferencias principales era por lo que se refiere a su juego procesal que no imponía obligación al transferente frente a la posibilidad de evicción. La *In Jure Cessio* como medio publicitario constituye un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial o

sea rodeada de todo el aparato procesal por cuyo motivo constituye el precedente más directo de las transmisiones efectuadas ante el Juez, que después desembocaron en el sistema de la registración”.¹²

Como podemos observar, la *in jure cessio* era una simulación de juicio reivindicatorio, con allanamiento a la demanda, en la que el adquirente pronunciaba las mismas palabras que en la *mancipatio*, tocando también la cosa, pero aquí los trámites tenían lugar ante el magistrado, en presencia del transmitente, aunque sin asistencia de testigos. La declaración del adquirente, ante la cual el enajenante guardaba un silencio formal absteniéndose de contestar no obstante la intimación del magistrado, engendraba los efectos jurídicos apetecidos, mediante el fallo confirmatorio del magistrado; era mejor dicho un proceso judicial amigable ya que no se pretendía establecer, ni aún supuestamente, una relación jurídica contenciosa que se hubiere de solventar mediante una sentencia, pues tanto el magistrado como las partes sabían de antemano lo que querían y lo que tenían que hacer.

PERIODO CLASICO.- “Se caracteriza por el abandono de las formas de publicidad en las transmisiones en general. La *mancipatio* y la *in jure cessio* son cada vez menos practicadas y la *traditio* o entrega de la cosa enajenada va predominando en los usos romanos hasta alcanzar gran arraigo”.¹³

LA TRADITIO.- La *mancipatio* y la *in jure cessio* fueron más tarde sustituidas por la tradición; que consistía, en tratándose de cosas materiales, en la entrega, suponiendo que el que tiene el bien en su poder tiene la propiedad. Pero como en

¹² ROCA SASTRE, Ramón Ma., Ob. Cit. pp.25

¹³ ROCA SASTRE, Ramón Ma., Ob. Cit. pp.27

realidad no todas las cosas pueden entregarse, y menos aún los derechos, fue preciso inventar fórmulas equivalentes y de aquella tradición fingida en sus especies de simbólica, longa manu, brevi manu, y constitumposesorium, la tradición por ministerio de la Ley y la cuasi tradición, aplicándose ésta a los derechos.

No toda tradición era traslativa de la propiedad, se podía entregar una cosa a título de alquiler o préstamo de uso; allí había solamente traslación de la tenencia. Para que se transmitiera a propiedad se necesitaba:

- 1). Entrega, material de la cosa.
- 2). Justa causa traditionis y
- 3). Cosa susceptible de tradición por este medio,

Dentro de las formas de transmisión de la propiedad, enumeradas anteriormente, es indudable que la exteriorización del acto determinaba su publicidad.

Admitiendo que ella fuese un resabio de las costumbres antiguas al exigir el consentimiento del populus representado por los testigos o por el magistrado, en su caso; sea que los intereses tributarios obligasen a una especie de contralor en las enajenaciones; sea que la persona del propietario contribuyente debiese ser precisamente determinada, lo cierto es que en el sistema romano, se encuentran los primeros lineamientos institucionales que se presiden a la publicidad de los derechos reales,

PERIODO JUSTINIANEO. "En este fase del derecho en materia de publicidad se sigue el mismo sistema de la época clásica, y aún más acentuado por el

predominio de la traditio. En la transmisión de inmuebles aparece como medio de publicidad la escritura o documento pero el ámbito y valor traslacional de este elemento si dudoso y al menos en el derecho Intermedio fue nulo".¹⁴

El maestro Roca Sastre nos dice consultando a Arangio Ruiz, *El derecho Justiniano innovo con plena conciencia al rodear la transmisión inmobiliaria de formalidades accesorias particulares. El respeto a la traditio por el derecho clásico, es sorprendente. La mancipatio es pública por que se desenvuelve en el mercado, en presencia de cinco testigos, y la in jure cessio, es pública por que se desarrolla en el tribunal; pero esta publicidad, no podía tener eficacia en un basto ambiente como el de la Italia de Augusto o como el Orbis Romanus de Caracalla. El Derecho Justiniano, establece, para los actos de transmisión de Inmuebles, el requisito de la escritura y favorece, en gran manera la práctica Introducida en el último siglo que tales transferencias fueran insinuadas en los gesta o sea en los procesos verbales redactados en las cancellerías de los tribunales, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor de acto público.*

Sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito e incluso, con su registración en Juzgados, Consejos u Otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria, estaba exenta de formalidades propiamente dichas. La registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar solo para efectos probatorios o de mera documentación, Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado no requiriendo

¹⁴ ROCA SASTRE, Ramón Ma. Ob. Cit. pp. 29.

para su validez y eficacia el cumplimiento de formalidad alguna y con este carácter fue vivido este sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio.

En resumen podríamos decir, conceptuando las formas de transmisión principales que se presentan en Roma que:

La *mancipatio* es la adquisición de manera solemne que exigía la presencia del enajenante y adquirente además de cinco testigos ciudadanos que en sus manos debían tener la cosa que iba a adquirir y decía: *Declaro que esta cosa no pertenece conforme al Derecho quiritorio y que la he comprado con esta pieza de bronce y con esta balanza al mismo tiempo golpeaba con su pieza uno de los platillos de la balanza.*

La *in iure cessio* era la forma de adquirir la propiedad que consistía en el abandono que hacía el vendedor con el comprador en una forma ficticia.

La Tradición consistía en la entrega material de una cosa por el vendedor al comprador bajo ciertas condiciones.

1.4. DERECHO GERMANICO.

En la época primitiva los pueblos germánicos siguen un sistema de publicidad al igual que los romanos, con un carácter fundamentalmente formalista.

El antiguo derecho germano, seguidor del derecho romano, no era común a todos los reinos que formaban parte de lo que en la actualidad es la República Federal Alemana. Tal y como sucedió en Roma, la transmisión de inmuebles se

realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico, y por otro el acto 'traslativo de dominio.

La Gewere y el Auflassung, eran las formas de transmitir la propiedad. La Gewere se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante. El Auflassung, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la in-jure cessio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En el extra-judicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo.

“Jerónimo González Martínez a comenta el derecho inmobiliario alemán:

Fuentes. El sistema hipotecario que el Código Civil alemán, promulgado el 18 de agosto de 1896, y la Ordenanza Inmobiliaria de 24 de marzo de 1897 han puesto en vigor, se inspira en el derecho tradicional germánico, especialmente en las Leyes Prusianas de 5 de mayo de 1872, que organizaron el Registro de la propiedad inmueble, y extienden el principio de inscripción que estas últimas imponían para constituir hipotecas o deudas territoriales y para adquirir por negocio jurídico, a casi todos los actos modificativos de la situación real de las fincas, al mismo tiempo que concede a los asientos plenos efectos, no sólo respecto de tercero, sino entre las mismas partes que los provocan...”¹⁵

Modo de llevar los Registros. Los Registros se llevan por distritos, y en ellos se inscriben las fincas y derechos reales que no pertenezcan a la categoría de

¹⁵ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pp.11

bienes públicos, o a las casas reinantes o no figuren en libros especiales como los caminos, aguas, ferro carriles.

El Registro de una finca o derecho, es el lugar de los libros (folio) en el que se describe el inmueble independiente o las entidades hipotecarias asimilables, como el derecho de superficie u otros regionales de igual naturaleza (derechos de uso, caza, pesca, minas, regalías...).

La determinación primaria de las fincas se basa en los datos topográficos y descriptivos que se traen de otras oficinas y libros (libro catastral, cuaderno descriptivo de fincas, relaciones fiscales, catastro...), y aunque tales datos son técnicos, minuciosos y precisos, no adquieren por su traslado al Registro inmobiliario fe pública. Una relación constante entre las oficinas catastrales e hipotecarias y la obligación de hacer las modificaciones de oficio, si no hay perjuicio de tercero, sirven para conservar el paralelismo que tan de menos se echa en otras naciones.

Cada finca o entidad asimilable puede recibir una hoja, sistema llamado del folio real, agruparse con otras sin formar una sola o ser incluida bajo una rúbrica personal con todas las del mismo dueño; pero sin perder en ninguno de los tres supuestos sus características ni perjudicar a la publicidad real del régimen.

Se abre un folio especial: a) cuando por primera vez se inscribe una finca; b) si con las ya inscritas se forma por agrupación una finca nueva; y c) en el caso de creación de un derecho real, sustantivo por su analogía con la propiedad.

1.5. EGIPTO.

El Derecho Registral en Egipto tuvo como antecedente la Biblia ya que algunos estudiosos de la materia trataban de encontrar en ella los antecedentes registrales de la época en la cual se originó dicho libro.

“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 *enkteseon 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 una 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”.¹⁶

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 preventivas (*para zesis*) de tipo variado.

¹⁶ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pp.3-4.

Los bibliofilakes poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (apógrafo) y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

Se llevaba el archivo, probablemente, por los nombres de los propietarios y orden alfabético, y existían 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.

CAPITULO II.- CONCEPTOS GENERALES.

2.1. CONCEPTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA.

Para poder comenzar el análisis de este concepto es necesario establecer que se tiene su origen en dos palabras diferentes que son anotación y prevención de una manera practica voy ha tratar de establecer un concepto particular. La primera de ellas Anotación es aquella acción de anotar o establecer dentro de un escrito una nota de relevante importancia y que da origen a un antecedente. La segunda de ellas nos habla de la prevención que se lleva acabo dentro de un acto que tiene como finalidad hacer saber de una manera anticipada la realización de un acto y que posteriormente tendrá una consecuencia permanente. Por tal motivo al conjugar el significado de estas dos palabras nos da la de anotación preventiva.

“Entre las clases de asientos que pueden practicarse en los libros y folios del Registro de la Propiedad están las llamadas anotaciones preventivas. La procedencia alemana de la figura hizo difícil el concepto de este asiento registral, pero actualmente se destacan dos claras notas que caracteriza al mismo y que son: la *“provisionalidad”*, pues su destino primordial es o convertirse en un asiento definitivo o caducar, y significar una *“garantía registral”* para derechos en formación, situaciones o expectativas dignas de ser tenidas en cuenta que por diversas razones, no pueden optar a la inscripción definitiva. Doctrinariamente el maestro ROCA SASTRE señala tres grandes finalidades que la anotación puede tener al ser extendida en los libros registrales: 1). Las que reflejan una *“pretensión procesal”* referida a bienes inmuebles y procedente de una acción real o derivada de un *“ius ad*

rem” para asegurar el resultado de la misma. 2). Si en todo derecho puede distinguirse el nacimiento y su consumación, existen anotaciones que aseguran derechos “*aun no consumados*”. 3). En los estados formativos de las situaciones jurídicas las hay que no están plenamente consolidadas y para preparar el asiento definitivo y ganar rango que las asegure frente a todos, esta la anotación preventiva que garantice esta situación.”¹⁷

Como su nombre lo indica es realizar preventivamente una anotación que tiene como fin dar aviso de la realización de un acto definitivo que dará origen a una nueva situación en este caso dentro de la esfera jurídica que tiene establecida un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y que se llevará a cabo con posterioridad.

2.2. CONCEPTO DE INSCRIPCIÓN.

La palabra inscripción tiene en el sistema hipotecario español dos acepciones: sustantiva y formal. La sustantiva identifica la inscripción con el valor y los efectos que la misma produce en el sistema español que se basa en el carácter declarativo de la misma (admitiendo ciertos casos en los que es constitutiva) y en su voluntariedad, pero que además otorga el derecho real contenido en el documento sujeto a esta formalidad, una efectividad erga omnes que de otra forma no tendría.

Desde el punto de vista formal la inscripción se identifica con el concepto de asiento, y al especificar las clases de asientos que pueden practicarse en el Registro de la Propiedad, se refiere a las inscripciones extensas y concisas, identificando

¹⁷ DICCIONARIO JURIDICO ESPASA, Fundación Tomas Moro, Madrid 1991, pp. 58

conceptos.

Desde el punto de vista formal podríamos dar una definición diciendo que es “la constancia registral del contenido de un título, acto, hecho o circunstancia, realizada en los libros del registro para surtir efectos hipotecarios procedentes.

Esta definición, retocada de la que diera en su día el maestro ROCA SASTRE, no precisa alguno de los caracteres de la inscripción, ya que se trata de un asiento principal, siendo los demás accesorios o provisorios. Además es el asiento eje alrededor del cual gira toda la mecánica del registro, mediante el cual ingresan las fincas en el mismo, por el cual se publica la titularidad del dominio o propiedad y en el que se contienen sucesivamente el historial registral jurídico de la finca y sus modificaciones.”¹⁸

2.3. AVISO PREVENTIVO Y SUS DIFERENCIAS.

Para poder entrar en el análisis de las diferencias que existen entre el aviso preventivo y la inscripción debemos entender lo que estas dos figuras representan dentro de la labor registral, el aviso preventivo se considera como un asiento provisional y con carácter limitativo que sirve como antecedente de una inscripción definitiva, es decir es la manifestación que hace el Notario o fedatario público según sea el caso al Registro Público de la propiedad del Distrito Federal de la celebración de un acto jurídico que se realizara ante su fe.

De lo anterior se desprende la diferencia más importante de estas dos figuras que es la vigencia entre un aviso preventivo y una inscripción; la del aviso preventivo tiene una caducidad y que puede cancelada por medio de un oficio judicial, y la

¹⁸ DICCIONARIO JURIDICO ESPASA, Op. Cit pp.523

inscripción no caduca en tanto no se realice un acto jurídico en donde se lleve a cabo una operación que tenga por objeto la transmisión o extinción de la propiedad o como se le llama en el Estado de México, traslado de dominio, cambia ya que se debe controlar el registro de los cambios de la historia de la de un inmueble o finca.

2.4. DISTINTOS TIPOS DE ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Como podemos ver dentro del desarrollo de este punto existen cuatro tipos de anotaciones preventivas en materia registral cada una tiene un uso específico como más adelante veremos.

Estos tipos de anotaciones se usan ya sea para efectos registrales en cuanto a la propiedad y judiciales con respecto a poder establecer un candado en una propiedad que se vea afectada en un juicio o situación judicial.

2.4.1. FIANZA.

Se da este tipo de anotación preventiva cuando se lleva a cabo una obligación en donde se pone como garantía un bien inmueble con miras a que en caso de no cumplir con dicha obligación el valor o monto del inmueble cubra la obligación contraída, con esa finalidad se da esa anotación ya que cierra registro y no es susceptible de enajenación.

Obligación que uno contrae de hacer aquello a que otro se ha obligado si éste no lo cumple, prenda que da al contratante inseguridad del buen cumplimiento de su obligación; cosa que se sujeta a esta responsabilidad.

Su cancelación en el Registro Público de la Propiedad se hará la misma forma

que la de la Hipoteca, en cuanto se haya amortizado o cubierto el capital e intereses de todas.

2.4.2. RESOLUCIONES JUDICIALES.

Anotación preventiva judicial. Siempre que existan juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble, puede pedirse al juez que ordene al registrador la anotación preventiva del estado contencioso en que se encuentra la finca. Esta anotación, como las derivadas de avisos notariales, surte efectos frente a terceros, de tal manera que el adquirente de la finca se da por enterado de que ésta se encuentra en estado contencioso, y en caso de adquirirla, corre los riesgos del resultado del juicio. Por ejemplo, si se inicia un juicio de prescripción adquisitiva en contra de un titular registral y se tiene la precaución de pedir al juez, en el momento de presentar la demanda, que se anote en el Registro Público esta circunstancia, cuando se pronuncie la sentencia de prescripción y se inscriba surtirá sus efectos registrales desde el momento en que hizo la anotación preventiva, teniendo por lo tanto la prelación y preferencia desde esa fecha.

Como veremos, el registrador al calificar un documento puede decidir si se inscribe, se suspende o se rechaza la inscripción. En los dos últimos casos el interesado podrá optar por interponer un recurso ante el director del registro, o bien impugnar la resolución ante el Juez de lo común. En ambos casos, si la impugnación es favorable a quien la interpuso los efectos registrales se retrotraerán a la fecha de presentación del documento se suspenda o rechace, el registrador tendrá que

fundamentar y motivar su rechazo y hacer la anotación preventiva en la que conste esta razón.

2.4.3. EMBARGO.

Se define como el "Conjunto de actividades cuya principal finalidad es afectar bienes concretos del patrimonio del deudor a una concreta ejecución procesal frente a él dirigida. El embargo requiere que previamente se haya despachado, (es decir, ordenada judicialmente) la ejecución frente al deudor por una cantidad concreta de dinero. A su vez, el embargo es el presupuesto del resto de la actividad jurisdiccional de ejecución, que en lo sucesivo, afectara solo los bienes del deudor sobre los que se haya trabado embargo, quedando el resto de us patrimonio ajeno a la misma. Trabar embargo consiste, básicamente en localizar y celebrar unos determinados bienes del deudos declarando que ellos serán los que, en su momento sirvan para satisfacer del proceso de ejecución y el momento económico de la responsabilidad del deudor, cifrado en resolución judicial o en otro título con fuerza ejecutiva."¹⁹

Este se da por medio de un mandato judicial con la finalidad de retención, traba, impedir, detener, suspender, paralizar o secuestro de bienes.

Todo mandato de ejecución descansa sobre el supuesto de que debe realizarse en bienes del deudor y no en bienes ajenos.

Conforme a su naturaleza jurídica el embargo constituye un derecho real, ya que por su virtud la obligación que tiene el deudor de pagar, con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los

¹⁹ DICCIONARIO JURIDICO ESPASA, Ob. Cit, pp.372.

bienes que deben quedar afectados al pago y es claro el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor, y no en bienes que hayan salido de su patrimonio.

2.4.4. AVISOS PREVENTIVOS NOTARIALES.

El aviso preventivo notarial como medio establecido por la ley para dar publicidad, al acto jurídico que posteriormente se formalizara, una medida legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad, y así entonces el tercero adquirente de buena fe queda protegido ya que este ignora la existencia de una operación determinada.

“Concepto de aviso preventivo registralmente es el acto a través del cual, el registrador ordena se proceda a anotar, al margen del asiento de la finca a que se refiere el aviso o en la columna del folio real destinada para eso fines que en fechas precisas se ha firmado una escritura sobre una operación determinada (compraventa, hipoteca, etcétera) con el fin de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico preventivo, hasta en tanto y de acuerdo con el término establecido por la ley, se presente para su registro de escritura definitiva”²⁰

Nuestro Código Civil adoptó el sistema conocido como primer aviso preventivo, consistente en una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura en el certificado de libertad de gravámenes, para congelar el Registro por el término de treinta días.

²⁰ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pp. 234.

El artículo 3016 en su párrafo primero, establece que la solicitud de libertad de gravámenes surte efectos de aviso preventivo respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando tenga los siguientes elementos: 1) nombre de los contratantes. 2) tipo de operación; 3) finca de que se trate, y 4) antecedente registral.

Con la solicitud presentada en los términos mencionados, el registrador, sin cobro de derecho alguno y asentando la fecha de la solicitud deberá practicar la nota de presentación en la parte de anotaciones preventivas del folio real, o marginalmente si el asiento existe en libros. Esta nota tiene una vigencia de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

“Como lo indica la exposición de motivos de la reforma al Código Civil de diciembre de 1973, el sistema de anotación preventiva resulta de gran utilidad, pues se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción, gravámenes y demás documentos que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos materia de la operación resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan de estos embargos, gravámenes u operaciones tomarán la prelación que le corresponda. conforme a la oportunidad del aviso preventivo.”²¹

Por su parte el segundo aviso preventivo, previsto en el segundo párrafo del artículo en comento, es decir, el que dará el notario dentro de las 48 horas siguientes a la fecha de firma de escritura, tiene efectos retroactivos a la fecha de presentación del primer aviso, siempre y cuando este segundo aviso ingrese al Registro Público de

²¹ COLIN SANCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral, Cuarta Edición, Editorial Porrúa, México 1999. pp.195.

la Propiedad dentro de los treinta días siguientes a la presentación del primero. Para que se produzca el efecto retroactivo en lo que se refiere a la operación registrable, el notario deberá presentar el testimonio de la escritura respectiva dentro de los noventa días siguientes a presentación del segundo aviso.

Este segundo aviso preventivo, deberá, contener: 1) los nombres de los interesados; 2) la operación celebrada; 3) la finca de que se trata; 4) número y fecha de firma de la escritura y 5) los antecedentes registrales.

2.5. CONCEPTO DE CERTIFICADO DE GRAVÁMENES.

Para poder establecer un concepto de lo que es un certificado de gravámenes es necesario conocer las acepciones lo que componen por tanto haré una breve referencia de lo que es una certificación registral y lo que es un gravamen.

Para la autora DIEZ PICAZO la primera se puede definir como *el único medio oficial de hacer constar fuera del Registro el contenido del mismo, pues, en el fondo, las certificaciones son el mismos registro y conjuntamente con la definición hecha por el maestro ROCA SASTRE como las copias, transcripciones o traslados literarios o en relación del contenido del Registro.*

El segundo lo podríamos definir como significa una situación de sujeción y de obligaciones negativas de no hacer, de tolerar y suponer la inherencia respecto a la de la cosa, de tal forma que recaer sobre ella y si la misma pasa a manos de terceros adquirentes se hace sobre el posible gravamen que sobre la misma pesa.

De los conceptos antes mencionados podemos establecer el concepto del tema que nos ocupa ya que son las dos raíces del concepto que tratamos de

establecer, y me permite poder realizar el siguiente concepto: Certificado de Gravámenes: “es el documento por medio del cual el Registro Público exterioriza de manera clara y precisa la situación jurídica de un inmueble contenida en los asientos registrales, en el contenidos, estableciendo la existencia o inexistencia de gravámenes o su liberación de ellos.”²²

2.6. CONCEPTO DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

“El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las personas morales: asociaciones y sociedades civiles.”²³

En todos los países del orbe de una u otra forma, según su formación y tradición jurídica, costumbres e idiosincrasia, ha existido la preocupación de dar seguridad jurídica y protección a la propiedad, su transmisión y gravámenes. De ahí la existencia de diferentes sistemas registrales.

Es la institución que se encarga de la guarda y custodia de los acervos registrales en donde se encuentra asentada la historia de los inmueble en cuanto a su situación jurídica y que tiene como finalidad dar publicidad a los documentos que se ingresan y que tienen por objeto constituir, transmitir, modificar y extinguir derechos reales sobre bienes inmuebles.

²² DICCIONARIO JURIDICO ESPASA Ob. Cit. pp.156 y siguiente.

²³ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo Ob. Cit. pp. 61.

Todo esto con la finalidad de cumplir con lo establecido con el Derechos Registral y Notarial en donde se tiene por objeto el proteger los derechos que las personas tienen o lleguen a tener al adquirir un bien inmueble.

2.7. PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.

“La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática:

El maestro Roca Sastre, dice que “Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sinterización del ordenamiento jurídico registral”. El autor Jerónimo González, al estudiar el tema expresa: “No cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración (por no decir que han bordeado el

ridículo) los civilistas alemanes para los que no exista materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos.”²⁴

Por su parte el maestro 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 son causa de enredos y embrollos de los que sólo 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....”²⁵

a). DE PUBLICIDAD.

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos registrales y de obtener constancias relativas a los mismos, la razón de ser del registro; es el principio que inspiró a los primeros oficios de hipotecas (antecedentes del actual registro inmobiliario). Consistente en permitir al público en general la consulta de las inscripciones.

El artículo 3001 de nuestro código civil, establece:

El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los libros, así como en el acervo de folios del Registro Público y de los documentos

²⁴ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Ob. Cit. pp.75.

²⁵ CARRAL Y TERESA, Luis, Derecho Notarial y Registral. Decimatercera Edición Editorial Porrúa, S.A., México, 1995, pp. 75-76.

relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir las copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público de la Propiedad, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

b). DE INSCRIPCIÓN

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinadamente o no para el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico. Todo asiento registral debe ser necesariamente materializado para que objetivamente se pueda conocer el acto que se celebró. Este principio podemos dividirlo en inscripción material, en relación al acto y formal en relación al documento, esta división obedece a la discusión que se presenta ante el cuestionamiento: ¿qué se inscribe, el acto celebrado o el documento que lo contiene? Consideró que el registro, atendiendo a causas finales, debe inscribir ambos, es decir, tanto un documento que cubre los requisitos de forma y validez, de forma necesariamente instrumental, como un acto relevante para las partes, que está contenido en ese instrumento pero con una vida propia, independientemente a aquel que es la materialización del acto jurídico.

Toda inscripción debe constar en los folios o en los libros del registro.

El artículo 3007 del Código Civil, dispone:

Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

Por su parte el artículo 3009 del Código citado, señala:

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

Como ya se explicó anteriormente el principio de inscripción es la materialización del acto de registro en los folios correspondientes, para que de ese modo produzca efectos jurídicos. Al efecto el artículo 3042 del Código Civil a la letra establece:

En el Registro Público de la Propiedad de inmuebles se inscribirán:

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

II. - La constitución del patrimonio familiar;

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

y

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

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita: la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que ellas conste expresamente que se cumplió con lo d artículo 2448-J. del Código Civil relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

De acuerdo con los artículos 2919 y 3007 del Código Civil, para que produzca efectos en perjuicio de terceros un determinado acto de enajenación, de gravámenes o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, es indispensable la inscripción de tal acto en el Registro Público de la Propiedad.

En nuestro País como ya se explico anteriormente, el registro se lleva a cabo mediante la inscripción de un extracto del título.

También se determinan y concretan en la inscripción registral los créditos garantizados y cuando se trata de una hipoteca en relación a varias tincas, la porción del crédito por la que cada una responde (Artículo 2912 del Código Civil), asimismo toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles, especificando pormenorizadamente su valor, la naturaleza del acto jurídico que le dio origen y los nombres y generales de las personas que intervinieron en el mismo, así como la fecha del título y el funcionario que la autorizó.

De acuerdo con este principio debe negarse o suspenderse la inscripción por el personal del registro, entre otros casos cuando no se individualicen los bienes del deudor, sobre los que se constituya un derecho real cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen, en el caso de obligaciones de monto indeterminado.

Por su parte el artículo 3005 del Código Civil, dispone: Solo se registrarán:

I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III. Los documentos privados que en esta forma fueren validos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar timada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

En relación con la fracción primera del precepto antes transcrito, cabe destacar que por documento auténtico debe entenderse el que emana de una autoridad o fedatario; por ejemplo, una autorización de subdivisión de predios, expedida por alguna autoridad o un testimonio relativo a la compraventa de un inmueble.

Este artículo principalmente se refiere a la inscripción documental o formal, atendiendo más al continente de los actos jurídicos que a éstos mismos.

c). DE ESPECIALIDAD.

Este principio consiste en la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir: naturaleza del acto, naturaleza del derecho real, el valor de la operación, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y

generales de las personas que intervienen en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó y hora de presentación del documento, entre otros.

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba qué bienes integraban la garantía y por cuánto respondía cada uno de ellos; pero ahora el Código Civil, en los artículos 2912 y 2913, obliga cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. También establece que si un predio se ha fraccionado se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario 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.

Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos. Se encuentra regulado en el artículo 3061 del Código Civil que dice:

Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;

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

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

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

Por su parte, el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ordena describir detalladamente los datos a que se refiere la disposición antes transcrita, por ejemplo:

1. Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, nombre del predio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral.

d). DE CONSENTIMIENTO.

Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción del caso del mandamiento judicial que suple dicho consentimiento (por ejemplo, la escritura que es firmada por un juez en rebeldía del demandado y es inscrita posteriormente).

Para iniciar cualquier trámite en el registro, se requiere de un documento llamado solicitud de entrada y trámite, con lo que se acredita este principio. (artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la propiedad.)

El artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone:

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

Por su parte, el artículo 3031 del Código Civil establece:

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

Para el caso de menores o incapacitados este principio se rige con arreglo a lo dispuesto por el artículo 3037 del Código Civil. el cual prescribe:

Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados o cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

En materia de rectificaciones el artículo 3026 del Código Civil, señala:

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

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

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

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

e). DE TRACTO SUCESIVO.

Este principio obedece al concepto filosófico de causalidad (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente), esto es, la serie de actos sobre un mismo bien nos lleva al último. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el que le da origen, es decir, debe coincidir el titular registral con el enajenante.

“Este principio se aplica desde el año de 1870, cuando se creó el Registro Público y este quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. Fecha desde la que se practica la anotación primera de la finca o bien desde la fecha de la inmatriculación del bien”²⁶.

El artículo 3010 del Código Civil, ordena:

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

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

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

²⁶ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit., pp. 108.

e.1f) (El Tracto Breve)

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda, A este procedimiento la doctrina lo denomina "tracto breve". En este sentido el artículo 3065 del Código Civil dispone:

Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga.

“Un ejemplo de este procedimiento es la compraventa en la que el albacea de una sucesión en su carácter de liquidador del patrimonio del de cujas, con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario, caso en el que no es necesario que previamente se inscriba el predio en favor de los herederos para posteriormente realizar la venta tal y como lo establece el Código Civil.”²⁷

Artículo 1717.- Si para el pago de una deuda u otro gasto urgente, fuere necesario vender algunos bienes, el albacea de deberá hacerlo, de acuerdo con los herederos, si esto no fuere posible, con aprobación judicial.

La ratio Regis de la disposición anterior, es la de evitar una inscripción previa de carácter transitorio y formularia, que encarece y retrasa el procedimiento registral.

²⁷ CFR PLANIOL Y RIPER, Derecho Civil, Editorial Harla, Traducción, 1997, Volumen VIII.

f). DE ROGACIÓN.

Este principio obedece al concepto filosófico de causalidad (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente), esto es, la serie de actos sobre un mismo bien nos lleva al último. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el que le da origen, es decir, debe coincidir el titular registral con el enajenante.

El artículo 3010 del Código Civil, ordena:

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

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

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

g). DE PRIORIDAD

También llamado de prelación es uno de los principios registrales más importantes, pues alrededor de él gira la utilidad del registro. Este principio consiste en que el primero en inscripción es primero en derecho; No el primero en tiempo de realizar el acto sino el primero en realizar su registro.

Esto es base de la seguridad jurídica.

Analizando este principio desde otro punto 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 preferencia.

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 otro segundo.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Por ejemplo, en el supuesto de que un inmueble es objeto de una compraventa y por tal motivo se lleva acabo la anotación del primer aviso preventivo y durante su vigencia se le da entrada a una anotación preventiva de embargo ¿cuál de estas dos anotaciones será preferente para el Registro? Con base al principio que nos ocupa será la anotación del primer aviso preventivo ya que fue primero en tiempo y por tanto es primero en derecho, aplicándolo a la materia registral sería el que fue inscrito primero es primero en derecho.

Así lo dispone el Código Civil en los siguientes artículos:

Artículo 2265.- Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta. Prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa.

Artículo 2266.- Si la cosa vendida fuere inmueble: prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior, el cual establece claramente la aplicación del principio de prelación o prioridad esto es, primero en tiempo primero en derecho.

Artículo 2912.- Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes. Pueden, formar un concurso especial con ellos y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que e hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de La Ley.

Por lo que se refiere a la preferencia, el artículo 3013 del Código Civil, señala:

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

Por su parte el artículo 3015 del mismo ordenamiento, establece: La prelación entre diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Asimismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad expresa:

Artículo 18.- La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrán 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 acompaña en las distintas fases del procedimiento.

h). DE LEGALIDAD.

Este principio también llamado de calificación consiste en que todo documento al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro del procedimiento de inscripción, debe ser examinado 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".

Considero que el de legalidad es el principio más importante, debido a que al ejercerlo el registrador confirma su calidad de perito en derecho registral.

Se ha criticado este principio señalando que es repetitivo el hecho de que el registrador califique de si cumple o no con la ley el documento, por la calificación, que ya hizo el notario, el corredor público u otro fedatario; y más aún, se convierte en una instancia que califica, por no decir revisa, actos emitidos por un Juez; sin embargo considero que es un principio necesario, y que constituye un filtro que debe tender a lograr la excelencia en la función de los fedatarios públicos, tomando en cuenta que las ordenes judiciales, finalmente, deben inscribirse en los términos que se ordena.

El principio de calificación se presenta en aquellos registros declarativos propios del notariado latino como un balance entre quien hace y publicita el instrumento.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone:

Son atribuciones de los registradores:

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

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

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

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

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

i). DE LEGITIMACIÓN.

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

Carral y de Teresa dice: Lo legítimo es lo que está 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. Por su parte, Landarria expresa: 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. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

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

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

La 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:

ART. 3010. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el

titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble inscrito.

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

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. 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 jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

Ya en el principio de publicidad mencioné el tercero registral a quien protege la apariencia jurídica que produce lo inscrito o anotado en el Registro Público de la Propiedad.

“Al respecto Roca Sastre, señala los siguientes ejemplos:

1. La inscripción subsiste mientras no se cancela, de suerte que ante el tercero el derecho inscrito existe, aunque esté extinguido en la realidad jurídica. Así, el crédito hipotecario ya extinguido por pago, pero respecto del que no se ha practicado cancelación, es adquirido como subsistente por el tercero de buena fe.

2. La inscripción se extingue mediante la cancelación, de modo que, ante el tercero, un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica. Así, cuando se adquiere una finca anteriormente gravada con una hipoteca que se canceló indebidamente, ésta no puede revivir en perjuicio del adquirente.²⁸

j). DE BUENA FE.

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

Este artículo hace referencia a la buena fe en este caso se puede aplicar a la pública de que esta investido el calificador registral y esta se encuentra basada en los conocimientos jurídicos que posee para desempeñar tal cargo.

De igual forma se puede aplicar a la buena fe de un fedatario público como es un notario, un corredor público, que llevan acabo la realización de la voluntad de las partes cuando se realiza un acto que se pretenda formalizar.

k). DE FE REGISTRAL.

Este principio se encuentra regido por el imperativo de la fé pública, por lo que se le llama fe pública registral.

²⁸ PEREZ FERNANDEZDEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pp. 82-83.

La fe pública, es un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener como verdaderos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir en principio sobre su objetiva verdad.

Es decir, la fe pública registra da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el titular de la fe pública registral.

Por su parte el artículo sexto del Registro Público de la propiedad, dispone:

Artículo 6.- Corresponde al Departamento, por conducto del director general: I. Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución.

I). DE CALIFICACIÓN.

Este principio denominado también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado 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 notarial. Por ejemplo, cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura y más tarde el registrador lo 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 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece las atribuciones de los registradores:

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

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

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

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

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

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 3021 que dice:

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

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

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

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

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

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

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada, y

VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.

A partir del 17 de enero de 1994 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un decreto por el cual nuestro país se adhirió a la *Convención por la que*

se Suprime el Requisito de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros, firmada en La Haya el 5 de octubre de 1961, la cual tiene por objeto simplificar el requisito de legalización de documentos públicos extranjeros que deban surtir efecto en los países siguientes.

Según esta Convención la legalización se sustituye por una *apostilla*, es decir, por un agregado que certifica la autenticidad de la firma, la calidad en que actuó la persona que emitió el documento y en su caso, la identidad del sello o timbre que el mismo ostente. La "*apostilla*" se expide a solicitud del signatario o de cualquier portador del documento, y la firma, sello o timbre que a su vez figuren sobre la "*apostilla*" quedan exentos de certificación posterior como por ejemplo la consular.

Una vez realizada la legalización, el documento otorgado ante funcionario extranjero necesita traducirse por perito oficial y protocolizarse ante notario, de acuerdo con el artículo 138 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Calificación Fiscal

Los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Al respecto la fracción II del artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece:

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

Calificación desmedida

El exceso de calificación atenta en contra de las finalidades del Registro Público que son la publicidad, la seguridad jurídica y la rapidez en el tráfico de inmuebles.

“Con frecuencia algunos registradores tienden a considerarse *juez de jueces* y se introducen al estudio de un documento en los aspectos más insignificantes e intrascendentes, como por ejemplo, solicitar el acta de matrimonio del representante de una sociedad, siendo que para nada interesa su estado civil ni el régimen bajo el cual está casado.

Esta actitud propicia el entorpecimiento y dilación en el proceso registral, así como el innecesario congestionamiento de los documentos, y en algunas ocasiones puede fomentar la corrupción.”²⁹

2.8. PRIMER AVISO PREVENTIVO. ALCANCES ACTUALES DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO

El Código Civil para el Distrito Federal en un afán de garantizar la seguridad jurídica, establece en su artículo 3016 que los efectos que sean tutelados por el registro, lo sean desde el momento mismo en que quedan debidamente formalizados y aún como acontece en el Distrito Federal, desde el momento en que el notario procede a su instrumentación. El aviso preventivo es, como su nombre lo indica, una medida legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas

²⁹ PEREZ FERNANDZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pp.100.

con la propiedad. Se protege con ello al tercero adquirente de buena fe que, ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera llevar a cabo alguna otra, relacionada con el mismo inmueble. Esto se realiza mediante la presentación y consiguiente anotación del *aviso preventivo* que en el lenguaje más técnico se conoce también como solicitud de reserva de prioridad.

En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo se deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral; una vez recibido por la oficina registradora será turnado al correspondiente registrador, quien con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte marginal del libro si es el sistema a seguir o en la tercera parte folio real correspondiente, sobre los derechos que resultaran afectados; anotación que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales, partir de la fecha de presentación de la solicitud.

En cuanto al primer párrafo del artículo 3016 del citado ordenamiento, para evitar que el *aviso preventivo* se utilice como un instrumento de defraudación en perjuicio de terceros registrales, y aún de acreedores, la vigencia de treinta días naturales de tal aviso no produce el *cierre del registro* porque si en este plazo se presenta a inscripción otro documento contradictorio, éste es objeto de una anota preventiva en la parte del folio correspondiente, para que obtenga su prelación desde la fecha de su presentación.

Es posible la presentación del aviso en comento con los requisitos, vigencia y efectos antes indicados, en el caso de documentos privados inscribibles (Artículo 3005, fracción III del Código Civil), cuyo aviso pueden dar: El notario, el juez de paz o

el registrador que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas en dichos documentos.

a). ANOTACIÓN PREVENTIVA

El establecimiento de las anotaciones preventivas es una más de las formas de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales.

Estas se asientan marginales en los libros si ese es el sistema a seguir o en parte de anotaciones preventivas, cuando se trata del folio real.

Las anotaciones preventivas ofrecen la ventaja de que si actos en ellas consignados, se realicen 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.

Las anotaciones en comento pueden realizarse a petición del notario, del juez, o de oficio en caso de rechazo de una inscripción.

Al respecto el Código Civil establece lo siguiente:

Artículo 3043.- Se anotarán previamente en el Registro Público:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con este Código y otras Leyes.

Los efectos retroactivos de las anotaciones preventivas, se establecen en artículo 3017 del Código Civil, precepto que señala lo siguiente:

La inscripción definitiva de un derecho que haya de anotarse previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación las produjo.

b). CARACTERÍSTICAS Y EFECTOS DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA.

Las características del aviso preventivo son que sirve como un medio preparatorio para la realización posterior de una inscripción de un acto jurídico ya que tiene como finalidad el dar a conocer que se esta llevando acabo una operación que tiene como objeto modificar el estado que guardaba hasta ese momento el cambiar la situación jurídica de los antecedente que se encentran el Registro Publico de la Propiedad.

Estas anotaciones pueden convertirse en definitivas o simplemente cancelarse; en este último caso, la cancelación puede producirse por caducidad o bien por improcedencia. Así lo determinan los artículos del Código Civil:

Artículo 3035.- Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que los decretaron, podrán prorrogarse una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

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

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 (es decir, las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales y las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público de la propiedad) podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI (es decir, las fianzas legales o judiciales) la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854. (es decir, si el fiador enajena o grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad están anotadas conforme a lo dispuesto en el artículo 2852 el cual establece *La persona ante quien se otorgue la fianza--*, dentro del término de tres días, dará aviso del otorgamiento al Registro Público, para que en el folio correspondiente al bien raíz que se designó para comprobar la solvencia del fiador, se haga una anotación preventiva al otorgamiento de la fianza, y de la operación resulta la insolvencia del fiador, aquella se presumirá fraudulenta).

En el caso de la fracción VII (es decir, el decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles), la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el Diario Oficial de la Federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto por el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que

se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna Ley en que se establezca que no es necesario este requisito.

Los efectos de las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ella consignados por la ley, surten efectos y se retrotraen, el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Los efectos retroactivos de las anotaciones preventivas, se establecen en el artículo 3017, que dice la inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha, en que la anotación los produjo.

c). CASOS EN QUE SE PUEDE CERRAR EL REGISTRO COMO CONSECUENCIA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Para estar en la posibilidad de hacer el estudio de los casos en que se produce el *cierre de registro* como consecuencia de las anotaciones preventivas, es preciso señalar el artículo 3043. Fracción IV y VIII; el Código Civil para el Distrito Federal. Fracción IV. Señala las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales. Fracción VIII. Resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público.

a). El secuestro, es también objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, pero para ese fin, debe mediar el mandato judicial.

Tal como se define por el artículo 2539 de Código Civil para el Distrito Federal.

El secuestro es el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero hasta que se decida a quien debe entregarse.

El secuestro puede ser convencional o judicial.

Es convencional cuando el depósito se constituye por la voluntad de las partes: ya que se rige por las disposiciones del Código Civil, es una institución de derecho privado y puede equipararse al depósito.

Es judicial, cuando se produce por resolución dictada por un Juez, ya que se regula por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, es por lo tanto, una institución de derecho público, aun cuando éste pertenece siempre a la esfera de derecho público, porque se lleva a cabo por mandato del órgano jurisdiccional competente.

“Por lo que toca al Registro Público, ni el Código Civil para Distrito Federal, ni el Reglamento respectivo, establecen disposición expresa acerca del secuestro, por lo que, en la práctica recibe igual tratamiento que si se tratase de un embargo”.³⁰

De lo antes señalado, se desprende que comúnmente, suelen emplearse como sinónimos secuestro y embargo y son términos distintos.

Así entonces para inscribir el secuestro debe existir el mandato judicial que lo ordene, advirtiendo que tal caso, se traduce en que el registrador está impedido para llevar a cabo cualquier otra anotación o inscripción sobre el bien que esté registrado.

³⁰ COLIN SANCHEZ, Guillermo, Ob. Cit., pp. 304.

b) Resoluciones judiciales en la materia de amparo.

Dentro de una organización jurídica como la nuestra con frecuencia pueden darse actos lesivos a las garantías consagradas por la Constitución General de la República, misma en la que suele ser autoridad responsable el titular de la función Registral, por lo tanto pueden dictarse diversas providencias, como la suspensión provisional, la definitiva, o bien, la sentencia en materia de amparo.

El artículo 6°. Fracción VI de Reglamento de Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, señala corresponde al Gobierno, por conducto del Director Federal, permitir la consulta de los asientos Registrales, así como los documentos relacionados que obren en los archivos de Registro Público.

Es preciso señalar el artículo 8° que señala las atribuciones del área jurídica.

Fracción I. Intervenir en representación del Registro Público en todos los juicios en que la Institución sea parte y en aquellos en que aparezca, como autoridad responsable, en los términos de la ley de amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Para poder entender quién es la autoridad responsable, en los actos jurídicos que se inscriben en el Registro Público de la propiedad, es necesario señalar el artículo 11 de la ley de amparo que indica. *Es autoridad responsable la que dicta u ordena ejercitar o trata de ejecutar la ley o el acto reclamado.* Quien vendrá a ser parte en el juicio correspondiente y como tal quedará sujeto a todas las formalidades del procedimiento y al resultado del propio juicio quien a su vez dará contestación a demandas contra él.

Al Director de Registro Público lo que se le reclama en todo juicio, es la inscripción de un instrumento público o privado, o de una resolución o providencia judicial, cuando la inscripción es consecuencia de un acto contrario o violatorio de las garantías individuales.

Cualquier acto del registrador que se practique contrario a la ley o dañe los intereses de los particulares, es impugnabile por la vía administrativa, o mediante el juicio civil, ya que el registrador no es propiamente hablando, una autoridad, no lo es en razón de que sus actos no son ni imperativos ni coercitivos.

Podemos señalar que el registrador sólo es el servidor público auxiliar de la función Registral, y ejerce la función calificadora en auxilio al Director General, a tal efecto tendrá las funciones y limitaciones que le señalaban el Código Civil y el Reglamento.

La inscripción practicada en el folio real, no se anulará, quedará en el estado en que se encuentra a fin de preservar la materia de juicio, hasta en tanto se dicte sentencia definitiva en cuestión de fondo, y el efecto de la anotación será el de producir el cierre de registro, para toda inscripción posterior.

“En caso especial, el cierre de registro, entendiendolo como la abstención de practicar ninguna otra inscripción o anotación en relación con aquella cuya procedencia sea cuestionada el juicio se traduce en un imperativo, pues de lo contrario se desvirtuaría de antemano toda resolución judicial que se pronuncie en el sentido de restituir al agraviado en el pleno goce de sus derechos conculcados”.³¹

³¹ COLIN SANCHEZ, Guillermo, Ob. Cit. Pp.338.

Podrá producirse el cierre de registro en los términos de la resolución correspondiente, en caso de providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban. La enajenación de bienes inmuebles o de derechos reales, a sí como cuando se trate de resoluciones judiciales en materia amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad de cualquier tipo que afecte o que pudieren afectar bienes o derechos inscritos en el registro tal como lo señalan los artículos de 3343 fracción VIII y 3044. Párrafo segundo.

Concluimos el presente tema señalando el artículo 3045 del Código Civil para el Distrito Federal que señala, salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

CAPITULO III.- MARCO JURIDICO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

3.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Nuestra constitución desde su creación ha tutelado el derecho de la propiedad a que cada mexicano tenemos ya que por la división de tierras se origino la Revolución de 1910.

En el artículo 27 constitucional específicamente se establece el derecho que cada individuo tener la propiedad de un bien inmueble, y con ello los campesinos encontraron respuesta a sus demandas.

Por ello se afirma que dichos preceptos constituyen la base del constitucionalismo social mexicano pionero en el mundo de este aspecto.

A grandes rasgos, la evolución de las medidas dictadas a este respecto ha sido la siguiente: primero la Ley Lerdo de 1856, cuyos preceptos fueron recogidos por el artículo 27 de la Constitución de 1857, dio fin a las grandes extensiones de tierras acaparadas por las corporaciones civiles y eclesiásticas. Teniendo esto como propósito fundamental la movilización de las tierras acaparadas por el clero.

Por tal motivo, la Constitución de 1917, como una segunda etapa, proscribió el latifundio y ordeno el reparto agrario y la restitución de tierras y aguas a las comunidades despojadas de ellas. Estas medidas, plenamente justificadas en su momento, generaron con el paso del tiempo otros tipos de problemas y vicios.

3.2. Leyes y Reglamentos en Materia Registral.

Surgieron en el siglo XIX diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos o parciales y otros consistentes en simples esbozos, la trayectoria seguida para la realización de este ordenamiento fue larga y de mucho mérito para las personas que en ellos intervinieron.

Surgió un primer intento de legislar en materia de Registro de hipotecas, este proyecto fue el del Código Civil de Zacatecas en 1829, presentado al Segundo Congreso Constitucional del Estado libre de Zacatecas, por la comisión encargada de redactarlo; de contener un capítulo denominado Del Registro de Hipotecas, dicho proyecto antes mencionado no fue aprobado por la Legislatura Estatal y por lo tanto jamás entró en vigor.

"Después de que Don Benito Juárez venció al imperio de Maximiliano de Austria; le encargó a Don Justo Sierra O'Reilly que hiciera un proyecto del Código Civil Mexicano, así entonces Justo Sierra se trasladó al convento de la Mejorada en Mérida Yucatán para poder llevar a cabo esta labor, que se tomó como referencia para el desarrollo de este proyecto del Código Francés, los de Luisiana Holanda Vaud Baviera, Rusia, Suecia, Suiza, Friburgo, Argovia, y fundamentalmente el proyecto del Código Civil Español, dicho proyecto fue interrumpido, y más tarde Martínez de Castro formó una nueva comisión integrada por Mariano Yañez, José María la Fragua, Isidro Montiel y Duarte, y Joaquín Eguialis, para hacer la ley revisión del proyecto, que fue aprobado por el Congreso de la Unión, por decreto del 8 de Diciembre de 1870, y entro en vigor el 1 de Marzo de 1871 de este modo el Código Civil Distrito Federal y territorio de baja California, fue el primero en su género

dentro de la Legislación Mexicana, y viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público; en toda población donde haya tribunal de primera instancia".³²

a). Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1921.

"Se expidió el 8 de agosto de 1921, siendo gobernador del Distrito Federal Don Celestino Garza, consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos instituidos: el primero, del Registro en General y del personal de la oficina; segundo, Secciones de Registro tercero, Libros de Registro; cuarto, de las Inscripciones en General; quinto, del Procedimiento y forma para verificar las inscripciones; sexto, de la Rectificación de los Actos de Registro; séptimo, de las Inscripciones de la sección primera; octavo, de las Inscripciones de la sección segunda; el noveno, sección tercera; décimo, de la sección cuarta, undécimo, del archivo, decimosegundo de la extinción de la inscripción, decimotercero, de las certificaciones; decimocuarto, del departamento de entradas"³³

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

La sección primera, era para el registro de los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de las hipotecas impuestas sobre ellos.

La sección segunda, se destinaba al registro de hipotecas y embargos.

³² CFR PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit, pp. 20-21

³³ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pp.17

La sección tercera, era para el registro de sentencias de cédulas hipotecarias, sucesiones, participaciones de bienes hereditarios y en general a todas las resoluciones judiciales.

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

Sólo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias, providencias judiciales certificadas.

El capítulo quinto, regulaba el procedimiento y la forma para verificar las inscripciones. Fijados los requisitos que debería de contener los títulos a fin de que aparecieran en la inscripción correspondiente.

El capítulo sexto, versa sobre la rectificación de las actas de registro con reglas diversas.

El capítulo séptimo corresponde a las reglas de la sección primera, enumerando los actos inscribibles en dicha sección, e indicando la forma de hacer las inscripciones.

El capítulo octavo, contenía reglas relativas a la inscripción de la sección segunda, hipotecas, cesiones, adjudicaciones, cancelaciones, permuta de créditos hipotecarios, estableciéndose los requisitos y los datos que debían aparecer en las inscripciones.

El capítulo noveno de la sección tercera, ordenaba que se inscribieran los arrendamientos y las funciones de beneficencia privada, señalando además reglas generales para las inscripciones de los primeros.

El capítulo décimo, establecía el Archivo General del Registro Público de la Propiedad, del cual estaba a cargo de la sección tercera, en donde se formaban índices de las Inscripciones de cada sección de predios y de poseedores hipotecarios.

El capítulo decimosegundo, se refería a la extinción de las inscripciones la cual sólo podría hacerse por sentencia judicial o por, consentimiento de las partes.

La cancelación consistía en la declaración hecha al margen de registro respectivo.

El capítulo decimotercero contemplaba lo referido a las certificaciones, es el Director de Registro estaba obligado a expedirlas, anotando todos los datos referidos de las inscripciones de la cual se solicitaba la certificación, las certificaciones las llevaban a cabo las secciones correspondientes.

El capítulo decimocuarto, se refería al ingreso y entrega de documentos; estos se sellaban con la fecha y hora, de presentación, numerándolos progresivamente, se asentaba 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 operación los devolvían al departamento de entrada para ser entregados al interesado.

b). Código Civil de 1928.

En el año de 1928 se realizó un proyecto de Código Civil por medio de la comisión integrada por los licenciados Francisco H. Ruiz, Rafael García Peña, e Ignacio García Téllez, que fue aprobado posteriormente y entró en vigor el primero de octubre de 1932.

En la parte correspondiente al Registro Público de la Propiedad se organizó sobre nuevas bases, haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos. Según la naturaleza de lo actos, es por eso que se hizo un proyecto para el libro cuarto de Código Civil.

Este proyecto fue a probado el primero de septiembre de 1932, la organización del Registro Público de la Propiedad, se reguló en el libro cuarto, tercera parte, dividido en 46 artículos y seis capítulos denominados: primero, de las oficinas del registro, segundo, de los títulos sujetos al registro y de los electos legales, tercero del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho a pedir la inscripción, cuarto, del registro de las informaciones del dominio, quinto, de las inscripciones de posesión, sexto, de la extinción de las inscripciones.

Aunque se aumentaron los actos y contratos que deben registrarse, se simplifico la manera de hacer el registro, y sólo se establecieron principios generales sobre esta importante materia, encomendándose su desarrollo minucioso al reglamento respectivo.

A falta de un título de propiedad, dificulta enormemente las transacciones sobre dichos bienes, y coloca a los propietarios en una anormal situación jurídica, muchas ocasiones para poder suplir esta falta de titulación y subsanar los defectos

**ESTA TESIS NO SALF
DE LA BIBLIOTECA**

existentes, se introdujo al registro en la figura de información de dominio y la inscripción de posesión.

Así entonces, se estableció que el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, puede promover juicio en contra de quien aparezca como propietario de los bienes en el Registro Público a fin de que se declare que la prescripción, se ha consumado y que ha adquirido la propiedad; una vez comprobada debidamente la posesión, el juez declara que el poseedor se ha convertido en propietario, y dicha declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro

c). Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940.

"El 12 de junio de 1940, durante el Gobierno del General Lázaro Cárdenas. Presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, se dictó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, don Manuel Borja Soriano, quien fuera presidente de la comisión redactora del proyecto de este reglamento, explica su procedimiento de creación."³⁴

Desde entonces se imponía la necesidad de expedir un reglamento que desarrollara convenientemente los preceptos del nuevo Código y que diera a la oficina del registro una organización y un funcionamiento de acuerdo con sus necesidades.

³⁴ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pp.50

Este reglamento consta de 149 artículos ordenados en 8 títulos denominados Título primero: disposiciones generales; capítulo 1º de las sanciones del personal de la oficina, 2º de los libros de Registro. Título segundo del registro de inmuebles, capítulo 1º de las inscripciones en general, 2º de las inscripciones en la sección primera, 3º de las s inscripciones en la sección segunda. Título tercero: del registro relativo a bienes muebles, capítulo único de la inscripciones en la sección tercera: Título cuarto: del Registro de personas morales, capítulo único de las descripciones en la sección cuarta. Título quinto:

“De las anotaciones y de la rectificación y extinciones de las inscripciones, capítulo 1º de las anotaciones marginales, 2º de la rectificación de las inscripciones, 3º de la extinción de las descripciones. Título sexto: de la sección quinta, capítulo 1º del archivo y de las certificaciones, 2º de los indígenas. Tituló séptimo: de las ratificaciones de los documentos privados, capítulo único de la sección sexta. Título octavo: de la oficialía de partes, capítulo único de la sección séptima,”³⁵

En el mencionado reglamento se señalaban las obligaciones y facultades al que tiene el Director General.

i. Vigilar el exacto cumplimiento de las prescripciones del Código Civil en materia de Registro, de este reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables.

ii. Resolver las dudas que ocurrían a los registradores el caso de inconformidad del interesado, revisar los títulos presentados, siempre que el

³⁵ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pp. 50

registrador opinará que no debía inscribirse, y resolver que si debían practicarse o rehusarse inscripción.

III. Encargarse personalmente de cualquier sección en los casos de faltas temporales o accidentes del registrador que tuviera a su cargo.

IV. Autorizar con su firma todos los certificados que se expidieron de datos o de inscripciones que hubiera en los libros de registro, después de que hubiera sido verificado y firmado por el jefe y por el controlador de la sección quinta.

V. Autorizar con su firma las anotaciones que hayan sido puestas al alcance 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 deberán estar a cargo de los registradores y señalar las funciones que estuvieron 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 practicadas, siempre que lo estimara conveniente.

Así mismo se señalaron las funciones de los controladores y de los oficiales, que correspondían en asistir puntualmente y permanecer en a oficina durante la hora señalada por dicho reglamento interno del Departamento del Distrito Federal; desempeñar todo trabajo que le fuera encomendado por los registradores y por el director.

d). Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal de 1953.

Se publicó en el Diario Oficial de la Federación número 37 de 15 de Diciembre de 1952, y aún cuando su vigencia se señaló a partir del 1° de julio de 1953, no entró en vigor, pues por decreto de 3 de junio de 1953, publicado en el diario Oficial número 42 del 20 de junio de 1953, el Presidente de la República, don Adolfo Ruiz Cortines, decretó la reforma del artículo primero transitorio, el cual disponía: "el presente reglamento entrará en vigor en la fecha que determine el ejecutivo a mi cargo, y que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en el Diario Oficial

Dicho reglamento no, entro en vigor, por lo tanto subsistió el Reglamento del 21 de junio de 1940. Posteriormente se modificó el artículo 3018 del Código Civil (actualmente artículo 3016) se dio a conocer el 28 de diciembre de 1973 lo que son los avisos preventivos.

Artículo 3018. Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave, o extinga la propiedad o extinga la posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien va a otorgarse, podrá su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, dar al registro un primer aviso preventivo al solicitar certificado sobre la existencia de la inscripción a favor del titular registral o sobre los gravámenes que reporte el inmueble, o derechos o la libertad de los mismos, dicho aviso, deberá mencionar la operación y la finca de que se trate, los nombres de los interesados y el

antecedente registral. El registrador con el aviso preventivo y sin cobro de derechos por la anotación hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente una anotación el primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada una escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó, dará al registro dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trate, conteniendo además de los datos mencionado en el párrafo anterior, la fecha del la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal a aviso preventivo, y asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá vigencia por un término de noventa días naturales partir de su fecha de presentación. En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en este párrafo se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero, si se diere después de este plazo, solo surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación.

Si el testimonio respectivo se presente al Registro dentro el cualquiera de los términos que se contrae el dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha del asiento de presentación del prime aviso preventivo correspondiente, si hubiere sido dado, o en caso contrario desde la fecha y ahora de

presentación del segundo. Si el documento su registro sólo surtiría efectos desde la fecha de presentación.

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

e). Reformas al Código Civil de 3 de Enero de 1979.

Cabe señalar que en esta fecha se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad, y las características principales de las reformas fueron:

1. El establecimiento del folio real en sustitución del ya, anacrónico sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de tal suerte que en un solo documento se puede conocer la situación de la finca, quien es su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas. También se instituyó el folio para los bienes muebles y las personas morales.

2. El propósito de los testamentos ológrafos se definió del Registro Público de Propiedad al c de notarias, pues se consideró que por existir en el Archivo de Notarias el Registro de Actos de Última Voluntad, es la institución más adecuada para llevar el control y depósito de estos testamentos.

3. También se creó el Boletín del Registro Público, para dar toda la información relacionada con el proceso registral.

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

El sistema de libros que se llevó, fue de gran trascendencia en el Registro Público, y con ello se iniciaron las primeras anotaciones de propiedad, de gravamen y de personas morales, y con el uso frecuente de estos libros se empezaron a mutilarse, es por eso que se pensó en sustituirlo por el folio real, y con este cambio se dio mayor agilidad al trámite registral, ya que tiene en la carátula los datos de identificación de la finca, así como su denominación, ubicación, colonia, delegación, Superficie, linderos, medidas y colindancias

La reforma de 3 de enero de 1979 al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal y, de acuerdo con el artículo transitorio correspondiente entró en vigor al tercer día de su publicación reformo y adicionó los artículos 1550, 1553, 1554, 1556, 1557, 1558. 1559, 1560, 1564, 1594, 1596, 2310, 2313, 2852, 2853, y todo el título referente al Registro Público.

Como puede advertirse de los preceptos mencionados ahora en vigor en todo lo sustancial, se aprobó lo propuesto por la comisión que formuló el anteproyecto a que hicimos referencia en el apartado anterior, lográndose de esa manera un avance de gran trascendencia dentro del ámbito registral, esencialmente en lo referente al título segundo de la tercera parte del libro cuarto del Código Civil, correspondiente al Registro Público de la Propiedad que queda organizado también en la forma antes señalada y con el sistema que ampliamente quedo descrito.

Con esta reforma inicia una nueva fase para el Registro Público; con el nacimiento del folio real y con el cambio que se hizo de los testamentos ológrafos, hacia el Archivo de Notarias, y la creación del Boletín del Registro Público, vino a dar mayor credibilidad y publicidad al Registro Público.

La finca, el bien inmueble o persona moral, constituye la unidad básica Registral, el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos indican.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes, las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieran publicidad.

Las hojas que integran el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anote el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador.

Los asientos que se originen por las solicitudes de inscripción de documentos, se practicarán en el siguiente folio real de inmuebles, mismo que agregó con la letra "A".

f) Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979.

Este reglamento tuvo una efímera existencia, pues fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y derogado el 6 de mayo de 1980, siendo presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el Licenciado José López Portillo. Dicho reglamento entró en vigor en la misma fecha de su publicación, de acuerdo

con el artículo transitorio primero, y constituye motivo, seguramente de honda satisfacción para la comisión que lo formuló, ya que el poder Ejecutivo lo aceptó y culminó su sanción y publicación en la forma y términos en que la propia comisión lo redactó tal y como quedó consignado en páginas anteriores al referirnos al mismo.

Cabe señalar que dicho reglamento surgió en las Reformas del Código Civil del 3 de enero de 1979; y es en esta fecha cuando se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad, teniendo como características principales la creación del Folio Real en sustitución del sistema anacrónico de libros, el hecho de turnar el depósito de los testamentos ológrafos al Archivo General de Notarías por ser la institución más apropiada, y finalmente el procedimiento de la inmatriculación difiriendo su regulación a los juzgados de inmatriculación Judicial.

g). Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 6 de mayo de 1930.

Entró en vigor el 6 de mayo de 1980, constó de los siguientes títulos:

Primero: De la organización y funcionamiento del Registro, desarrollado en XV capítulos denominados Disposiciones Generales, De la Subdirección, Del cuerpo de Auxiliares, De la Oficina Jurídica, De la Oficialía de Partes, De la Oficina de Calificación e inscripción, Oficina de Certificados e índices, Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadísticas, De la Oficina de Implementación Técnica, De la Oficina de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión, De la Oficina de Archivo de Notarios, De la Biblioteca y Archivo, De las Obligaciones del Personal en General.

Segundo De las diferentes ramas, folios e índices del Registro. Capítulo I, Disposiciones Generales; Capítulo II, De Folio Diario de Entradas y Trámite; Capítulo III, De Folios de Derechos Reales; Capítulo IV, De los índices

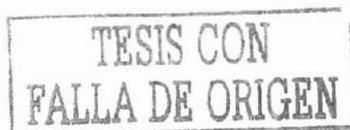
Tercero Del Procedimiento Registrar, dividido en nueve capítulos instituidos: Disposiciones Generales, Del Registro Inmobiliario, Del Registro Mobiliario, Del Registro de Personas Morales, De las rectificaciones de los asientos, De la extinción y Cancelación de los Asientos, De la Publicidad, de las Notificaciones y de los Términos, De los Recursos, De la inmatriculación de inmuebles.

Con este reglamento apareció el boletín registral con la obligación de consultarlo para saber el estado que guardaban los documentos, se creo el folio para personas morales, así como para bienes muebles.

h). Reformas al Código Civil del 7 de Enero de 1988.

El Código Civil fue reformado en la Fracción III del artículo 3005, referente a los documentos registrables y hace mención que los documentos privados que en esta forma fueren validados con arreglo a la ley, siempre que al alcance de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

El último párrafo del artículo 3016 y los artículos 3046 al 3058, el primero se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el



Registro Público de la Propiedad. El segundo a los avisos preventivos, tratándose de otorgamiento de documentos privados, los últimos regulan sistemáticamente la inmatriculación.

i). Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de Agosto de 1988.

Consta de 118 artículos divididos en tres títulos, denominados, De las Disposiciones Generales, que señalan en los artículos 1 al 15; y Del Sistema Registrar, que señala en los artículos 16 al 31. Del Procedimiento Registrar que se señala en los artículos 32 al 118,

Este reglamento tuvo origen y motivación en las reformas al Código Civil de 7 de Enero de 1988 donde se reformaba la fracción i del artículo 3005 y el último, párrafo del 3016, y de los artículos 3046 al 3056.

3.3. Relación con otras ramas del Derecho.

Sobre la clasificación que se le debe dar al Derecho Registral podíamos decir que se encuentra ubicado en dos bloques que son el Derecho Público y el Derecho Privado.

El Derecho Registral pertenece a la rama del Derecho Público, pues es de interés público para el Estado y la sociedad, puesto que se encarga de llevar a cabo la formalización y publicación de actos y hechos jurídicos.

Su relación con el Derecho Notarial, se da a consecuencia de la función que realiza el Notario al formalizar y autorizar hechos y actos jurídicos que ante el se



celebran y que por su naturaleza requieren de la publicidad con que cuenta la rama del derecho que nos ocupa, por tanto se da dicha relación.

Con el Derecho Civil, se da porque al realizarse contratos en los cuales se trasmite, modifica, extingue o de alguna forma cambiar el estado jurídico que tiene un bien inmueble en registro y por ello se hace necesario hacer uso de la publicidad con que cuenta el Derecho Registral.

Con el Derecho Mercantil, porque la exigencia de un acto en donde es necesario, cuando se trata de llevar a cabo un acto de comercio o acto procedimental en donde se requiere de llevar una nota de presentación, ejemplo de esto tenemos el embargo judicial.

Con el Derecho Administrativo, porque al llevarse a cabo una resolución en donde se le niegue la inscripción de una operación y se afecte de alguna forma la estabilidad de la situación jurídica que con ella se haya originado.

Con el Derecho Procesal, porque dependiendo de la naturaleza del proceso, pueden las partes interesadas depositar la función de dar publicidad a los actos celebrados en un procedimiento para que el registro se encargue de llevarla a cabo, por las facultades que el Estado le ha conferido.

Con el Derecho Agrario, porque la nueva legislación agraria que data de 1992, faculta al Registrador para llevar a cabo las funciones de calificación e inscripción de la propiedad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**CAPITULO IV. PROPUESTA SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE LA
INSCRIPCION DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y SU DESVINCULACION AL
CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.**

Para poder dar inicio al desarrollo de este capitulo es necesario establecer que el origen de este trabajo fue el medio laboral en el cual me desarrollo que es el Derecho Notarial que se encuentra vinculado con el Derecho Registral.

Como ya lo mencione existe una relación entre el Derecho Registral y el Derecho Notarial por los actos que se realizan ante notario público y que requieren de la publicidad que es característica esencial del Registro Público.

El Código Civil en su artículo 3016 establece que cuando el notario público al realizar una operación en la cual se cambie el estado jurídico que tiene un inmueble en el Registro Público de la propiedad tiene que realizar la solicitud de la anotación de lo que es el Primer aviso Preventivo que tiene como finalidad principal cerrar registro a cualquier otra operación con relación al mismo inmueble así como la anotación de que se esta llevando acabo una operación que afecta la propiedad de dicho inmueble.

Para tener una mejor comprensión del tema que nos ocupa es necesario hablar del artículo que regula la anotación del aviso preventivo conocido en el ámbito Registral como el Primer Aviso Preventivo, que se encuentra anexo en el formato de la solicitud de certificado de existencia o inexistencia de gravámenes y para ello a continuación transcribo el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos antes mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicara de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de aviso. Si este se da

dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirán efectos desde la fecha en que se presentó y según el número de entrada que le corresponda.

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

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

Este artículo nos hace referencia a lo que con anterioridad dentro del desarrollo de este trabajo he tratado de establecer con respecto a la importancia que tiene la anotación de dicho aviso e el antecedente Registral.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.1. DESVINCULACION DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO Y EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES.

Al proponer que se haga la desvinculación de la anotación preventiva del certificado de gravámenes tengo por objeto que se realice de una manera más certera dicha anotación ya que esta contara con una autonomía que por haberse hecho la vinculación con el certificado de gravámenes ha perdido, y por tanto al ser rechazado el certificado de gravámenes ocasiona que de igual forma sea rechaza la solicitud de la anotación preventiva, perdiéndose de esta forma la salvaguarda del bienestar jurídico de las partes y la perdida de la prelación que debe existir entre el primero y segundo aviso preventivo, esto por la fecha de presentación que se hace por primera vez.

Como ya lo señale anterioridad el aviso preventivo es como su nombre lo indica, una medida legal para otorgar seguridad jurídica a las partes que intervienen en las distintas operaciones relacionadas con la propiedad con el se busca proteger al tercero adquirente de buena fe, que el caso de una compraventa en donde se ignore la existencia de una operación determinada pudiera llevar acabo alguna otra, relacionada con el mismo inmueble.

Se menciona en el primer párrafo del artículo 3016 que la solicitud del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes surtirá efectos de aviso preventivo de esta forma por costumbre e interpretando erróneamente la ley se ha establecido un vínculo inexistente entre estas dos figuras y por tanto al ser rechazado el formato preestablecido por el registro para este efecto se rechaza de igual forma el aviso preventivo por tanto se deja sin efectos la anotación de dicho aviso y con ello se deja sin efectos el principio de prelación y como consecuencia se

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

da lugar a la entrada de otras operaciones que pueden afectar el estado jurídico de dicho inmueble o finca y las partes que en él intervienen.

La solicitud de la anotación del aviso preventivo debe cumplir con los requisitos que establece el mencionado artículo que son: 1) nombre de los contratantes; 2) tipo de operación; 3) finca de que se trate, y 4) antecedentes registrales.

Estos son los requisitos que se establecen para la solicitud del certificado de existencia e inexistencia de gravámenes y que señalo en la copia del formato que anexo a este trabajo con la letra "B".

En cuanto a lo establecido por el ordenamiento antes mencionado el registrador al momento de presentarse el primer aviso preventivo deberá practicar de manera inmediata la nota de presentación de en la parte marginal del libro si es el sistema a seguir o en la tercera parte del folio real correspondiente, sobre los derechos que resultaran afectados.

Después de haber estudiado ampliamente el primer párrafo del artículo en cuestión podemos darnos cuenta que dicha vinculación de la cual hablé no se encuentra establecida en el numeral por tanto al decir que se lleve a cabo el trámite por separado y que en el dado caso de existir omisiones se solicite se subsane y de este modo no se violaría el artículo en donde establece que al ser presentado dicho aviso se realice la anotación de mismo y a partir de él se lleve a cabo la prelación.

De esta forma al recibirse el aviso preventivo para su anotación no sería rechazado y no se daría oportunidad de llevarse a cabo otras anotaciones que graven o modifiquen de alguna manera el estatus jurídico del inmueble objeto de la solicitud de dicha anotación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Con la propuesta que hago de la desvinculación de la anotación del primer aviso preventivo y la solicitud de certificado de gravámenes se puede llevar acabo una simplificación en la realización de los tramites y de esta forma se cumpliría con lo establecido en el ordenamiento antes citado.

La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinara por la prioridad en cuento a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentar para su inscripción.

Esto se realiza mediante la presentación y consiguiente anotación del "aviso preventivo" que en el lenguaje más técnico se conoce también como solicitud de cierre de registro a anotaciones de operaciones posteriores o durante la vigencia del aviso.

Con fundamento en el numeral antes transcrito existe una vinculación entre el certificado de gravámenes y el aviso preventivo pero este no hace referencia a que en caso de existir un error u omisión se realizara la negación al tramite y como consecuencia sea desechada la solicitud de la anotación correspondiente y como consecuencia se dejan desprotegidos los derechos de los terceros que intervienen en el acto que la motivo.

"El objeto del aviso preventivo es, la protección del acto jurídico celebrado que consta en el protocolo notarial y que posteriormente se inscribirá"³⁶

³⁶ COLIN SANCHEZ, Guillermo, Ob. Cit. pp. 196

4.2. LA VIGENCIA DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO CON FUNDAMENTOS EN EL ARTICULO 3016 DEL CODIGO CIVIL EN COMPARACIÓN CON EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

En cuanto al primer párrafo del artículo 3016 del citado ordenamiento, para evitar que el *aviso preventivo* se utilice como un instrumento de defraudación en perjuicio de terceros registrales, y aún de acreedores, la vigencia de treinta días naturales de tal aviso no produce el *cierre del registro* porque si en este plazo se presenta a inscripción otro documento contradictorio, éste es objeto de una anotación preventiva en la parte del folio correspondiente, para que obtenga su prelación desde la fecha de su presentación.

La vigencia de treinta días naturales de tal aviso no produce el cierre de registro porque si en este plazo se presenta a inscripción otro documento contrario, éste es objeto de una anotación preventiva en la parte del folio correspondiente, para que obtenga su prelación desde la fecha de su presentación.

En el numeral citado se hace referencia a la vigencia que tendrá el aviso preventivo con respecto a terceros. Nota de presentación que tendrá vigencia de treinta días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Como ya señale con anterioridad la realización de la anotación preventiva no tiene como efecto el cierre de registro pero como medida precautoria se deber

La vigencia que se maneja en el Código Civil para el distrito federal en comparación a la establecida en el Código Civil para el Estado de México es corta ya que para el estado de México

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Es posible la presentación del aviso en comento con los requisitos, vigencia y efectos antes indicados, en el caso de documentos privados inscribibles (Artículo 3005, fracción III del Código Civil), cuyo aviso pueden dar: el notario, el juez de paz o el registrador que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas en dichos documentos.

El comparativo que quiero establecer en el caso de la vigencia que se aplica en estas dos ámbitos surge por considero pertinente que la anotación del aviso preventivo tendría que tener una mayor vigencia en el Distrito Federal por la necesidad de tiempo entre la presentación del primer aviso preventivo y el segundo en el cual se señala la formalización del acto. Y para fundamentar mi dicho a continuación transcribo el artículo 8.18 del Código Civil para el Estado de México:

Artículo 8.18.- El registrador procederá a anotar el aviso preventivo, al margen del asiento correspondiente, sin cobro de derechos por este concepto.

Dicha nota tendrá vigencia de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Como podemos ver existe una diferencia de treinta días en cuanto a la vigencia que en el Distrito Federal se tiene.

Mi propuesta en cuanto a la vigencia estriba en la necesidad de tiempo requerido para la realización de los trámites que anteceden a la firma de la escritura en la cual se formalizara el acto que la origina, que existe

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.3. LA IMPORTANCIA DE LA VIGENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA.

La importancia de la vigencia de la anotación preventiva radica en el principio de prelación, por la seguridad proporcionada por el Registro Público que es originado por un documento y el derecho o contrato contenido en el para el cual se pide se realice la anotación preventiva; esto porque al realizar la solicitud de anotación del aviso preventivo este tiene consecuencias con respecto al acto jurídico que origina la solicitud de anotación, por los efectos que trae con ello.

Como se desprende de la interpretación del artículo 3016 en su contenido podemos ver que la importancia que tiene la vigencia de la anotación del aviso preventivo radica en el principio de prelación que como ya lo mencione es importante para los actos que posteriormente se realice.

El sistema de anotación preventiva resulta de gran utilidad e importancia ya que con él al ingresarse otro tramite que tenga por objeto el embargo del bien y con fundamento en el principio de prelación se toma cuenta la fecha y número que le correspondió a cada una de ellas y por tanto la vigencia dentro de la cual se ingreso la ultima solicitud, por tanto en este caso podemos darnos cuenta que el objeto de establecer la importancia de esta anotación.

Como podemos ver el termino establecido para esta vigencia podría en dado caso no servir como es su objetivo ya que cuando se rechaza el certificado de gravámenes y este es rechazado se pierde la prelación y de este modo se anula la vigencia de la cual se habla y por tanto deja desprotegido al adquirente de buena fe.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Esta importancia radica en que posteriormente se llevara acabo una operación que de igual forma se presentara posterior a la firma de la escritura en la cual se formalice el acto se realiza la solicitud de la nota de presentación del segundo aviso preventivo el cual sigue y trata de mantener la prelación de acuerdo al numero de presentación que le correspondió pero en el caso de que se rechacen los aviso se pierde y de deja desprotegido al interesado.

4.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERADOS POR LA ANOTACIÓN PREVENTIVA.

Como lo mencione anteriormente la importancia de la nota de presentación del aviso preventivo es porque recae sobre aquellas situaciones jurídicas en las que se cree, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o cualquier otro derecho real, sobre los mismos, o que sin serlos, sean inscribibles.

Por tanto las obligaciones y los derechos que se general son con respecto al bien que se trata de enajenar o gravar de acuerdo a la operación que origino el aviso preventivo son los derechos que se generan contra terceros y las obligaciones que para las partes que intervienen en el surgen.

Los derechos que se generan con este solicitud de realizar la anotación preventiva de la próxima realización de un contrato en el cual se tenga por objeto cambiar la propiedad de dueño son que se protejan los derechos del tercero que de buena fe trata de adquirir un inmueble y como consecuencia de ello requiere de una

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

seguridad jurídica que se trata de cubrir o proteger con la tramitación de dicha anotación y con ello se contraen obligaciones que se producen con la persona.

Como su nombre lo indica el aviso preventivo tiene por objeto prevenir y dar aviso de la próxima realización de un acto para el cual se busca proteger el acto jurídico a celebrar y que posteriormente se formalizara en escritura pública que queda asentada en el protocolo del notario ante quien se firme.

De esta forma se cae dentro del supuesto que se señala en el segundo párrafo del multicitado artículo en donde establece que es obligación del notario dar aviso al registro de la realización de un acto en donde se encuentre afectada la inscripción que se tienen en el Registro, a este aviso que se le da el nombre de SEGUNDO AVISO PREVENTIVO, que tiene como finalidad cerrar el registro durante un término de noventa días contados ya sea si se presenta dentro de la vigencia del primer aviso preventivo desde la fecha de presentación de este o en su caso si se presenta fenecido el término de dicho aviso se tomara en cuenta la fecha de presentación de este último.

4.5. ANÁLISIS DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO.

Al llevar a cabo la investigación del tema que nos ocupa me doy cuenta que se utilizó erróneamente el término inscripción porque como ya lo señale la inscripción es de manera definitiva y la anotación preventiva tiene asignada una vigencia para la cual se lleva regulado en el artículo 3016 aun cuando se realice un aviso preventivo

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

posterior a la firma de la escritura con la cual se formaliza el acto jurídico que dio origen a la solicitud de anotación para protección de los terceros que intervengan en un acto jurídico que como señala el artículo antes citado tenga el fin de declarar, reconocer adquirir

Aunque existen casos en que la nota de presentación del primer aviso preventivo puede cambiar sus efectos a los de una inscripción.

Como lo menciono en el punto anterior para que el aviso preventivo se convierta en una inscripción es necesario que se formalice el acto ante notario público.

Dicha anotación se convierte en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida, adquiere definitivamente el derecho anotado. Al convertirse en inscripción definitiva, por razón natural el aviso se cancela automáticamente, surtiendo efectos contra terceros contra terceros, a partir del momento en que se anotó, aunque condicionado a que el testimonio respectivo se presente dentro del lapso señalado por la ley; en caso contrario su registro solo producirá las consecuencias señaladas a partir de su presentación en el Registro, situación en la que también queda sin efecto.

El acto para convertir la anotación preventiva en inscripción se lleva a cabo en el folio o en el libro correspondiente, haciendo referencia a la anotación al asiento registral en que conste la historia de dicha finca o bien inmueble o en su caso bien mueble, la manifestación en que se convierte en inscripción la causa en que dio origen al cambio y el documento en el cual se plasme en este caso es el testimonio de la escritura en donde se formalizo el acto.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Esto se explica en razón de que por exigencia de carácter legal a que esta sujeto el procedimiento notarial aun cuando se haya firmado la escritura está se sujeta antes a su inscripción en el Registro Publico, y a cubrir los tramites que con la firma de la escritura se general como son el pago de impuestos los aviso que se señalan en el código financiero y con ello la autorización definitiva del notario.

Durante el tiempo en que desarrollamos la investigación de este tema de tesis surgieron algunos comentarios en cuanto a la actividad que ha venido desarrollando el Registro Publico en cuanto a la actividad que se le ha encomendado que es el darle publicidad a los actos jurídicos que se envían para su calificación y registro pero con motivo de la tardanza que existe en el desarrollo de dicha actividad se han suscitado ciertas actividades que contravienen al fin primordial que tiene el registro.

Ejemplo de ello son los artículos publicados el uno de los diarios de mayor circulación en la ciudad de México en donde se hace publico las situaciones de corrupción que dentro de esta institución se llevan acabo y como de una forma poco ortodoxa se trata de terminar con ella dejando de lado el verdadero fin que tiene que cumplir y por tanto se deja desprovista la situación jurídica de todas las personas que tratan de llevar acabo la inscripción de los actos en que se encuentran tutelados sus derechos.

Para documentar de alguna forma lo que menciono antes anexo a este trabajo de investigación copia de los artículos que menciono.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

PRIMERA: Durante el desarrollo de la investigación del presente trabajo y con el estudio de la figura del aviso preventivo llegue a la conclusión de que el aviso preventivo en general no es una inscripción, por tanto es una anotación ya que tienen un término o vigencia y las inscripciones solo se modifican con la inscripción de una operación que cambie el estado jurídico de un inmueble o bien raíz.

SEGUNDA: Llegue a una comprensión plena de la situación que existe en la relación de las operaciones notariales con el registro público y que las anotaciones o inscripciones que en este último se realizan se hacen con la finalidad de proteger y salvaguardar los intereses de las partes que intervienen en actos que tienen como finalidad de adquirir, transmitir, modificar, declarar, reconocer, gravar, limitar o extinguir la propiedad o posesión de bienes inmuebles.

TERCERA: Entendí que la Seguridad Jurídica que se busca al solicitar se lleve a cabo la anotación preventiva de una operación tiene por objeto el proteger a dos miembros de la sociedad de tal forma que no sufran menoscabo en su esfera jurídica y de esta forma también se protege a la sociedad en conjunto.

CUARTA; Al realizar la investigación de este tema de tesis llegue a la conclusión de que el principio de prelación muchas veces no se cumple porque al no llevarse a cabo la anotación del aviso preventivo se pierde la prelación con la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

siguiente anotación que previene que se realice una operación que tuvo por objeto cambiar el estado que guardaba un la propiedad de un inmueble.

QUINTA: Como lo mencione en los capítulos de este tema de investigación la relación que existe entre las Actividad Notarial y la labor que desempeña el Registro de realizar las anotaciones o tildaciones correspondientes que se solicitan con la finalidad de cambiar el estado jurídico de un inmueble y darle publicidad al mismo es para proteger a los miembros de la sociedad.

SEXTA: La figura del Registro Público como su nombre lo indica es para dar publicidad a los actos que se pretende realizar y por tanto para la realización de esta labor creo conveniente que se realice la desvinculación del certificado de gravámenes y solicitud de anotación del Aviso Preventivo esto con la finalidad de cumplir con el objeto que ha venido persiguiendo el Registro Público a través del tiempo en su evolución.

SEPTIMA Considero necesaria la aplicación de la vigencia del término la anotación del Aviso Preventivo a noventa días porque es de una forma dar mayor seguridad las partes que intervienen en un acto jurídico y que la escritura en el cual se consolida tenga mas oportunidad para su inscripción y para tener mayor congruencia con lo establecido en el Código Civil y el Código Financiero aplicables en el lugar donde se realice el acto jurídico.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

OCTAVA: Hacer obligatorio la anotación del aviso preventivo inmediatamente a la presentación de la solicitud, del mismo, con la finalidad de dejar a salvo los derechos de las partes que intervienen en un acto y que de esta forma llegar a cumplir el objetivo de la creación del Registro.

NOVENA: Se cree un sistema electrónico que permita de manera simultánea la presentación y la anotación del aviso teniendo como fin la protección de la certeza jurídica de los interesados, robusteciendo mi dicho en el artículo publicado en el periódico el UNIVERSAL de fecha 25 de agosto de 2004 en la sección C, pagina 4.

DECIMA: Que se establezca la creación de un colegio de registradores para tener la certeza de los conocimientos jurídicos y que son capaces de calificar un documento y su autenticidad, con la finalidad de cumplir con lo establecido en la ley y de esta forma contar con un sistema Registral actualizado y con verdadera capacidad calificadora.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

BIBLIOGRAFIA

1. BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial Haria, México, 1996.
2. CARRAL Y TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Decimatercera Edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1995.
3. CASTRO MARROQUIN, Martín, Derecho de Registro su organización y unificación. Editorial Porrúa, S.A., México 1970.
4. COLIN SANCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 2001.
5. CHICO Y ORTIZ, José María, Teoría Practica y Formula de la Calificación Registral, Marcial Pons. Libro Jurídico Madrid 1977-1978.
6. GARCIA GARCIA, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Primera Edición, Editorial Civitas, Tomo I, Madrid 1986.
7. GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Cuadragésimo séptima edición. Editorial Porrúa. México 1995.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

8. LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Sexta Edición. Editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A. C. México 2000.
9. MENDIETA NUÑEZ Lucio, El Procedimiento Agrario en México, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1971.
10. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
11. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Séptima Edición, México, 2000.
12. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Historia de la Escribanía en la Nueva España, Segunda Edición Editorial Porrúa, S.A., México, 1969.
13. PEREZ LASALA, José Luis, Derecho Inmobiliario Registral. Su Desarrollo en los Países Latinoamericanos, Editorial Desaima, Buenos Aires, Argentina 1965.
14. PLANIOL Y RIPER, Derecho Civil, Editorial Haria, 1946, Traducción, 1997, Volumen 6.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

15. ROCA SASTRE, Ramón Ma. Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo I, Casa Bosh Editorial, Barcelona 1954.
16. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Hipotecario Mexicano, Editorial Jus, México 1945.
17. DICCIONARIO JURIDICO ESPASA, Fundación Tomás Moro, Madrid, 1991.
18. DE PINA VARA RAFAEL, Diccionario Jurídico, Décima séptima edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1991.

LEGISLACION.

- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS COMENTADA.
- CODIGO CIVIL PAR EL DISTRITO FEDERAL.
- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.
- LEY DEL NOTARIADO.
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

OTRAS FUENTES

** SAMANIEGO, Fidel, "Fastidian Mafias el Registro de Propiedades, Alertan Notarios", EL UNIVERSAL GRAFICO, 23 de agosto de 2004., pp. 5.

** GRAJEDA Elia y SAMANIEGO Fidel, "Registro nPublico, reino de la burocracia y la ineficiencia", EL UNIVERSAL GRAFICO, 24 de Agosto de 2004., pp.5.

** GRAJEDA, Elia, "Critican Carencia de Seguridad Inmobiliaria", EL UNIVERSAL, 25 de Agosto de 2004, pp. 4 sección "C"

ANEXOS



FV/DECEIGLDAP/04/22

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

No. A

03164

DESCRIPCIÓN

ANTECEDENTE:
FOLIO

SECC.	TOMO	VOL.	FOJA	PART.

PREV. SI NO GRAVAMEN SI NO

\$271.00

FECHA Y No. ENTRADA

ESTA FORMA PREVALDRÁ CASI EN LA IMPRESIÓN ORIGINAL DE LA MANIFIESTA RECAUDADORA Y CUANDO CARECIERE DE ELLA, DEBERÁ CONTENER EL SELLO DE LA OFICINA RECAUDADORA Y EL NOMBRE Y LA FIRMA DEL CAJERO O DEL SERVIDOR PÚBLICO AUTORIZADO. SI EL PAGO SE EFECTUO EN UNA OFICINA RECAUDADORA DE LA TESORERÍA, DEBERÁ LLEVAR ANEXO EL COMPROBANTE UNIVERSAL DE PAGO CON MARCA ENCRIPTADA CORRESPONDIENTE AL ART. 59 DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL. EL IMPORTE DE ESTE FORMATEO SERÁ AJUSTADO CONFORME AL ARTICULO 60 DEL CODIGO CIVIL.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO (MINUTA)GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

CONSEJERIA JURIDICA Y DE SERVICIOS LEGALES
DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
DERECHOS POR LA EXPEDICION DE CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES,
LIMITACIONES DE DOMINIO Y ANOTACIONES PREVENTIVAS HASTA POR UN PERIODO DE 20 AÑOS
ART. 219, FRACCION I DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL

NOMBRE

SOLICITO ME EXPIDA CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES, LIMITACIONES DE DOMINIO Y ANOTACIONES PREVENTIVAS POR UN LAPSO DE _____ AÑOS ANTERIORES A LA FECHA, RELATIVOS A _____

DATOS REGISTRADOS

CALLE: _____	NUMERO EXTERIOR: _____
CONJUNTO HABITACIONAL: _____	EDIFICIO: _____
NUMERO INTERIOR: _____	COLOÑIA: _____
LOTE: _____	MANZANA: _____
	SUPERFICIE: _____

DENOMINACION: _____

REGISTRADO (A) A NOMBRE DE:

SECCION	TOMO	VOLUMEN	FOJA	PARTIDA

BAJO LOS SIGUIENTES DATOS:

FOLIO: _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

PARA SER LLENADO EXCLUSIVAMENTE POR EL NOTARIO O AUTORIDAD CUANDO SOLICITE LA ANOTACION DEL AVISO PREVENTIVO A C.F. SE REFIERE EL ARTICULO 3016 DEL CODIGO CIVIL

ACTO O CONTRATO: _____

ADQUIRENTE: _____

ACREEDOR: _____

DEUDOR: _____

NOTARIO NUMERO _____ DE _____

LICENCIADO _____

LO ANTERIOR ES EL ANVERSO DE LA FORMA PREVALORADA EN HOJA TAMARCO CARTA. EN EL REVERSO DE LA SOLICITUD DEBERA CONSTAR INTERESADO

FV/DECEIGLDAP/04/22

No. A 03164

FECHA Y No. DE ENTRADA

\$271.00

ESTA FORMA SOLO DEBE VALER SI LLEVA LA IMPRESION ORIGINAL DE LA MANIFIESTA RECAUDADORA Y CUANDO CARECIERE DE ELLA, DEBERA CONTENER EL SELLO DE LA OFICINA RECAUDADORA Y EL NOMBRE Y LA FIRMA DEL CAJERO O DEL SERVIDOR PUBLICO AUTORIZADO. SI EL PAGO SE EFECTUO EN UNA OFICINA RECAUDADORA DE LA TESORERIA, DEBERA LLEVAR ANEXO EL COMPROBANTE UNIVERSAL DE PAGO CON MARCA ENCRIPTADA CORRESPONDIENTE AL ART. 59 DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL. EL IMPORTE DE ESTE FORMATEO SERÁ AJUSTADO CONFORME AL ARTICULO 60 DEL CODIGO CIVIL.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD



SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN.

FECHA:

EL DIRECTOR GENERAL

ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION	VOLUMEN	TOMO
FOJAS	ASIENTO	

DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION DEL INMUEBLE:

UBICACION:

COLONIA:

DELEGACION

Z. P.

SUPERFICIE EN M²

LINDEROS, RUMBOS Y COLINDANCIAS:



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Numero de Entrada

Recibo No:



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Consejería Jurídica y de Servicios Legales



Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio

SOLICITUD DE ENTRADA Y TRAMITE

Nombre:	Notario No.	Nombre:
Domicilio:	Corredor No.	Nombre:
Teléfono:	Entidad Federativa:	

①	Acto jurídico, trámite o servicio	Código Financiero del D.F.		Valor Base	Importe Derechos
		Artículo	Fracción		
					Derechos
					Reducción
					Pago:
②	Acto jurídico, trámite o servicio	Código Financiero del D.F.		Valor Base	Importe Derechos
		Artículo	Fracción		
					Derechos
					Reducción
					Pago:
③	Acto jurídico, trámite o servicio	Código Financiero del D.F.		Valor Base	Importe Derechos
		Artículo	Fracción		
					Derechos
					Reducción
					Pago:
④	Acto jurídico, trámite o servicio	Código Financiero del D.F.		Valor Base	Importe Derechos
		Artículo	Fracción		
					Derechos
					Reducción
					Pago:
⑤	Acto jurídico, trámite o servicio	Código Financiero del D.F.		Valor Base	Importe Derechos
		Artículo	Fracción		
					Derechos:
					Reducción:
					Pago:

ADVERTENCIA: Esta solicitud es válida únicamente si presenta los sellos de entrada y trámite del RPPYC, así como el recibo oficial de la Tesorería o certificación de pago de Institución Bancaria o Centro Comercial debidamente autorizados. El solicitante deberá requisitar todos los conceptos y presentarlo firmado, por triplicado, sin tachaduras ni enmendaduras, en la ventanilla correspondiente. El documento original se devolverá al solicitante contra acuse con sello original. Este formato es de uso oficial, por lo que se prohíbe su alteración o modificación.

Total:

Nombre y Firma: _____

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Registro Público, reino de la burocracia y la ineficiencia

Para el usuario, el problema en el RPPC no es lo que hacen, sino lo que dejan de hacer los empleados

E. GRAJEDA y F. SAMANIEGO
Segunda parte

Un cartelón de colores con una leyenda que dice: "No fomentes la corrupción ¡¡¡Denúnciala!!!"

Pero alguien escribió con pluma una queja: "Corrupción también es ineficiencia, lentitud, burocratismo".

Es el Registro Público de la Propiedad y Comercio (RPPC), en la calle de Villalón. En el público, muchas son las preocupaciones y los motivos de enojo.

Varias filas de usuarios se forman ante las ventanillas. Desde las 5:00 horas o antes, ya hay gente a la espera de fichas que les serán entregadas horas después para hacer los trámites requeridos para compraventa de inmuebles y, en algunos casos, recibir los créditos solicitados.

"¡No estoy aquí nada más a su servicio, hay otras personas antes que usted, y si no le gusta, hágale como quiera!", grita un empleado a una mujer que se quejó porque llevaba ya media hora sin avanzar en la fila.

Los trabajadores del RPPC son estrictamente vigilados. Callan a las preguntas sobre sus condiciones laborales, carga de trabajo y las causas de los rezagos en la entrega de documentos. Alguien, con disimulo, señala hacia arriba: la escena es captada por una de 62 cámaras dispuestas en todo el edificio.

Alguno pide omitir su nombre y declara: atiende de 250 a 500 personas a la semana y gana 3 mil pesos mensuales; hay quien

La cueva de Alí Babá

El Registro Público de la Propiedad, "era una cueva de Alí Babá", y pesa a los rezagos, es una institución ejemplar por su proyecto anticorrupción, afirma Héctor Muñoz Ibarra.

Desde hace año y 10 meses en que funge como director, impulsó acciones contra la corrupción que, según él, han lestimado muchos intereses y por eso critican a su trabajo.

"Afirman que no hay eficiencia en el RPPC, pero ¿qué quieren?: que sigan las dádivas y privilegios. Las críticas son resultado del control impuesto al blindar la papelería oficial, colocar 62 cámaras para detectar actos de corrupción y reducir la planta laboral, lo que nos ha permitido ser más cuidadosos en los procesos administrativos."

"Los que cuidaban el acervo y el Registro estaban robando, y mis usuarios también. El gelatinero y el lavacoches eran el contacto. Hasta el que vendía el periódico meía pedidos en los diarios. También los gestores estaban dentro de las oficinas despachándose. Por eso el control ha generado mucha molestia", comenta.

Según cifras del RPPC, de 2002 a marzo de este año se iniciaron 10

averiguaciones previas, 15 denuncias ante la Contraloría del DF y 25 actas administrativas contra funcionarios por corrupción.

Héctor Muñoz admite que hay rezago en la entrega de documentación —mil 500 oficios—, pero indica que no es tanto, pues ha mejorado el trabajo.

Incluso, dijo, hay errores de los notarios que también atrasan la entrega, de lo cual "nadie habla".



Héctor Muñoz Ibarra, paladín anticorrupción

Considera muy delicado que se piense que la falta de eficiencia, que él asegura que no hay, dé paso a la informalidad a través de contratos privados, y por ende a la inseguridad jurídica.

"Antes se podía obtener lo que quisiera uno en el Registro, sólo faltaba estar enlazado en la computadora de la casa".

Algunos, asegura, buscan volver al pasado, donde la corrupción desbordaba la institución: "Si quieren, les volvemos abrir las puertas y que vengan a hacer las inscripciones como quieran. Esos son los tiempos que extraña mucha gente porque muchos vendían la eficiencia".

—Ella Grajeda

recibe mil 500 y 5 mil pesos.

"Uno tiene que dar la cara en la ventanilla, pero los rezagos no son culpa nuestra, es de todo el sistema. Hacemos lo que podemos, pero para los jefes nosotros somos los corruptos, los flojos, los que hacemos tortuguismo", dice otro empleado.

"Nos controlan demasiado. Cámaras por todas partes, y además, personas que se dedican a espiarlos", asevera.

Salen y entran decenas de personas a cada minuto. Según dato del RPPC, llegan a diario 2 mil personas. Unos 500 trabajadores se encargan de sacar al mes más de 35 mil copias simples de documentos, y de realizar 12 mil búsquedas en libros, además de otras 2 mil 600 en pantallas. Cada año se realizan 245 mil inscripciones en relación con la propiedad.

Sin embargo, señalan notarios y usuarios, el problema no es lo que hacen, sino lo que dejan de hacer. Más que la corrupción entendida como recibir billetes debajo de las carpetas, la crisis está en la burocratización, en la deficiencia con que operan las oficinas registradoras a cargo de empleados que no están capacitados o que aplican de manera muy especial su criterio.

"Las autoridades actuales corrieron a gente con experiencia, pero que quizá ya estaba amañada", dice un trabajador y abogado que acuden todos los días a entregar documentos, recoger otros o recibir una irritante respuesta: "Todavía no hay nada".

Hallan prácticas de corrupción en sistema notarial

Adelanta Alejandro Encinas que se modernizarán los procedimientos

Fabiola Cancino

El gobierno capitalino ha detectado prácticas de corrupción no sólo en el Registro Público de la Propiedad, sino también en el sistema notarial, afirmó Alejandro Encinas Rodríguez.

El secretario de Gobierno del DF informó que en los próximos días se dará a conocer un convenio con el Colegio de Notarios para modernizar el sistema.

Precisó que se trata de un trabajo conjunto de todo el notariado del DF, en que se utilizarán nuevas tecnologías, con recursos frescos para poder modernizar todo el sistema.

Al término de la reunión del gabinete de seguridad y procura-

ción de justicia del gobierno local, admitió que todavía continúan las prácticas de corrupción y burocratismo, pero insistió en que se da en todas las áreas.

"Se realizan no solamente en el Registro Público, sino también en todo el sistema notarial. Hay muchos notarios que actúan de manera indebida y que reconocen, acreditan, escrituras que no están avaladas por los registros públicos de la propiedad", agregó.

Encinas Rodríguez comentó que, incluso, algunos notarios del estado de México avalan escrituras sobre predios del DF.

Para abatir este problema, continuó, "estamos trabajando de manera conjunta, no sola-



■ **REZAGO** Alejandro Encinas reconoció que todavía existen prácticas de burocratismo y corrupción en oficinas públicas

mente para acabar con la burocracia y mejorar los sistemas en el registro público, sino también para acabar con la corrupción?"

Mencionó que las autoridades han actuado en contra de los funcionarios involucrados en corrupción, así como contra personas ajenas al servicio público relacionadas con la falsificación de escrituras.

Aunque dijo no saber cuántas personas han sido detenidas, ase-

guró que "en todos los casos donde se han identificado acciones fraudulentas que ameritan sanción penal, se han iniciado averiguaciones".

Alejandro Encinas Rodríguez destacó que el gobierno capitalino mantiene una buena relación con el Colegio de Notarios, por lo que trabajan juntos en programas que mejoran agilizar los trámites y evitar la corrupción en sus distintos niveles.

Critican la carencia de seguridad inmobiliaria

En el Registro Público hay errores o no aparecen los papeles en folios, revelan

Ela Grajeda

Alfonso Zermeno, presidente del Colegio de Notarios del Distrito Federal, criticó la falta de seguridad pública en materia inmobiliaria debido al rezago y a la poca eficiencia en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

Dijo que hay errores o no aparece la documentación en los folios, lo que arriesga el patrimonio de las personas.

Sobre una posible reunión con el jefe de Gobierno, Andrés Manuel López Obrador, señaló que la solicitará para hablar con él y mejorar el servicio del Registro Público, ya que recibe muchas quejas por parte de los notarios y los perjudicados son los usuarios que por la tardanza de los trámites prefieren hacer contratos

privados y no inscribir sus propiedades.

"La falta de operatividad de esta institución no afecta tanto al rico, sino a las personas humildes, porque se trata de su patrimonio y requieren de certeza jurídica", destacó.

Incluso, consideró que este problema puede generar problemas económicos al Distrito Federal, porque la gente, a pesar de que paga su trámite, no observa avances y pone en riesgo sus inmuebles.

Entrevistado en su notaría, Alfonso Zermeno comentó que la falta de eficiencia del Registro Público no es un problema nuevo, pero esta situación llegó a un grado de crisis, pues los notarios reciben cada vez más quejas de sus clientes.