



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
"ACATLÁN"

REFORMA ESTRUCTURAL AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, EN LA FORMA DE ACCESO INFORMATIVO AL PÚBLICO POR MEDIOS ELECTRÓNICOS

## T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
AGUSTÍN FLORES GÓMEZ

ASESOR:

JOSÉ JORGE SERVÍN BECERRA



ACATLÁN, ESTADO DE MÉXICO, 5 DE SEPTIEMBRE 2005



m. 347510



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

Autorizo a la Comisión de los Filiales de la  
UNAM a diligenciar este expediente en nombre del  
comisionado de la región regional.

NOMBRE: Agustina Flores Escobar

FECHA: 5 de Septiembre de 2005

FIRMA: 

## AGRADECIMIENTOS

### *A mi Ente Supremo*

*Por permitirme tener salud y fuerza para seguir luchando, porque el hecho de ser nihilista no significa no creer en nada si no en lo que no existe.*

### *A papá*

*Por haberme apoyado a concluir satisfactoriamente mis estudios e inculcado sobre lo preciado y maravillosos que es la carrera del Licenciado en Derecho, aparte de orientarme con sus consejos los cuales hacen más fácil éste camino de mi vida.*

### *A mamá*

*Porque siempre has estado conmigo en momentos difíciles de mi vida y al igual que a mis hermanos has mostrado tu cariño y protección para no decaer mostrándome la fuente y resultado de una familia.*

### *A mis hermanos Geovani, Miguelito y Luis.*

*Por alentarme para culminación de éste proyecto de investigación, de la cual arduamente con sus motivaciones hicieron posible la conclusión del mismo.*

### *A Amé*

*Cuando naciste me hiciste saber el significado y valor de la vida, además de que aunque no pueda verte, llegara el día el cual pueda decirte lo valioso que eres para mí.*

### *A mi primo Víctor †*

*“Por que a un amigo no lo encuentras en la bolsa de un pantalón y mucho menos lo puedes gastar como si fuera un tostón”. Aunque te adelantaste en éste viaje se que en algún momento nos volveremos a ver.*

### *A la “Universidad Nacional Autónoma de México”*

*Por ser pilar del estudio diario y de la cual formo parte como mi segundo hogar, en la cual encontré respuesta a las mil y tantas preguntas sobre mis estudios académicos.*

### *A la “Facultad de Estudios Superiores Acatlán”*

*Por haber permitido ocupar un pupitre de estudio durante cinco años de mi vida de los cuales han servido para mi formación profesional y del cual me siento exasperadamente orgulloso.*

### *Al licenciado José Jorge Servín Becerra*

*En la cual aparte de dirigir éste protocolo de investigación, me permitió el gusto de haberlo conocido como amigo.*

**REFORMA ESTRUCTURAL AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, EN LA FORMA DE ACCESO INFORMATIVO AL PÚBLICO POR MEDIOS ELECTRÓNICOS.**

**Í N D I C E**

**OBJETIVO  
JUSTIFICACIÓN**

**PRIMER CAPÍTULO**

“ANTECEDENTES HISTÓRICOS” .....	1
1.1. GRECIA .....	2
1.2. MESOPOTAMIA .....	4
1.3. ROMA .....	7
1.4. ESPAÑA .....	10
1.5. MÉXICO .....	12
1.5.1. MÉXICO COLONIAL .....	13
1.5.2. MÉXICO CONTEMPORÁNEO .....	14
1.6. SISTEMAS REGISTRALES .....	22
1.6.1. SISTEMA GERMÁNICO .....	22
1.6.2. SISTEMA FRANCÉS .....	24
1.6.3. SISTEMA AUSTRALIANO .....	26
1.6.4. SISTEMA MEXICANO .....	28

**SEGUNDO CAPÍTULO**

“CONCEPTOS GENERALES” .....	34
2.1. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD .....	34
2.1.1. DENOMINACIÓN .....	43
2.1.2. DEFINICIÓN .....	46
2.1.3. MARCO JURÍDICO .....	47
2.1.4. FINALIDADES .....	49
2.1.5. CARACTERÍSTICAS .....	52
2.2. DERECHO REGISTRAL .....	55
2.2.1. DEFINICIÓN .....	56
2.2.2. MARCO JURÍDICO .....	58
2.3. PROCEDIMIENTO REGISTRAL .....	58
2.3.1. DEFINICIÓN .....	70
2.3.2. PROCEDIMIENTO REGISTRAL .....	71

2.3.3. MARCO JURÍDICO.....	77
----------------------------	----

### **TERCER CAPÍTULO**

<b>“ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD”.....</b>	<b>78</b>
--	-----------

3.1. <i>SISTEMA DE FOLIOS REALES</i> .....	79
3.1.1. FOLIO REAL DE MUEBLES.....	89
3.1.2. FOLIO REAL DE INMUEBLES.....	90
3.1.3. FOLIO REAL DE PERSONAS MORALES.....	92
3.2. <i>SISTEMA DE ÍNDICES</i> .....	93
3.2.1. MUEBLES.....	95
3.2.2. INMUEBLES.....	95
3.2.3. PERSONAS MORALES.....	96
3.3. <i>LA NECESIDAD DE FOLIOS DIGITALES</i> .....	96

### **CUARTO CAPÍTULO**

<b>“ACCESO A MEDIOS DIGITALES”.....</b>	<b>99</b>
---	-----------

4.1. <i>IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS ELECTRÓNICOS</i> .....	101
4.2. <i>CONSULTA DE ACTOS VÍA TÉCNICA DIGITALMENTE</i> .....	108
4.3. <i>EXPERIENCIA EN EL MANEJO DE ACTOS DIGITALIZADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO</i> .....	110
4.4. <i>PROPUESTA DE REFORMA ESTRUCTURAL AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL</i> .....	113

<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>120</b>
--------------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>122</b>
--------------------------	------------

## **O B J E T I V O**

Proponer una reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, relativo al acceso a la información vía electrónica, con el consiguiente ahorro en costos que incrementara la eficiencia y rapidez.

## J U S T I F I C A C I Ó N

Como una forma de dignificar al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y asimismo lograr un avance jurídico a su reglamento. Me he dedicado a la fiel tarea de estudiar una de las instituciones más importantes del área jurídica a través de la cual, se pueda dar un avance significativo y ponerlo en práctica en un futuro inmediato.

En algunos estados del país la Secretaria de Economía, realiza la digitalización de actos en su Registro Público de Comercio, el cual ha tenido gran importancia para el acervo cultural.

Por otra parte el gobierno del Distrito Federal, tendrá que hacer un auge importante para dar un mejor desarrollo trascendental al Registro Público de la Propiedad. En éste orden de ideas, esta propuesta se ha planteado a fin de que el público tenga certeza jurídica de los actos que registra, que al momento de inscribir un documento jurídico, éste pueda tener la plena confianza que el documento inscrito, a parte de tener un número de folio tenga un respaldo digitalizado, esto quiere decir, que de tener un número de folio, tendrá una copia fidedigna del documento inscrito, con la salvedad de que habrá una base de datos, la cual justificara todo lo inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Dicho lo anterior, la idea de éste protocolo es profundizar sobre el planteamiento práctico de la vida diaria de nuestra institución (Registro Público de la Propiedad) en el cual se puede observar en estos días de una imperante necesidad de confeccionar en su organismo estructural un medio el cual satisfaga sus necesidades, por lo que, es así como surge la idea de efectuar medios electrónicos en el reglamento de la institución, a fin de llevarlos a la práctica y conseguir formas satisfactorias de superar los tantos rezagos que pasa día a día. Pero esta hipótesis la cual no es fácil de demostrar la pretendo comprobar en base a capítulos correspondientes a un temario del cual llevará a un fin tendiente a esquematizar sobre esta idea planteada. Pues para esta investigación he dedicado implementar cuatro capítulos de los cuales el primero es el concerniente a "Antecedentes Históricos", el segundo relacionado a "Conceptos Generales", el tercero a la "Estructura del Reglamento del Registro Público de la Propiedad" y finalmente con



el cuarto referente al “Acceso a Medios Digitales”, los cuales llevarán al fin inmediato comentado y que son el todo de esta idea.

El primer capítulo de éste trabajo de investigación se refiere a los antecedentes por los cuales ha pasado la institución de mérito desde su inicio en grandes culturas del mundo entero como Grecia, Mesopotamia, España, para después entender su evolución hasta nuestros días, sin embargo, debo hacer hincapié que esa evolución de la cual hablo ha sido moldeada al paso de los años y los mismos antecedentes son la pieza clave para comprender dicho avance. Con los antecedentes podemos saber quienes fueron los que implementaron el Registro Público de la Propiedad ya sea de forma grata o ingrata en nuestro país, pero que al fin y al cabo fueron nuestros conquistadores y los que nos incursionaron sobre la materia registral, por lo tanto, la historia es para esta Institución importantísima y trascendental, y prueba de ello es el resultado de factores como el surgimiento de esta idea de la cual procuro explicar.

Como una segunda parte de esta idea, hago mención de los “Conceptos Generales” del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ello con el fin de teniendo los antecedentes y evolución de la Institución en el mundo, y no exceptuando a nuestro país, podamos entender ahora las connotaciones gramaticales explicadas a fondo sobre la materia registral de la cual tenemos que saber y ahondar sobre el funcionamiento de la teoría jurídica registral. Asimismo en éste capítulo he desmenuzado la idea del concepto de Registro Público de la Propiedad en varias partes, las cuales van desde su definición gramatical realizada por estudioso de la materia, hasta llegar a sus finalidades y características, así como el estudio del Derecho Registral y el procedimiento administrativo por el cual conllevan los actos jurídicos inscritos en la misma, claro sin olvidar su marco legal, por lo tanto es así como me avocó sobre el estudio legal del mismo basándome en lo que marca y ordena el órgano legal de mérito.

Siguiendo con las líneas de esta idea planteada aparece un tercer capítulo en el índice de esta investigación la cual se denomina “Estructura del Reglamento del Registro Público de la Propiedad”, por medio del cual expongo la problemática que se suscita en la Institución a través de los Folios Reales (inscripciones hechas por el tenedor de un bien ante la institución para su protección ante terceros). Pues en éste capítulo si referí a estructura del ordenamiento legal de mérito es en virtud de que se

debe estudiar su puesta en vigor y comparar su resultado en la práctica diaria, puesto existe una fehaciente disyunción entre lo marcado por la ley y la realidad de hoy. Ahora en éste apartado sólo expondré las atrocidades y quehaceres por las cuales pasa esta Unidad Administrativa por medio de su personal administrativo, por no llevar un perfecto orden en sus Folios Reales, los cuales son pieza clave en esta tesis.

Finalmente llego al cuarto capítulo de éste temario el cual se denomina "Acceso a Medios Digitales" lo cual significa que con éste último mi idea planteada podrá estar completa y así ser demostrada. En éste capítulo de investigación y teniendo los argumentos mencionados en el apartado anterior (Folios Reales) propondré medios eficaces por los cuales se pueda resolver la tan angustiante problemática de la cual padece nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Asimismo esta idea consistirá en la implementación de medios electrónicos tanto de forma y de fondo para la Institución. De fondo en lo conducente en su implementación legal a través de preceptos legales que deberán ser estudiados y reformados para una correcta aplicación y de forma en base al necesario implemento de material de cómputo, así como personal de trabajo optimo para su desempeño laboral, lo cual dará como resultado una fructífera alineación para el método de trabajo y se robustecerá en resultados prósperos tendientes a una salida del problema de la Institución.

## PRIMER CAPÍTULO “ANTECEDENTES HISTÓRICOS”

Para iniciar éste trabajo de investigación como todos sabemos la historia es, será y ha sido, la forma de darnos el concordante punto de nuestra naturaleza, a donde vamos y de donde provenimos, tan es así, que para tener nuestra visión clara en el futuro, se debe estudiar los principios generales de la historia y de manera precisa como solicita éste estudio, los históricos principios del Registro Público de la Propiedad. El Registro Público de la Propiedad, es un tema justificativo en materia de Derecho Civil, pues contiene lineamientos de esta rama del conocimiento disciplinario jurídico.

El Registro Público de la Propiedad, es una institución como muchas otras en nuestro país, la cual se merece un estudio cronológico, connotable y pragmático, desde su ancestral inicio, hasta el momento contemporáneo actual, verbigracia, esta gubernamental institución da el auge para la formación del ahora Derecho Registral o materia encargada del Registro Público de la Propiedad. Asimismo esta noble Institución, es la conservadora de hacer valer derechos ante terceros, no obstante, hoy en día se ha visto que el mecanismo y funcionamiento de parte del gobierno, no ha sabido dar los necesarios frutos para la prospera conservación del material utilizable dentro de éste organismo gubernativo. Empero, es ineludible un estudio minucioso para comprender su desarrollo y entenderse su problemática actual, misma que no es del todo satisfactoria.

Para empezar éste estudio, debemos puntualizar el tiempo por el cual surgió la materia registral, para luego conocer el resultado y entender el significado de su prevalencia por más de un siglo en nuestro país, por tal motivo, invito a usted querido lector, que me permitáis brevemente exponer éste humilde trabajo con el animo de explicar a fondo la necesidad de una crucial reforma para nuestra noble y grata Institución, por tanto y sin más por el momento, emprenderé a exhibir los inicios del Registro Público de la Propiedad en su evolución, y comparar los inicios de éste en otros países, para luego enfrentar la problemática de nuestra actualidad, la cual ha dado gran cantidad de dolores de cabeza para los usuarios de esta unidad administrativa, así como el estudio de la legislación encargada de regir éste centro y flujo de transacciones, y finalmente dar por terminado con una

propuesta la cual desboque en un buen resultado ocasionando un verdadero auge y gama de superación, tanto a las oficinas de la Institución como al personal encargado.

### **1.1. GRECIA**

Grecia muestra en los anales de su historia innumerables personajes de colorido épico, hombres encaminados a las artes, hombres de estudio, de las ciencias como Pitágoras, el gran Sócrates, Anaximandro, Aristóteles, entre otros, pero a fin de señalar sólo un hombre en éste modesto estudio referido a la publicidad Inmobiliaria de la antigua Grecia, la cual se remonta desde años atrás desde tiempos memorables A. de J.C., aparece el nombre de Teofrasto, el cual siendo discípulo del gran Aristóteles y alumno de la Escuela de Liceo, realiza una obra la cual remonta datos importantísimos en materia del Derecho Registral de la época griega. Teofrasto mediante sus brillantes estudios realizados con argucia, señala la forma de apego a las leyes la cual debía ser sometido cualquier griego, el cual tuviese la necesidad de realizar un contrato de compraventa, o algunos otros actos concernientes a la materia inmobiliaria. Juan Estibero, fue el nombre de un personaje el cual a mediados del siglo V, D. de J.C., reunió los tomos de Teofrasto y gracias a él, se conoce este memorial de novelas la cual se ha incorporado a los estudios históricos del Derecho Registral.

La conclusión de ello indica que en tiempos de antaño ya se usaban formas de protección inmobiliaria a los ciudadanos griegos. La publicidad Inmobiliaria de la antigua Grecia, se descubre por el trabajo característico de Teofrasto denominado "Tratado de las Leyes" de los años (372-378 a. de j.c.) mostrándonos una Grecia, que no sólo contribuyó al manejo de las artes, sino también al inicio del Derecho Registral.<sup>1</sup> Para el sistema registral griego, se usaban ya en esos tiempos la inscripción de inmuebles, la cual se realizaba mediante oficinas o magistraturas encargadas de documentos de transferencia inmobiliaria, en los cuales se inscribían los inmuebles en una piedra expuesta a un lugar señalado o algún

---

<sup>1</sup> Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Enero-Febrero, No. 602, Año LXVII, Madrid, España, 1991.

templo sacro, ello con la finalidad de obtener protección de los dioses y al mismo tiempo exponerlo en el *Ágora*<sup>2</sup> a todos los ciudadanos de la Polis Griega.

Existían dos formas de registro de publicidad inmobiliaria el *Katagrafe* y el *Anagrafe*. El *Katagrafe* era el elemento que revestía la autoridad pública los actos privados y eran oponibles a terceros. Esto significaba que la consumación de un acto privado tenía por ese hecho la consagración del Rey o bien su voto de calidad, al igual que las leyes de su país protegían al mismo. Teniendo el *Katagrafe* al acto privado se podía dar el siguiente paso, el cual sería la inscripción. Pero también Teofrasto hablaba de un sistema de nombre *Anagrafe* el cual significaba "inscribir", que al igual que el *Katagrafe* lo comenta en su obra "*Tratado de las Leyes*". El *Anagrafe* significaba para el pueblo Griego la forma más perfecta de publicidad de inmuebles, ya que mediante la inscripción del bien inmueble el comprador podía saber si la cosa pertenecía a quien decía ser su propietario, y así tanto comprador como vendedor podían realizar el acto de manera que los protegiera.

El autor en esta obra habla de dos tipos de registro inmobiliario griego, el registro de propiedades y el registro de contratos. En el Registro de Propiedades, existen dos opiniones diferentes al respecto, la primera maneja el concepto referente de tener organizado del sistema de Folio Real (registro de las fincas) y la segunda se encaverna a un sistema organizado por un sistema de Folio Personal. Debido al desconocimiento el cual nos ahonda sobre esta cultura en gran parte de su Derecho, pienso si bien hubiese reinado uno de los dos sistemas registrales, claro pudo haber una forma discrecional en cuanto al sistema registral convincente a ellos, verbigracia, nos afecta el no saber lo realmente ocurrido a los griegos en cuanto a ese aspecto y otros más, pero a fin de cuentas nos dejaron legados, y estos se traducen a principios de sistemas registrales de Folios Reales o Personales, los cuales muestran la clara participación inmobiliaria de los griegos, así como la forma expedita de aún de estar en tiempos desprovistos de mecanismos tecnológicos como los actuales, ellos figuraban por tener un sistema oficial en orden y el sistema registral griego no fue la excepción.

---

<sup>2</sup> Plaza Pública Griega. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Número 602, Ene-Feb, Pág., 1157, Año LXVII, España, 1991.

El sistema registral de contratos, trataba de listas públicas de actos y transacciones inmobiliarias ordenadas muy cronológicamente. Tenos, era una famosa inscripción griega la cual data de cuarenta y seis extractos de inscripciones de la isla de los años (257 a 334 A. de J. C.) la cual refleja el sistema de contratos. Si bien es cierto, los tiempos de antaño fueron difíciles para muchas culturas de la elite europea, sin embargo, el pueblo Griego si fue la excepción, pues como he mencionado contaban con un sistema registral *a priori*, es decir un sistema apropiado para la época y eficaz para el pueblo. El ordenamiento registral Griego, merece especial ovación por ser precursor de sistemas registrales tan eficaces, virtud, siendo un medio tan ancestral (recordemos que los medios utilizado por los griegos son los mismos al cual ahora se utilizan en este siglo XX, empero, no solamente en México se utilizan estos sistemas registrales, si no también los han adaptado muchos países de todo el globo terráqueo) sus utensilios de trabajo eran de mejora y protección hacia el pueblo.

Así los más altos nombres de hombres griegos han pasado a la historia trascendentalmente, los de ciencia y estudio, de mitologías, de creencias, de religiones, en fin de los sucesos, la tecnología ancestral, así como la cotidiana vida de un pueblo ha quedado en escritos, libros, trabajos, arquitectura, etc., por lo que, sólo nos queda el prurito de atender en nuestra imaginación obras de la más excelsa calidad literaria griega.

## ***1.2. MESOPOTAMIA***

La cultura mesopotámica, comienza su expansión territorial en Sumer, con una extensión de apenas 30,000 kilómetros cuadrados, la cual contaba con 18 ciudades-estado, y uno de ellos era Lagash, el cual era el más vasto económicamente. Mesopotamia ha dejado innumerables vestigios de gran importancia para el hombre, y uno de ellos es el conocido Código de Hammurabi (datando del año 1700 A.C. aproximadamente, mediante el cual es una compilación de leyes y edictos realizados por Hammurabi, rey de Babilonia constituyendo así el primer Código de la Historia) mediante el cual podemos conocer a una mesopotamia conformada por algunos centros administrativos, a parte de sus ciudades-

estado, así como algunas articulaciones domesticas, y sin duda los inicios del Conocimiento Disciplinario Jurídico.

La publicidad inmobiliaria de esta cultura se basa en documentos encontrados en la ciudad de Ur (actualmente Irak) en 1854 y 1855, por el cónsul británico J. E. Taylor, los cuales tenían por nombre el de Tablillas y Kudurrus, que eran instrumentos jurídicos de esa época para determinar la propiedad de un ciudadano mesopotámico. La tierra para los sumerios, siempre estaría bajo la administración de la corona, templos o nobleza de la ciudad, cuyos representantes debían ser fiduciarios y durarían lo enmendable durante su encargo. A diferencia del pueblo griego, el pueblo mesopotámico tenía las tierras a su favor y las daba a sus gobernados en base o cuando a ella le conviniera por medio de la administración encargada para ello. Como ya dije, las tablillas o kudurrus eran el centro de atención cuando algún ciudadano mesopotámico realizaba un acto inmobiliario, pues para la realización de los kudurrus, debía haber cierta solemnidad para su creación.<sup>3</sup>

Existía para el pueblo mesopotámico derechos personales y derechos reales, los cuales debían agotarse antes de llevarse a cabo cualquier movimiento inmobiliario. En los derechos personales el contrato de venta inmobiliario era el vendedor y el comprador en los cuales se podía ser ambos, debido a la pluralidad y puesto que sus pertenencias eran familiares. En el caso de los elementos reales en el contrato de compraventa, se refiere a la cosa vendida y el precio pagado según el inmueble vendido, virtud, estos eran clasificados en tres formas diferentes, el *gan* o “campo” (superficie eficaz para el cultivo), e “casa” y el llamado *kiri* el cual significaba “huerta”.

La forma de transmisión de una propiedad inmobiliaria era como lo mencione por medio de Tablillas, las cuales eran instrumentos utilizados para solemnizar el acto jurídico, y estas eran compuestas por arcilla y las cuales describían todo el proceso de traspaso inmobiliario. Al momento de realizarse el acto jurídico, se tenía que pasar por un funcionario o letrado (escriba) encargado de darle forma al texto, siguiendo un formulario utilizado para muchos casos similares, y en él intervenían testigos, funcionario (escriba),

---

<sup>3</sup> Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Enero-Febrero, No. 602, Año LXVII, Madrid, España, 1991.

comprador y vendedor. Posteriormente se debía dar el paso siguiente, una ceremonia en conmemoración al acto jurídico con una proclamación pública realizada por edictos, que debían publicarse a la comunidad y de esta forma el comprador era legítimo propietario de la cosa. Después se usó el término *lú-ki-inim-ma* que significaba “persona que éste presente en el acto”, y eran testigos los funcionarios públicos y cualquiera al cual citasen. Los testigos, intervenían en innumerables transacciones de inmuebles y aparecían designados con su nombre en dichos documentos. No obstante, para dar mayor certeza jurídica al comprador en el momento de compra de la cosa y así tener seguridad que en un futuro se respetaría lo que adquirió, la cultura mesopotámica ideó el *Kudurru*.

El denominado documento *Kudurru* significa una piedra límite, un mojón o un millar, con forma ovoide o cónica en caliza blanca o amarilla, la cual tenía grabados registros de varias interpretaciones con maldiciones a la persona que destruyere el monumento o al que no reconociere el derecho del adquirente. A su vez los *Kudurru*s eran depositados en el templo y su propósito era dar a conocer la situación jurídica de un ciudadano mesopotámico que hubo adquirido en un momento determinado algún bien y el cual era proclamado en un lugar público y a la vista de toda comunidad. De esta forma se adquiría la protección a todo adquirente de parte de los dioses y el bien inmueble sólo era de la persona que lo adquirió.

En éste orden podemos observar a la cultura del medio oriente como una de las culturas la cual contribuye en demasía al Derecho Registral, o como dice el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho del Registro Público de la Propiedad, en cuanto a la forma y procedimientos los cuales siguen los sumerios para lograr un acto de compraventa. Si bien es curioso la manera de solemnidad a la cual arguyen sus anteriores costumbres arraigadas, los sumerios con sus formas típico-jurídicas en los contratos inmobiliarios, tenían como resultado y conclusión, que si bien aún no contaban con “Registros”, como en el caso de nuestros amigos griegos, es plausible y no risible su forma jurídica inmobiliaria, virtud, a fin de obtener resultados con su población idearon desde la solemnidad inmobiliaria hasta la forma de celebrar el Acto jurídico. La cultura mesopotámica, es cuna de grandes descubrimientos y bien el Código de Hammurabi, nos



marca el principio de las leyes, el cual comparado con nuestra actualidad es considerada como un pueblo rico con cultura, raza y religión.

### **1.3. ROMA**

La historia romana, según algunos historiadores comienza cuando Eneas huye de las ruinas humeantes de Troya, la cual era ya conquistada por Esparta, y logrando llegar a Italia en la cual se casa con una princesa de Lacio, posteriormente Eneas tiene dos hijos de nombre Amulio y Numitor, Amulio mata a Numitor y a su familia condenando a su hija a la virginidad perpetua en la tierra de Alba Donga. Según algunos estudiosos del Imperio Romano, mencionan que gracias al Dios Marte, la hija de Numitor condenada a ser sacerdotisa de Vesta, da a luz dos gemelos que fueron abandonados en el río Tiber por ordenes de Amulio. Rómulo y Remo, fueron los nombres de estos, los cuales fueron cuidados por una loba y educados por un pastor. Al llegar a la edad adulta y tener constantes problemas con los jóvenes de Alba longa, los conducen hasta el rey, y al mostrarse ante él, los reconoce y es cuando se descubre la verdad. Posteriormente el pueblo se une a ellos y destruyen a Amulio. Rómulo y Remo, después de haber pasado por éste suceso fundan el 21 de Abril de 753, A.J.C., la ciudad de Roma.

La cultura romana, ha dejado muchos vestigios de gran trascendencia e importancia para el hombre, pero aunque estos fueran unos de los precursores del derecho más importante de nuestro tiempo, de acuerdo a las investigaciones y hallazgos de campo de esta cultura, hasta la fecha se ha comprobado que los romanos nunca realizaron o crearon una institución la cual pudiera garantizar y registrar los derechos de terceros en un acto jurídico o proteger a las partes cuando se realizaba algún contrato, de tal forma que se pudiera ser como hasta estos tiempos un registro de muebles e inmuebles o al menos algo parecido.

La publicidad registral en Roma no existió, pues como lo veremos en páginas siguientes éste es una invención y creación del pueblo Germano. Pero a fin de dar un

panorama de las bases de protección jurídico registral romano, es menester informarlos que al parecer si había una forma de protección registral o cuasiregistral del pueblo romano muy escondida y éste era basado en la religión. Si bien es cierto, los romanos acudieron a la religión puesto en ese tiempo de Roma, podía la religión gobernar más que las leyes romanas en dado momento, por tanto, se creó un dios de nombre SANCUS o SANGUS, mediante el cual portaba una PORTA SANGUALIS (pasaje) que conducía al templo de este dios y en presencia de él, se celebraban todos los pactos del estado y de los particulares, así los sacerdotes de éste templo guardarían todo tratado o pacto solemne, a fin de quedar protegidos con la garantía de SANCUS y por éste histórico efecto se tomó la palabra de “sancionar” (sancire).

A pesar de haber creado a SANGUS, éste sólo protegía los derechos de los individuos que acudían a él, más no contra terceros los cuales pudieran ocasionar o perturbar la integridad de lo pactado o contratado por las partes, esto da como resultado que en el Imperio Romano, existiera ciertas modalidades de adquirir la propiedad.

En el Derecho Clásico Romano, existieron *LA MANCIPATIO*, *IN JURE CESSIO* Y *LA TRADITIO*, únicas formas de transmitir la propiedad durante éste periodo las cuales a continuación explicare.

*LA MANCIPATIO*, era un procedimiento o contratación formalista básicamente comercial realizada exclusivamente por ciudadanos romanos, existiendo el “*mancipio accipiens*” como el “adquirente” y el “*mancipio dans*” como el “vendedor”, consistente en transferir a otro ciudadano el derecho y obligación de una cosa, la cual podía ser compra de animales, esclavos o algún otro en especial. El acto se realizaba en presencia de cinco “*testis classicis*” “testigos”, utilizándose un “*librepens*” “porta balanzas”, una balanza y un trozo de bronce. El adquirente pronunciaba una fórmula en símbolo de que el bien era de su propiedad, de esta forma podía vender los derechos al adquirente, y para finalizar la transacción se consideraba que si el bien era mueble debía estar presente y en caso de bien inmueble se simbolizaba por medio de un terrón de tierra.

En la *IN JURE CESIO* se pretendía que el enajenante y el adquirente comparecían ante un pretor de la ciudad de Roma, simbolizando un juicio ficticio, con los ritos procesales en el cual el primero aceptaba la demanda del segundo y posteriormente el magistrado o pretor declaraba que la propiedad era del adquirente.

*La Traditio* consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada con la intención de las partes de transmitir la propiedad y así adquirirla. Éste era un contrato por el cual las partes de conformidad otorgaban la propiedad de una cosa al adquirente. Al paso del tiempo y principalmente en el Derecho Justiniano de Roma, la *Traditio* era la única forma de adquirir la propiedad, en la cual existían dos formas o derivaciones de la *Traditio*, consistentes en “tradicón de breve mano y larga mano”, que no eran más que simbolismos al momento de adquirir la propiedad.

En el Moderno Derecho Romano se puede observar a la *Traditio*, como la única forma de transmisión de inmuebles, lo cual apunta para los historiadores del derecho que la *Traditio*, fue la única forma adquisitiva de transferencia inmobiliaria y mobiliaria eficaz del pueblo romano durante sus periodos de evolución jurídica y transversal, así como en su etapa final. Lamentablemente en el Derecho Romano no hubo indicios de haber creado algún órgano en materia registral que pudiera resolver la problemática inmobiliaria y es raro que los juristas romanos no se hayan preocupado por realizar una institución de esta magnitud para poder regular las transacciones inmobiliarias de su pueblo, y otros actos jurídicos de la vida diaria. En conclusión, el Derecho Romano ha dejado principios del Derecho, excepto del Derecho Registral virtud, como he apuntado en estas temporales páginas, en Roma no hubo publicidad inmobiliaria, pero a fin resolver esta incesante pregunta ¿Cómo pudo el pueblo romano resolver esta paradoja inmobiliaria dentro de su pueblo? más bien pretendo atinar, que si bien, no hubo publicidad inmobiliaria en éste pueblo tan entrañable por sus seguidores ya sea científicos u historiadores o terrenales de cualquier clase o al menos interesados, la respuesta deriva de que la palabra de un hombre podía valer más que cualquier otra cosa, y fue el punto utilizable para tener armonía entre los vecinos romanos, mercaderes, nobleza, etc., y fue tanto que la palabra influjo en esa

época tan gloriosa, pero al menos hoy, eso ya no sirve siquiera como prototipo de utilización, en tiempos actuales la palabra ya no existe para realizar una transacción.

#### **1.4. ESPAÑA**

Debemos tomar en cuenta que el Derecho Registral Español tuvo de manera somera la necesidad de tomar fuentes jurídicas de otras leyes en Europa, como la Germana y el Derecho Romano, pues algunas leyes españolas son antecedentes de las leyes que rigen ahora nuestro país, virtud, fueron estos nuestros conquistadores. En páginas posteriores se podrá apreciar que gracias al pueblo Español tuvimos en algún momento de los inicios de nuestra historia en la cual nos constituíamos como nación, la necesidad de tener sus leyes debido al constante atraso en el cual nos encontrábamos, pues la superación en todos lo ámbitos era muy lenta, por lo que, como país independiente no quedaba otra opción que seguir con las legislaciones, las cuales nos habían impuesto hasta en tanto tuviésemos las propias.

Antes del siglo XV, en España se manejaba la Robración o Roboración consistente en la ratificación solemne de las ventas dirigidas a afirmar el derecho del comprador al dominio del bien comprado, pues éste se amparaba contra las maliciosas reivindicaciones de un tercero. 1528, año mediante el cual, a Don Juan y Doña Juana de España, se les hace llegar por medio de las Cortes del pueblo español, una solicitud en la cual se pedía publicidad a los censos que gravitaban a los bienes muebles e inmuebles, esto para tener mayor seguridad en los contratos que se realizaban, la cual contenía el siguiente texto:

*“ Suplican a V.M., mande que todos los censos y tributos que se echaren que los que así os vendieren, ó los escribanos ante quine pasaren sean obligados después de hechos los contratos de llevar lo ante lo escribano de consejo del lugar adonde pasaren dentro de treinta días: porque será esta causa que ninguno venda más de una vez lo que quisiere: porque muchas veces acece lo contrario “*

Como es de hacerse notar los reyes de Toledo en España, contestaron lo siguiente:

*“A estos vos respondemos que mandamos que las personas que ahí pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan atribulada ó encensuadas primero a otro. Sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieron cargados sobre las dichas sus casas y heredades y posesiones, so pena que si assí no lo hizieren, paguen con el dos tanto la cuantía que recibieren por el censo que assí vendieren y cargaren de nuevo a la persona a quien vendieron el dicho censo”*

A fin de poder llegar a una solución a éste conflicto el cual causaba gran molestia a los ciudadanos españoles, por la gran cantidad de fraudes, se dio inicio a un Registro, así llamado en ese entonces como tal. Toda esta petición del pueblo a los Reyes de España, tuvo respuesta en modo afirmativo, pues ordenaron que hubiese en lugares determinados registradores (como dice el maestro Othón Fernández Pérez del Castillo, en tiempos de la colonia de España y debido a la petición realizada del pueblo a los reyes, la palabra Registro empezaba a dar señales de existencia) o escribanos los cuales debían realizar, observar y vigilar el buen funcionamiento del registro de contratos, gravámenes hipotecarios, deudas etc., de tal forma que cuyas personas acostumbradas a fraudulentar con tierras españolas no pudieran realizar ventas de la cosa objeto del contrato por más veces que quisieren.

En 1539, las Cortes de Toledo proponen a Carlos I, realizar la organización de un Registro de Censos, Tributos e Imposiciones, con el propósito de terminar con pleitos entre los ciudadanos, pues sabiendo los compradores de los censos y tributos del bien, ellos sabrían si compran o no la cosa. 1768, se crea la Instrucción de la Señores Fiscales, la cual contenía XVI pasos necesarios para realizar el acto de registro, por ejemplo la obligación de los escribanos de tener un libro con las debidas inscripciones para cada finca la cual debía registrarse. Por otra parte, la necesidad de realizar el epígrafe de un inmueble hacía que el tenedor pudiera exhibir copia acreditable como propietario del mismo y la inscripción registral debía contener datos del objeto a registrar, así como nombres de las personas interesadas en el asunto y datos del propietario. Más tarde en 1861, inspirados en materia registral de Alemania, se realiza la Ley Hipotecaria que regulaba el Registro Público de Hipotecas, ley que tuvo después influencia en muchos países no exceptuando el nuestro.

La connotación gramatical de Registro en España, como hemos podido apreciar ha tenido varias formas a lo largo de la historia, con algunos cambios dentro de su legislación, pero en conclusión se ha visto que el Derecho Registral en España, se ha valido para poder determinar de un derecho Consuetudinario Español a ser Derecho Positivo, el cual mejoro notablemente para su sociedad. Todos los esfuerzos de España Colonial se vieron convertidos en leyes, en ordenamientos jurídicos perceptibles lineales, los cuales en un futuro sirvieron de mucho para la formación integral de un pueblo.

### 1.5. MÉXICO

Bajo esta tessitura, me complaceré en informar de la forma y surgimiento de los primeros Registro Públicos de la Propiedad en nuestro país, así como la forma de acceso informativo al público de ese tiempo con todos y cada uno de los parámetros los cuales han beneficiado a la Institución, y sin olvidar las irregularidades las cuales ha podido sobrellevar el más importante centro de información de bienes del Distrito Federal. Cristóbal Colon descubrió el continente Americano en 1492, algunos territorios en ese entonces fueron donados a los Reyes de Castilla y Aragón por medio del estatuto *Inter Coetera*.<sup>4</sup> Posteriormente Hernán Cortes y su ejército, conquista la Gran Tenochtitlán en 1521, de éste modo se aplico a todo el pueblo Mexica, las leyes de la Nueva España, dejando atrás las costumbres del imperio Azteca y otras culturas. Estos son los nombres de algunas leyes de la Nueva España: Leyes de Castilla, Las Siete partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, Las Ordenanzas del Villar, Las de Intendentes, y La Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

---

<sup>4</sup> Debido a los conflictos ocasionados por descubrimientos hechos entre España y Portugal, el Papa Alejandro VI, Rodrigo de Borja, arbitro en éste conflicto, emite la Bula *Inter Coetera*, de 4 de mayo de 1493, la cual determinó la demarcación de la propiedad sobre las tierras descubiertas para la Corona Española. Pérez

### *1.5.1. MÉXICO COLONIAL*

Mucho entenebreció la conquista al pueblo Mexica, los españoles pueblo conquistador vapuleo, afrento con dicterios de forma cruenta a los sobrevivientes del Imperio conquistado, sometiéndolos a sus costumbres, ideas y religión. Después vino el ocaso y con ello nuevas formas de vida para los Mexicas, mediante el cual para muchos fue un aletargo interminable.

Valladolid 1557, Don Felipe instituye en cada pueblo cabeza de jurisdicción, hubiera una persona encargada de un libro a efecto de censar las hipotecas de los bienes adquiridos, y así no permanecer ocultos los gravámenes. Esto más bien, respondía a las felonías de intereses del pueblo español. 31 de enero de 1768, fecha la cual da pie a las disposiciones del oficio de hipotecas de la Nueva España, por medio de la “Instrucción de los Señores Fiscales de Haciendas Aplicables a la Nueva España”, la cual destinaba puntos específicos para la organización, funcionamiento y registro en materia de anotaciones de inmuebles. Posteriormente el 16 de julio de 1789, se publica una real cédula sobre anotaciones de hipotecas, la cual complementaba la famosa de ese entonces “Instrucción de los Señores Fiscales de Haciendas Aplicables a la Nueva España”.

Es de hacerse notar, los españoles crearon inagotablemente el “Oficio de Hipotecas”, virtud, la cantidad enorme de fraudes realizados día a día por ellos mismos, daba como resultado el poner un límite a estos actos ilícitos los cuales conllevarían a un derecho frente o contra terceros, mediante el cual tendrían una mejor seguridad jurídica respecto a sus inmuebles.

Don Miguel Hidalgo y Costilla, conllevó al pueblo mexica el 21 de septiembre de 1810, a la independencia tan esperada, la cual después de una década se consumó hasta el 24 de septiembre de 1824.

Como mencione en párrafos anteriores, ese momento tan glorioso para el país existían ya, escribanos, escribanos y justicias receptores, ubicados en cada cabecera de partido del nuevo territorio nacional, dedicados a anotar todo lo relacionado a contratos, compraventa de inmuebles, etc., pues cabe mencionar las leyes de la Nueva España, siguieron tomándose en cuenta hasta en tanto no se hubiesen dictados otras, pero al pasó de los años el pueblo mexicano tuvo disposiciones legales propias, para lo cual dejó atrás las antiguas disposiciones legales de España.

### **1.5.2. MÉXICO CONTEMPORÁNEO**

La nación era primicia e inmanente en los menesteres de la política y del buen gobierno, así como de economía carente hacía el pueblo, por lo cual, tuvieron algunos grandes estadistas que buscar medidas efectivas para realizar un buen papel para el país, como es el caso del no menos prurito “Benemérito de las Americas”, el cual dio nombre a una de las instituciones más importantes del país, como lo es, el Registro Público de la Propiedad, pero desafortunadamente en los anales de la historia marcan que no todos los gobernantes de éste país, han hecho un gran papel como “Estadistas”.<sup>5</sup>

Los escribanos personas dotadas para realizar un acto registral, emitían un documento mediante el cual contenía las siguientes connotaciones:

- 1.- Nombre del escribano o Juez Receptor ante quien se había otorgado.
- 2.- Fecha del Instrumento
- 3.- Calidad del contrato.
- 4.- Nombre de los otorgantes y su vecindad.

---

<sup>5</sup> El veinte de octubre de mil ochocientos cincuenta y tres, el pintoresco y genial Don Antonio López de Santa Ana, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en actitud mercantilista y con gran ignominia para la patria, estableció que el “Oficio de Hipotecas”, se subastara públicamente al mejor postor con la finalidad de más riqueza para la nación, pero en realidad la economía derivada de éste negocio era destinada para empresas militares. Era muy común en esa época subastar las instituciones así como los cargos públicos como las mercedes, mayorazgos, honores. etc. Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Pág., 11, Editorial México, Porrúa 2001.



(En caso de hipoteca u otro gravamen era necesario inscribir los bienes raíces hipotecados o gravados con nombre, ubicación y linderos) como lo mencione en líneas anteriores era el resultado fidedigno, el cual contenía cualquier acto emitido por un escribano.

La época del patricio oaxaqueño “Benemérito de las Americas” había llegado, pues en 1870, emite el Código del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, único y primero en su genero, al cual en artículos expesos hace mención de un oficio denominado “Registro Público”, el cual debía haber en cualquier población, siempre y cuando hubiere un Tribunal de Primera Instancia. El 28 de Febrero de 1871, el Ministerio de Justicia expide el primer Reglamento del Título XXIII, del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California, ésta ley constaba de cinco títulos los cuales eran denominados como: Título Primero, De las Oficinas del Registro Público, de sus Empleados y de los Libros que en ella deben llevarse; Segundo, De los Títulos Sujetos a Inscripción; Tercero, De la forma y Efectos de la Inscripción; Cuarto, De la Rectificación de los Actos del Registro; Quinto, De la publicidad del registro; no obstante, esta ley ordenaba se instalara una oficina en Tlalpan y otra en la capital de la Baja California, denominado “Registro Público de la Propiedad”, el cual contaría con su debido personal para laborar como: un Director, Oficiales encargados, escribientes, etc., a su vez dependían de un Ministerio de Justicia.

Como un dato curioso, en las oficinas del ya aludido “Registro Público de la Propiedad” de ese tiempo, se podía consultar libros y asientos registrales, así como tomar datos necesarios para el mismo, sin embargo, no se podían copear íntegramente los datos registrados. Ahora bien, la similitud del “Registro Público de la Propiedad” de ese tiempo a la actualidad (salvo los medios electrónicos como computadoras y red de tipo interno de la Institución, los cuales se utilizaron hasta las reformas del Reglamento en 1979, no obstante, debo señalar que ya no es necesario sólo ese tipo de utensilios de trabajo, pues necesitamos buscar fuentes tanto de información, maquinaria, capacitación, las cuales puedan mejorar al Organismo Inmobiliario) es sólo un pequeño salto en la materia registral, por ejemplo en las Entidades Federativas, (Registro Público de la Propiedad), todavía se puede copear y/o tomar datos necesarios de consulta al público, por lo que, se realizan los mismos parámetros para su consulta que en tiempos de antaño. Por otra parte, cualquier litigante o

postulante, al requerir a la institución una búsqueda registral de algún mueble o inmueble, debe esperar, lo cual en un tiempo posible o razonado una respuesta acertada o inaceptada del caso peticionado.<sup>6</sup>

Ahora el tiempo de búsqueda registral, las personas encargadas de laborar arduamente en el “Registro Público de la Propiedad”, tienen la obligación de emitir una determinación a lo ya peticionado, pues la espera la cual he venido refiriendo, es costeable al Gobierno del Distrito Federal, como es el ahorro de papel, el contar un personal adecuado y capacitado, mejores instalaciones etc., lo cual se puede evitar mediante un “Registro Público de a Propiedad” que tenga en la actualidad medios idóneos y necesarios para contribuir a un mejor acercamiento al público, así tanto litigantes, postulantes o personal el cual necesite un dato registral y al realizar una búsqueda del mismo, se den por satisfechos de obtener una repuesta de su petición rápida.

Tal es el caso de una forma de acceso informativo digital o electrónico al público, el cual sea un buen y efectivo gasto en electrónicos y demás, pero, con la finalidad de ahorro en papel, evitar pérdida de documentos, cuidado de Libros y Folios, fomento en la no corrupción y demás utensilios necesarios para después de lo economizado se pueda reinvertir en obras de tipo público para el pueblo, lo cual conllevará que el personal de “Registro Público de la Propiedad” tenga mejores salarios y prestaciones a sus empleados. Pero es otro tema, del cual me encargare más adelante, a fin de proponer formas de ahorro o infraestructura, por lo que, me podré extenderme arduamente en páginas posteriores.

Las primeras oficinas del “Registro Público de la Propiedad”, se ubicaron en la Ciudad de México el cual ya estaba constituido como país independiente, posteriormente vino la de Tlalpan, siguiendo la materia registral y debido al crecimiento de la población se crearon Juzgados de Primera Instancia, de igual forma oficinas en Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacan y Tacubaya, así sucesivamente siempre y cuando se crearen Juzgados de Primera Instancia.

---

<sup>6</sup> Si bien es cierto, lo tiempos posibles de espera del “Registro Publico de la Propiedad”, pueden mejorarse mediante sistemas electrónicos.

En 1921, entro un nuevo reglamento al "Registro Público de la Propiedad", el cual constaba de 164 preceptos legales, lo cual se diferenciaba del reglamento de 1871, éste reglamento estaba dividido por los siguientes capítulos intitulados de la siguiente manera; Primero, "Del Registro en general y del personal de la oficina"; Segundo, "Secciones del Registro"; Tercero, "Libros del Registro"; Cuarto, "De las inscripciones en general"; Quinto, "Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones"; Sexto, "De la Rectificación de los Actos del Registro"; Séptimo, "De las Inscripciones de la Sección Primera"; Octavo, "De las Inscripciones de la Sección segunda"; Novena, "De la Sección Tercera"; Décimo, "De la Sección Cuarta"; Undécima, "Del Archivo"; Duodécima, "De la Extinción de la Inscripción", Decimotercero, "De las Certificaciones"; Decimocuarto, "Del Departamento de Entradas".

Es de hacerse notar, en capítulos expresados hice mención de un "Registro Público", del cual contará con personal adecuado como lo es un director general, jefes encargados, oficiales escribientes etc., así como de requisitos para ser director general, los cuales eran, ser abogado con cinco años de práctica en la profesión y de reconocida probidad, de igual forma se requería para los jefes de sección el ser abogado con un tiempo mínimo de tres años en la profesión, a los demás empleados no se les requería el ser abogado, pero si debían cumplir con ciertos requisitos como eran, ser mayores de edad y no haber sido sentenciados por algún delito grave o alguna causa al respecto. De esta forma, este reglamento registral de 1921, trata de dar forma a lo que apenas sería el inicio, de la Institución encargada de transmitir información registral al público en general.

En 1928, los licenciados Rafael García Peña, Ignacio Gracia Téllez, por mencionar algunos, realizaron un proyecto de Código Civil, el cual en párrafos de su exposición de motivos, establecía que los actos o contratos mediante los cuales se adquiriese, transmitiera, gravara o extinguiera la propiedad de algún inmueble debía ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, a fin de producir efectos jurídicos, además debían inscribirse también las asociaciones civiles para el efecto de poder adquirir la personalidad.

El 21 de julio de 1940, el ilustre maestro Don Manuel Borja Soriano, encabeza la Presidencia de la Comisión Redactora del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, con el fin de tener un reglamento apropiado, puesto con las reformas de 1928 al Código Civil, la oficina del registro funcionaba con el reglamento anterior, para lo cual, era inadecuado, de tal forma surgió el reglamento de ese año y se enmarcaba de la siguiente manera: Constaba de 149 artículos, ordenados en ocho títulos de la siguiente manera; Título Primero, "Disposiciones Generales"; Capítulos: 1.- "De las Sanciones y del Personal de la Oficina", 2.- "De los Libros del Registro"; Título Segundo: " Del Registro de Inmuebles", 1.- "De las Inscripciones en General", 2.-"De las Inscripciones de la Sección Primera", 3.- "De las Inscripciones de la Sección Segunda"; Título Tercero " Del Registro Relativo a Bienes Muebles", Capítulo Único, "De las Inscripciones de la Sección Tercera"; Título Cuarto, "Del Registro de las Personas Morales", Capítulo Único, "De las Inscripciones de la Sección Cuarta"; Título Quinto, "De las Anotaciones y de la Rectificación y Extinción de las Inscripciones", Capítulos: 1.- "De las Anotaciones Marginales", 2.- "De la Rectificación de la Inscripciones", 3.- "De la Extinción de la Inscripciones; Título Sexto, 2.- "De la Sección Quinta", Capítulos, 1.- "Del Archivo y de las Certificaciones", 2.- "De los Indices"; Título Séptimo, "De la Ratificación de Documentos Privados", Capítulo Único, "De la Sección Sexta", Título Octavo, "De la Oficialía de Partes", Capítulo Único, "De la Sección Séptima".

Por otra parte un hecho acecha para 1952, un pretendido reglamento del Registro Público de la Propiedad, se publica en el Diario Oficial de la Federación de ese año, en la revista número 37, de fecha quince de diciembre, con el fin de poder ser puesto en vigor para el siguiente año, no obstante, el tres de junio de 1953, se publica en el mismo Diario Oficial de fecha veinte de junio, con el número 42, y siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Don Adolfo Ruís Cortinez, el decreto con el cual el reglamento en comento, no entraría en vigor hasta en tanto el ejecutivo lo determinara, haciendo notar el mismo ejecutivo, que publicaría la fecha de entrada en vigor de dicho reglamento, fecha la cual nunca el ejecutivo publicó.

Si bien es cierto, el Registro Público de la Propiedad, de ese entonces necesitaba grandes cambios estructurales, tanto en su reglamento como en el nivel cultural de trabajo de sus empleados, por lo que, la duda es él porque realizar una propuesta de reforma, y como en éste singular caso publicar lineamientos jurídicos en el Diario Oficial de la Federación, para más tarde la Presidencia de la Republica, publicar una nota argumentando que la entrada de vigor del mismo sería posterior, puesto en estos momentos no era necesario su vigencia, lamentablemente sólo pudieron pasar dos cosas para la ausencia de publicación de este ordenamiento legal, el cual a mi punto de vista podrían ser, que el reglamento en comento no contara con elementos suficientes para su entrada en vigor como mejoras al Registro Público, así como mecanismos de trabajo acordes a la carga de trabajo inmobiliaria, y como punto siguiente, en cuanto a los intereses personales típicos del presidencialismo, virtud, como sabemos el Registro Público es un órgano en el cual por medio de su trafico inmobiliario de día a día, se manejan grandes cantidades de dinero, bienes, etc., y como lo mencione en líneas anteriores, el sistema el cual rige hasta nuestros días existe gran corrupción y resulta difícil atacarla, pero jamás será imposible si proponemos lograr un mejoramiento circunstancial al país.

Debo señalar que el Código Civil tuvo una reforma más, como tantas que ha tenido desde su creación en 1928, y en ese orden fue en el año de 1973, en la parte correspondiente al artículo de ese entonces marcado con el número 3018, (actualmente artículo 3016), fue modificado su contenido, asimismo, se mencionaba en dicho artículo que cualquier escritura mediante la cual transmitiera, modificara, declarara, gravara o limite, reconozca, etc., la autoridad o notario el cual vaya a otorgarla, debería dar un primer aviso preventivo al Registro Público de la Propiedad, para saber si el bien contiene algún gravamen u otro derecho susceptible frente a terceros, para seguridad de los mismos.

Posteriormente, la autoridad o notario al obtener certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes de la inscripción y analizadas los datos de los interesados, y si no hubiere impedimento legal, dará un segundo aviso preventivo al Registro sobre la operación realizada, a fin de llevar a cabo los sustentos legales planteados en la ley

registral. Por otra parte, este pequeño resumen del artículo antes citado, fue el resultado de lo que ahora conocemos como Aviso Preventivo.

Tres de enero de 1979, fecha la cual nuevamente el Código Civil tiene modificaciones en materia registral, de la cual por mencionar entre las reformas el establecimiento de un Folio Real, dejando atrás los Libros Registrales y su muy singular sistema de "Siga la Flecha", por lo que, las siguientes inscripciones de bienes muebles, inmuebles y persona morales, sólo contendrían un documento, mediante el cual se pueda conocer la situación de los antes mencionados, así como el nombre del dueño, cuantos gravámenes existentes del inmueble pudiere tener el bien, etc.

En esta tesis, se determinó que los testamentos ológrafos se depositaran en el "Archivo General de Notarias" por ser la institución adecuada para realizar éste tipo de trámites y no como se realizaba en el "Registro Público de la Propiedad", además se crea el "Boletín Registral" con información relacionada a la materia, esto por mencionar algunas de las modificaciones aludidas. Sobre las reformas descritas realizadas al Código Civil, el diecisiete de enero de 1979, se publica un nuevo reglamento al Registro Público de la Propiedad, pero desafortunadamente su vigencia no duro el tiempo estimado, virtud, se derogo en fecha seis del quinto mes de 1980.<sup>7</sup> Posteriormente surge un nuevo reglamento de esa misma fecha que concuerda en la gran mayoría de los preceptos legales que el reglamento anterior.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Este ordenamiento legal era el resultado de toda una investigación minuciosa realizado por una Comisión encargada por los Señores Lic. Guillermo Colín Sánchez, Lic. Othón Pérez Fernández del Castillo, Lic. Luis Carral y Teresa, Lic., Salvador Sánchez de la Barquera, por mencionar sólo algunos de los cuales participaron en esta honorable encomienda por parte del señor Presidente de los Estados Unidos Mexicanos Don Adolfo Ruiz Cortínez. Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Pág., 30, Editorial México, Porrúa 2001.

<sup>8</sup> De acuerdo a las investigaciones las cuales he realizado a esta noble Institución, he podido comprobar, que el proyecto realizado por la Comisión Redactora de un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, del año de 1979, bien fue derogado por intereses gubernamentales o por simple politización, puesto el reglamento del año inmediato siguió casi todos los parámetros planteados por la Comisión referida, no obstante, el Reglamento del año 1979, si no suplió en todos los requerimientos del área registral, por lo menos pudo detener la carga inmobiliaria. Pero a diferencia de las leyes adjetivas registrales a la actual dejan mucho el cual desear, virtud, es necesario una completa revisión como tal de la ley, y por si fuera poco un ordenamiento el cual permita disminuir la carga de trabajo de la Institución, la cual día a día se incrementa a niveles catastróficos; es por eso, que las autoridades del país deben poner auge en implementos los cuales pueda ayudar a esta Oficina Registral, de lo contrario los números estadísticos nos alcanzarán y como muchas

En fecha siete de enero de 1888, se reforman los artículos 3005, el último párrafo del artículo 3016, y los artículos 3046 al 3058 del Código Sustantivo de la materia, relacionados a los requisitos indispensables en la presentación de documentos privados ante el Registro Público de la Propiedad, así como los avisos preventivos; y resultado de esto es un nuevo reglamento de fecha seis de agosto de 1988, el cual analizaremos más adelante y el cual rige el sistema registral de nuestro actual Gobierno del Distrito Federal.

Antes de cerrar éste subtítulo debo mencionar que en fecha 3 de septiembre de 1999, se publicó un decreto gubernamental el cual señalaba la creación del "Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal", como un organismo público y con la característica especial de ser descentralizado, dada esta singular característica el Registro Público pasaría a ser un órgano totalmente dependiente con personalidad jurídica y patrimonio propio, a lo cual tendría como causa que los recursos económicos del Registro, podrían servir para el mismo, y solventar sus grandes demandas registrales, verbigracia, no todo fue tan bello, pues en el mes de diciembre del mismo año se derogó el tan afamado plan registral, por lo que, se vieron fenecidas las ilusiones de los estudiosos del Derecho Registral, practicantes, personal que labora en la Institución y demás.

En palabras no tan altisonantes, si el gobierno prefiere seguir con atrasos de tipo demagogo y engañarnos con argucia, al menos una parte de la población pretendemos en todos los aspectos defender los lineamientos que marquen progreso, puesto si nos dicen cómodamente que una ley no sirve, es necesario explicar él por que no sirve esa ley, y buscar elementos para poder resarcirla, pero si sólo se derogan por intereses como es costumbre, sólo les recuerdo que como país hemos tenido acontecimientos de todo tipo, los cuales se han superado y piensen tan sólo en el porvenir el cual tendría nuestro país, si aportáramos un poco de interés en ramas como el Derecho del Registro Público de la Propiedad y buscar mejores caminos de solución al problema.

Por último, del análisis realizado a esta Magna Institución hoy por hoy centro de tráfico inmobiliario, mobiliario y de personas morales, es plausible que en materia registral no se ha podido evolucionar lo suficiente, por otra parte, es impresionante la forma de progreso de la propiedad de todo el país, por lo que, necesitamos un panorama mediante el cual se pueda facilitar ese complejo órgano, atento el cual conlleve a atorgar un verdadero sustento jurídico y confiabilidad para los ciudadanos.

### ***1.6. SISTEMAS REGISTRALES***

He decidido mencionar los sistemas registrales en cuanto a la materia registral de nuestro país y su similitud con algunos de los países de éste globo terráqueo, asimismo debo argumentar sobre el concepto teórico inmobiliario del sistema registral, consistente en la actividad y resultado de hacer cognoscible lo que no debe ser clandestino, así como su implantación en los países de referencia. En algunos Estados de Gobierno, se rige diferentes maneras o tipos de efectos en cuanto a su inscripción, por mencionar algunos: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo, los cuales son dignos de encomio por parte de sus países los cuales dieron origen a cada uno. Así, estos sistemas registrales han servido como punto de apoyo para otros países para su implementación legal, custodia y preservación de documentos registrales, mismos que son pieza clave para la Institución encargada de ello.

#### ***1.6.1. SISTEMA GERMÁNICO***

Alemania, se dice, tiene la paternidad de los principios inmobiliarios, pues a partir del siglo XII, se practicaban los registros de contratos o cualquier acto jurídico respecto a inmuebles o muebles los cuales constaban en libros especiales, y todo acto traslativo de la propiedad, posteriormente al paso de los años éste sistema de registros se fue generalizado por todo el pueblo alemán abriéndose libros diferentes en razón de la distinta naturaleza de los negocios inmobiliarios, pues dichos libros se abrían atendiendo al lugar, ciudad,



secciones, calles, casas, barrios, asimismo se les fue atribuyendo un número y un folio especial a cada finca por medio de la cual se asentarían operaciones relativas a la propiedad de cada individuo, así como su inscripción respectiva, ello como referí anteriormente se volvió un requisito formal para la protección de terceros al paso de los años.

Para el pueblo alemán, en su etapa primitiva había dos formas de publicidad inmobiliaria: el conocido Think, el cual consistía en una forma solemne de transmitir los inmuebles por medio de ritos y símbolos las cuales se ejecutaban ante la asamblea popular germana, a través del cual el transmitente entregaba de manera simbólica el bien y el adquirente quedaba ante todos como legítimo dueño de la cosa. También existía el Aflassung, el cual era muy parecido a la in jure cessio, pues era un juicio ficticio, pero a diferencia de éste el adquirente aparenta presentar la cosa y el juez o autoridad encargada sólo investía jurisdiccionalmente al adquirente, ese procedimiento se asemeja a lo que podría ser un Juicio de Jurisdicción Voluntaria.

Tanto el Think como el Aflassung, debían ser inscritos en libros especiales, por lo que se conoce hasta nuestras fechas que los dos sistemas registrales primeramente fueron orales y posteriormente pasaron a ser escritos. Dentro de las investigaciones realizadas sobre éste sistema, se dice, que la primera ciudad la cual por primera vez vio la luz del folio real fue la de Datzing. Algunas ciudades de Alemania sólo podían consultar el registro quien tuviera un interés legítimo para ello, no obstante, en otras ciudades la consulta podía ser pública. En tiempos actuales, debemos tomar en cuenta que la inscripción alemana no era obligatoria, pero como lo señale anteriormente se volvió un requisito formal, el cual debía cubrirse para el mismo, a parte de que todas las inscripciones en el sistema registral alemán eran de carácter constitutivo.

El sistema alemán tiene varias particularidades, por ejemplificar una de ellas, en el registro indebido, verbigracia, si había una inscripción equivocada sobre algún dueño inmobiliario, y éste legítimo propietario no corrigiere el error registral en un lapso de 30 años, el registro del tenedor equivoco pasaría a ser dueño legítimo, virtud, opera la

prescripción registral. Ahora bien, éste es un gran detalle de la legislación de la Institución alemán.

El Registro alemán, es estrictamente formal y se rige por el sistema de “hoja” (folio real) el maestro Carral de Teresa, nos explica que cada hoja es un cuaderno dividido en tres secciones: A) la primera se inscriben las relaciones de propiedad, B) la segunda, las cargas y limitaciones que puedan tener la propiedad, C) la tercera, las hipotecas, gravámenes etc. Además el registro o inscripción inmobiliaria (por su calidad constitutiva) se consigue mediante una jurisdicción voluntaria, la cual el Registro de la Propiedad es el demandado, que depende del Tribunal de Distrito, con la finalidad de tener un efecto legalizado dentro de sus parámetros; además debo agregar que el registrador encargado debe calificar la autenticidad y fuerza del valor probatorio de la solicitud de inscripción, así como de los documentos el cual se apoya el interesado, mismo en el cual si encuentra el registrador algún indicio de faltar algún elemento necesario para la inscripción registral, mediante oficio o citatorio hará llegar a los interesados a fin de desahogar la falta de éste requisito.<sup>9</sup>

El sistema alemán por sus efectos señalados con anterioridad, es uno de los mejores sistemas de la actualidad, verbigracia, no desamparara a los terceros interesados o perjudicados que pudieran tener interés legítimo, no obstante, su tráfico inmobiliario es seguro debido a que interviene la autoridad jurisdiccional.

### *1.6.2. SISTEMA FRANCÉS*

El sistema francés se constituía en la época de la revolución francesa por tres sistemas registrales: el nantissement, appropriation y letters de ratificación, el primero consistía en formalismos y solemnidades para la transmisión de la propiedad, asimismo cualquier transmisión del dominio debía ser inscrito en libros del Archivo del Tribunal Territorial. El segundo consistente de cualquier transmisión inmobiliaria, debía ser

---

<sup>9</sup> Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décimo Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 2004.

verificado por un juez del lugar y una vez aprobado, el tenedor gozaba de un título inatacable para cualquier acreedor hipotecario u otros los cuales pudiera haber, éste sistema era mucho más eficiente que el nantussement. Durante dos meses se daba publicidad por medio de edictos a la enajenación por realizarse, y en éste lapso cualquier individuo podía hacer valer su derecho frente a la enajenación, si en dicho lapso no había oposición se promulgaba las letters de ratificación. 23 de marzo de 1885, se emite una ley la cual contenía que todos los documentos debían transcribirse en el momento de registrarse, éste sistema de transcripción perdura hasta finales de 1921.

El Código Civil, creado por Napoleón, en 1804, nos muestra un sistema registral de manera de transcripción sustantiva, el cual protegía a todos los terceros adquirentes de buena fe, así como a las partes, no obstante, éste sistema registral marcaba al pueblo francés del siglo XVIII, un proceso y tráfico inmobiliario de forma consensual, verbigracia, si bien solucionaba los problemas jurídicos inmobiliarios de la vida diaria, por la sola inscripción registral, en respuesta obtenían la protección de un Registro Inmobiliario, a su vez, éste mismo daba a su mismo pueblo armas para inscribir documentos de tierras en representación de sus tenedores de forma no formal, quiero decir, que los ciudadanos no tenían la necesidad de acudir a algún escribano o notario de cabildo a fin de protocolizar su documentación, puesto no requería ese requisito el Registro Inmobiliario, al momento de crear o solicitar una inscripción registral.

Debo argumentar en cuanto al Código Civil de Napoleón, fue inspirado para los legisladores de España, mismos que basándose en esta legislación dieron origen al "Oficio de Hipotecas", el cual por concepto de colonizar nuestro bello y azorado país, instalan en territorio nacional la ya mencionada con anterioridad "Instrucción de los Señores Fiscales de Haciendas Aplicables a la Nueva España", tema el cual dio origen al "Oficio de Hipotecas de la Nueva España". Este oficio de Hipotecas de la Nueva España maneja un sistema registral sustantivo, el cual dicho sistema en nuestro país pasó a ser un sistema registral declarativo.

Al paso del tiempo el Registro Público Inmobiliario de Francia, tuvo un sistema constitutivo, que si bien no fue el mismo de Alemania, tiene al menos requisitos esenciales para darle forma jurídica registral de ser un sistema registral formal, asimismo el sistema registral anterior tuvo momentos de verdadera inseguridad jurídica registral para sus pobladores teniendo en cuenta que en cualquier momento si no registraban sus bienes, otro podía registrarlos en su lugar y de esta forma los supuestos tenedores de la tierra quedarían en la supuesta connotación y se ocasionaba un gran problema.

Posteriormente, en Francia se crea el Fichero Personal y el Fichero Real. El fichero Personal consistía en llevar una ficha por cada propietario o titular del derecho real y el fichero Real consistía en llevar una relación de las fincas de toda la población. Debo mencionar que el sistema francés fue de Trascricpción hasta 1921, posteriormente pasó a ser un sistema de Folio Real. Éste sistema rige la protección jurídica a un tercero que pueda ser interesado por algún mueble u inmueble, así como a los interesados de realizar una inscripción registral, asimismo otorga certeza jurídica el Registro Público de la Propiedad Francés, a todos los ciudadanos deseosos de realizar un acto registral.

### ***1.6.3. SISTEMA AUSTRALIANO***

En el siglo XVIII, Australia contaba con innumerables problemas de todo tipo, pero como lo solicita éste trabajo registral me avocaré sólo al problema inmobiliario. Australia conservaba un sistema inmobiliario Ingles, consistente en no llevar una convalidación al titulo adquisitivo en la Oficina registral, virtud, ocasionaba que el adquirente y terceros no tuvieran seguridad absoluta, debido al constante sufrimiento de modificaciones inmobiliarias en sus instrumentos privados registrados en la Oficina antes en comento. Para poder proseguir con éste estudio registral sobre Australia, debo mencionar que la isla de Australia, se ha caracterizado por tener en la actualidad uno de los sistemas inmobiliarios más característicos de este globo terráqueo, o sea, un sistema inmobiliario con una índole la cual pudo, como lo mencionan los anales de su historia, superar un rezago inmobiliario terrible para su país.

Las tierras australianas sólo se podían adquirir mediante dos formas, la directa proveniente de la corona y la derivada de ella (negocio jurídico, sucesión etc.), la primera era inatacable, y la segunda propiciaba muchos abusos en contra de la clase más desprotegida. Sir Robert Richard Torrens, siendo diputado por Adealaida, y habiendo tenido cargos en su país como el de Encargado de la Oficina Registral en 1858, habiendo observado los tantos abusos para adquirir la propiedad, así como la clandestinidad para ello, elabora un sistema inmobiliario el cual tenía como finalidad “Inscribir la propiedad completamente librada de las cargas ocultas, dar a conocer los derechos reales que le afectaran y movilizar tanto la tierra como el crédito hipotecario”, por lo que, Torrens, presentando su proyecto al Parlamento Australiano, el cual fue sancionado el 27 enero de 1858, y publicado en fecha 1 de julio de ese año, con el nombre de Real Property Act.<sup>10</sup>

El “Sistema Torrens”, consistía que todos los títulos derivasen del rey ello con el fin de dar a Australia nuevas formas de adquirir la propiedad y evitar las dobles enajenaciones de la propiedad, así como evitar los abusos fraudulentos por no haber un sistema inmobiliario eficiente. Torrens, pretendió inmatricular las fincas en una oficina central en cada colonia o región a cargo de un registrador, ello con la finalidad de saber si los dueños de las fincas tuvieran los documentos necesarios e idóneos, a fin de comprobar la existencia, situación, linderos y derechos del mismo, a su vez éste procedimiento era optativo hacía los ciudadanos, puesto podían seguir con la inmatriculación o seguir con el antiguo sistema Ingles.

Por otra parte, una vez calificados los documentos, por medios de abogados y tipógrafos todos ellos calificados, se emitía sobre si era admisible o no la solicitud de inmatriculación, en caso admisible se publicaba en un lapso de un año mediante edictos o periódicos oficiales, sobre si algún tercero pudiera tener un derecho sobre la finca, una vez agotado las instancias se procedería a dar un ejemplar certificado de titulo de propiedad con la debida inscripción en la Oficina Registral, encuadernándose en un libro, al titular de la tierra. El sistema australiano parecer ser eficiente en cuanto al adquirente, virtud, lo

---

<sup>10</sup> Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décimo Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 2004.

protege, no obstante, en caso de que el adquirente de buena fe nunca se enterara de las publicaciones a que alude el acta Torrens o procedimiento de inmatriculación, éste será desposeído de su derecho, verbigracia, no será un ordenamiento registral efectivo basándose en el verdadero tenedor inmobiliario, en fin es un tema para dialogarse.

#### ***1.6.4. SISTEMA MEXICANO***

Antes de poder estudiar a fondo el ordenamiento inmobiliario y mobiliario de nuestro país, aquilatare sobre ilustres maestros, los cuales han aportado conceptos sustanciales de lo que podría ser los sistemas registrales.

El sistema de ordenación jurídica de la propiedad mueble e inmueble, debe entenderse como lo atina el maestro Carral y Teresa, quien es uno de los investigadores que se ha encargado de estudiar a fondo esta ardua materia registral, que reza: *“los sistemas inmobiliarios pueden ser numerísimos, ya que responden a su creación y se apegan a sus necesidades con diferentes puntos de vista y finalidades diferentes”*.<sup>11</sup>

Pero del sustancial concepto anterior emitiré en estudiar lo que opina el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, el cual aclara perfectamente el significado de los sistemas registrales, los cuales son clasificados desde dos puntos de vista:

- A) de los efectos de la inscripción
- B) de la forma de la Inscripción

---

<sup>11</sup> Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décimo Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 2004. El maestro Carral, tiene una interesante razón al explicar la variedad de sistemas registrales en el mundo, por tanto, debemos tomar en cuenta el sistema el cual ha adoptado nuestro país y proponer formas de superación para éste, a fin de ser posible un cambio a nuestro sistema registral, virtud, si hay formas con sus debidas formalidades para poder resarcir los problemas como los propios de nuestro sistema declarativo en su forma consensual de elaborar un documento, el cual ha provocado gran número de problemas a personas de todo tipo por no realizar un buen acto jurídico con los elementos de ley los cuales protejan éste tipo de contratos, y en base a los lineamientos del maestro de mérito, hagamos lo necesario para no seguir en esta postura y superar los rezagos.

En cuanto al apartado A), lo divide en tres sistemas: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo.

El sustantivo, consiste que la propiedad se adquiera por medio de inscripción debida en el Registro Público de la Propiedad, pues toda propiedad es del Estado. Este sistema es el planteado en Australia, virtud, como lo hemos estudiado con anterioridad en su muy discutida "Acta Torrens".

El Constitutivo, el cual se refiere que con la realización del contrato (acto jurídico), nace el derecho, no obstante, a diferencia del sustantivo para tener validez del mismo es necesario la inscripción en el Registro Publico de la Propiedad.

El Declarativo, consistente en la transmisión de la propiedad se verifica por el mero efecto del contrato, sin necesidad de inscribirla en el Registro Público de la Propiedad. Pues su inscripción es necesaria a fin de surtir efectos legales frente a terceros, en nuestro país se plantea un sistema consensual (no requiere de formalidad para su validez), por lo que, este sistema es semejante al nuestro.

En cuanto al apartado B) lo divide en personal, folios, libros y electrónico.

Personal.- Es un sólo Registro mediante el cual inscriben todo lo referente a la persona física o moral, atendiendo todo lo referente que haya sobre éste, como sus gravámenes, hipotecas, prenda, etc.

Folios.- Se divide en A.- Folio Real de Inmuebles, la cual consta de una carpeta dividida en tres partes: 1) inscripciones de propiedad 2) gravámenes, derechos reales, limitación de dominio 3) anotaciones preventivas. B.- Folio de bienes muebles: 1) contratos 2) garantías reales 3) anotaciones preventivas. C.- Folio de Personas Morales: 1) constitución 2) reformas a estatutos 3) nombramiento y revocación de apoderados y administradores. Hago referencia que en enero de 1979, nuestro país adopto el sistema de Folio Real dejando atrás el viejo sistema de Libros (siga la flecha).

Libros.- Estos se clasifican en Secciones, por ejemplo la primera nos muestra lo referente a la inscripción de la propiedad, por lo que, la segunda lo referente a gravámenes, a su vez, las inscripciones realizadas en los Libros se clasifican en Sistema de Trascrición.- consistente en que al momento de la inscripción se reproduce fielmente el texto literal del documento, Inscripción.- se extrae la parte fundamental del documento a inscribir, y para finalizar el de Incorporación.- consistente en la realización de una pequeña anotación en el libro y al mismo tiempo se abre un apéndice el cual contiene encuadernados copias certificadas de los títulos inscritos.<sup>12</sup>

Electrónico.- En nuestro país existe el folio mercantil electrónico, el cual ha servido de gran utilidad al Registro Público de Comercio, sin embargo al Registro Público de la Propiedad, en su caracterizado Folio Real, no existe algo así, pero a fin de no entrar en detalles sobre éste reservare mis comentarios para exponerlos más adelante, virtud, considero una salida para los problemas de la Institución Registral en materia de bienes.

Si bien es cierto, he dado una visión de sistemas inmobiliarios de nuestro territorio nacional y algunos países del globo terráqueo, por lo que, es menester profundizar a manera de estudio sobre artículos concernientes a la materia registral del Código Civil del Distrito Federal, así como los ordenamientos legales de su reglamento. El artículo 3000, del Código Sustantivo, manifiesta lo conducente:<sup>13</sup>

*“El Registro Público funcionara conforme al sistema y métodos que determine el reglamento.”*

Conforme al estudio realizado a esta Institución, debo señalar sobre las formas del sistema registral declarativo el cual impera en México, aunque en el caso del sistema registral constitutivo, sólo opera para el caso de las Personas Morales, mientras el sistema registral declarativo es el existente en nuestro país en todos las actos jurídicos, mismo el cual consiste en que el acto exista jurídicamente entre los interesados de un asunto

---

<sup>12</sup> En algunos Registro de la Propiedad de las Entidades Federativas de nuestro país se puede observa que en años de los 60° y 70°, existía el Sistema de Trascrición en Libros.

<sup>13</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.



inmobiliario y mobiliario, no requiriendo de elementos como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad para su perfección, y si bien es registrable el acto jurídico, lo es sólo para su protección jurídica frente a terceros, por tanto, esta forma de protección jurídica, lo es como lo mencione anteriormente sólo cuando se registra, por lo que a todo esto la pregunta será, ¿Qué pasará si dos partes celebran un contrato inmobiliario y estos nunca inscriben el acto jurídico ante el Registro Público de la Propiedad, verbigracia, otra parte fuera de ellos quisiese investigar el bien, topándose con la casualidad de que el bien no ha sido registrado en el Registro Público de la Propiedad, ahora si en el caso de éste individuo estuviera en posesión de buena fe con el bien inmueble por mas de 5 años, podrá realizar una prescripción adquisitiva, la cual despojaría al originario de la transacción inmobiliaria o en el mejor de los casos ambos podrían estar en un juicio?, en conclusión, ¿podrá ser esto posible en un sistema declarativo?, lo anterior lo dejo a su criterio.

El artículo 3059, del Código Civil del Distrito Federal, manifiesta lo siguiente:<sup>14</sup>

*“El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Publico y practicarse los asientos. La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión”.*

Lo que, el reglamento en comento manifiesta lo conducente:

*Artículo 16.- “El Sistema Registral se integrará por:*

*I.- Registro Inmobiliario;*

*II.- Registro Mobiliario, y*

*III.- Registro de Personas Morales”.*<sup>15</sup>

Estos dos términos legales muestran el sistema registral mediante el cual, debe llevarse el ordenamiento inmobiliario mexicano, virtud, como se expreso nuestro sistema inmobiliario es regido por la corriente Declarativa, no obstante, estos conceptos legales dan el inicio del sistema el cual ha sido fuente de inagotables dolores de cabeza para el personal que labora en el Registro Público de la Propiedad.

<sup>14</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

<sup>15</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

Diariamente se realizan contratos privados tanto en el Distrito Federal como en las Entidades Federativas y sólo un porcentaje mínimo llega a registrarse en la Institución, esto apareja una consecuencia, la cual da como resultado que se registren instrumentos públicos dotados de fe pública por un miembro del estado, y de esa forma son oponibles frente a terceros, verbigracia, los instrumentos cuasi legales no registrados llevan consigo una gran inseguridad legal hacía sus tenedores.

Debo advertir que una de las formas de seguridad jurídica hacía los tenedores de la tierra y con fe pública reconocida frente al estado, así como a terceros interesados, es el sistema constitutivo llevado por Alemania, el cual a mi parecer tiene uno de los mejores rasgos registrables seguros para los propietarios. Como dije si tuviéramos un sistema registral constitutivo, tendríamos un problema al momento de pasar de un sistema declarativo a éste, sin embargo, es un riesgo el cual debe tomarse para lograr tener un mejor ordenamiento en cuanto al sistema legal del Registro Público del Propiedad.

Por otra parte, constantemente se puede observar como ciudadanos de esta urbe, realizan eventos jurídicos de propiedad de manera consensual, el cual si bien no puede ser un gran problema para algunos, siempre se debe pensar en la minuciosidad de un buen trabajo, y cual sería un buen trabajo, pues el desarrollar firmemente puntos los cuales sean mejores y propongan un mejor servicio como el caso anterior, el cual señala la necesidad de inscribir esos actos jurídicos y con apego a la ley obtener protección jurídica ante terceros la cual sólo la proporcionará el Registro Publico de la Propiedad.

Por último, para cerrar este primigenio capítulo debo hacer mención que revisando todos los reglamentos de esta magna Institución, he tenido la repuesta de que sólo el reglamento del Registro Público de la Propiedad de Distrito Federal de 7 de enero de 1988, es el único el cual enmarcaba sobre el titulo denominado "Del Sistema Registral", no así pretendo decir que los demás hayan sido malos, si no por el contrario, es el único que como hemos visto en el principio de éste estudio, comenta sobre los Sistemas Registrales, los cuales debe llevar nuestra capital, virtud, se debería tener en cuenta para su estudio a fin de

rescatar y absorber lo mejor, con la única finalidad de tener mejores resultados en tiempos futuros.

Sinopsis: No olvidemos de todo éste capítulo que es necesario entender la historia de los Registros del mundo y tomar de ellos lo mejor para poder resarcir irregularidades de toda índole. Por otra parte, el Registro Público de la Propiedad ha pasado por grandes circunstancias en nuestro país a lo largo de su historia y que gracias a la ayuda que ha tenido para nuestra sociedad se ha sabido mantener como una gran Institución, la cual es querida por guardar y proteger los derechos de documentos de bienes de muchas personas. Asimismo en otros términos debemos tomar en cuenta que es necesario inscribir un acto en el Registro Público de la Propiedad en virtud como mencione, éste tipo de medidas no se realiza y ello ocasiona grandes problemas para el tenedor de un bien lo cual conlleva a fraudes, engaños y un largo etcétera, por lo cual es necesario hacer éste tipo de observaciones para tratar de no caer en estos casos tan poco alentadores y de los cuales nada ayuda a poner al día tanto al Registro Público de la Propiedad como a nosotros como tenedores de cualquier bien.

## SEGUNDO CAPÍTULO “CONCEPTOS GENERALES”

Este capítulo nos servirá para entender las connotaciones gramaticales del Registro Público de la Propiedad y su entorno, así como el estudio del Derecho Registral y el procedimiento administrativo registral, mismos que son la base de esta segunda parte de esta investigación, y de la cual nos ayudará a comprender mejor la finalidad que persigue esta institución administrativa.

Ahora bien, para contar con mecanismos tan sólidos los cuales puedan describir un concepto general de la magnitud del movimiento inmobiliario en nuestro país, podría ser de gran ayuda, verbigracia, puedo describir con él animo o fin de encontrar sinónimos acordes a la connotación gramatical del supuesto inmobiliario, pero las palabras usuales para éste proyecto, lisa y llanamente serán sólo partidas supuestales para describir el significado del trafico inmobiliario el cual como hemos visto en páginas anteriores es el anfitrión y necesita atención no para poder describirlo como concepto general, sino como elemento constitutivo de progreso en la fuente inmobiliaria de día a día en el Distrito Federal, y para ello se debe entender que la palabra encaminada al “Registro” podría ser ahora sinónimo de cambio con frigos destellantes de tener en cuenta que la problemática inmobiliaria, mobiliaria y de personas morales ya no podrá ser sólo una definición gramatical, si no el entender que estamos en un atraso registral tremendo y toca al concepto de Registro Público de la Propiedad, el ahínco de interesarnos sobre ella y dilucidar sobre un planteamiento con líneas de progreso y mejoras al mismo.

### ***2.1. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD***

Como objeto de iniciación del presente estudio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, debo enunciar cuya Institución Jurídica depende de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, mismo que es regulado por el artículo 7, Fracción XV, numeral 3, del Reglamento Interior de la Administración Publica del Distrito Federal el cual dispone lo siguiente:

*Artículo 7. “Para el despacho de los asuntos que competan a las Dependencias de la Administración Pública, se les adscriben las Unidades administrativas, las Unidades Administrativas de Apoyo Técnico-Operativo, los Órganos Político-Administrativos y los Órganos Desconcentrados siguientes: XV. A la Consejería Jurídica y de Servicios Legales:*

.....  
*3.- Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio;.....”*

Ahora bien, debo dejar en claro que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, es para su Reglamento Interior de la Administración Pública, sólo una Unidad Administrativa, virtud, es aquella perteneciente al poder Ejecutivo Local, mediante la cual tiene la obligación de dar protección jurídica a todos los individuos concernientes o tenedores de algún inmueble, virtud, el sistema registral mexicano de la propiedad debe como obligación primordial proteger a los particulares del Derecho Civil, no obstante, como he señalado en éste estudio pragmático, esta Unidad administrativa reviste de protección jurídica a los sujetos que inscriben un documento en la misma.<sup>16</sup>

Siguiendo las líneas anteriores, es mi deber resaltar los fines que persigue la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, mismas que son estipuladas en el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, asimismo en precedente legal señala lo conducente:

*Artículo 117. “Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio:*

*I.- Operar y administrar los servicios públicos registrales en materia inmobiliaria, mobiliaria, personas morales y comercio en el Distrito Federal, en los términos que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y las demás disposiciones que así lo determinen;*

*II. Recibir, calificar e inscribir los documentos que consignan los actos*

<sup>16</sup> En mi opinión, la Unidad Administrativa Registral como señala el Reglamento Interior del Distrito Federal, debería de ser de una Unidad dependiente del Ejecutivo Local, ser una Unidad Descentralizada, la cual con esta atribución el fin el cual persigue sería mucho mejor, pues como mencione esta reforma si fue posible en el año de 1999, pero por desgracia esta sólo fue pasajera. Asimismo, si el Registro de Propiedades fuera Descentralizado y tuviese una buena Dirección, estoy seguro que en poco tiempo se tendría un buen servicio, el cual podría emplearse como el mejor pago de salarios a los trabajadores, cursos intensivos e impartidos por personal estudioso de la materia registral (Constantes Actualizaciones), mejores utensilios de trabajo (Mejores Computadoras, Base de Datos, etc.), los cuales sean parte del auge y reforma registral.

*Jurídicos que, conforme a las Leyes y demás disposiciones reglamentarias, deban registrarse;*

*III. Proporcionar al público los servicios de consulta de los asientos registrales, así como los documentos relacionados que obran en el archivo del Registro Público, mediante la expedición de las constancias, informes y copias respectivas;*

*IV Dirigir y desarrollar el Sistema de Informática de la Institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración, procesamiento, empleo y custodia de la información registral;*

*V. Promover métodos y acciones de modernización, simplificación y desconcentración administrativa del Sistema Registral de su competencia;*

*VI. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral, e instrumentar los procedimientos administrativos que para ese fin le señalan las leyes, en colaboración con las instituciones públicas relacionadas con la materia;*

*VII. Colaborar con las autoridades registrales de las Entidades Federativas en la integración de sistemas y procedimientos registrales;*

*VIII. Establecer los sistemas de actualización, preservación y restauración de los acervos registrales y protegerlos de cualquier contingencia;*

*IX. Publicar en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, sección boletín registral;*

*X. Establecer las normas, políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicios registrales;*

*XI. Emitir y divulgar los criterios y lineamientos técnico y administrativos que rijan las funciones del registro público; y*

*XII. Participar en los congresos, seminarios y demás eventos a nivel nacional e internacional en materia registral”.*

Con éste mandato legal se entiende que la “Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio” compete en sus asuntos a la Consejería Jurídica y de Gobierno del Distrito Federal, lo cual da como señal la distinción de autoridad máxima para el Registro Público del Propiedad del Distrito Federal.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Ahora bien del precepto legal (117 del RIAPDF) se desprende que la Institución Registral tiene la obligación de aportar elementos de beneficio para la guarda, custodia, protección de los documentos registrales, así como implementar procesos de inscripción a inmuebles y dar servicio a la comunidad requirente de servicio registral, entre otras, no obstante la realidad compete a otras circunstancias, virtud, es aparente de las infinidad de veces que cuando se acude al Registro de Propiedades es por demás inaudito el encontrar documentos en pésimo estado, alterados, o simplemente que no se encuentran en el lugar donde deberían estar, más la ignominia de las autoridades correspondientes, así como su falta de ética y preocupación hacen imposible se resuelva un problema vigente, el cual nos ataca todos los días en éste Centro, verbigracia, no faltar de repetir cuya solución depende de todos nosotros, tanto como autoridades, personal el cual labora, y sujetos exteriores los cuales acudimos al “Registro”, del cual necesitamos una educación en todos los sentidos, desde evitar la corrupción, tratar de dar un buen servicio, mejores implementaciones interiores y exteriores para el Registro etc., sin embargo un proceso así, no da resultados de la noche a la mañana, pero seguro es que si los dará en un tiempo considerable.

Por otra parte, entrando en materia registral observemos lo que el artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal especifica lo siguiente:

*Artículo 1°.-“El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos frente a terceros”.*

Este párrafo jurídico de la ley adjetiva registral, muestra claramente los fines que persigue la institución inmobiliaria de la Ciudad de México, toda vez, la paz social, la tutela de los derechos adquiridos por un tenedor mediante el cual hacen público lo que en esencia es privado frente a terceros, es tarea de un Registro de Propiedad, el cual debe marcar publicidad inmobiliaria, a su vez, otorgue mecanismos funcionales a todo acto jurídico de manera eficaz y correcta, basándose en un régimen jurídico inmobiliario el cual pueda llevarse a cabo por medio de planes impuestos por esta Institución Registral, como la regularización de la tenencia de la tierra o el procedimiento administrativo de inmatriculación, pues aunque se hayan implementado estos programas es necesario fortalecerlos con medidas efectivas y como marca el artículo en estudio, sea la Institución pilar de servicio publicitario a todo el auge social y seguridad jurídica.

Siguiendo al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, debo desmenuzar un precepto jurídico, el cual a mi punto de vista y como lo atina perfectamente el maestro Ramón Sánchez Medal, encuentra varias ilicitudes de tipo politizable sobre éste ordenamiento jurídico:<sup>18</sup>

*Artículo 4°.-“El Registro Público estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el Jefe del Departamento, de conformidad con las disposiciones legales aplicables”.*<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Vigésima Edición, Editorial Porrúa, México, 2004.

<sup>19</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

Pues bien, desglosemos éste precepto legal. En primer término la Institución del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en su ley Adjetiva establece los requisitos, los cuales deben llevarse a cabo por parte del Director de dicha Institución, asimismo tendrá las siguientes facultades:

*Artículo 6º.-“Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:*

*I.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;*

*II.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;*

*III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;*

*IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que Tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;*

*V.- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los Términos de este Reglamento;*

*VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de Los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;*

*VII.- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;*

*VIII.- Encomendar en los abogados el área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte;*

*IX.- Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;*

*X.- Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento, y*

*XI.- Las demás que le señalen el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables”.*<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.



Por tanto, el Director General, además de las facultades en materia registral que le confiere la ley adjetiva, tiene el “honor y privilegio” (como algunos políticos) de poder ser designado por el Jefe de Gobierno Capitalino, sin ningún requisito o examen de conocimientos registrales, pues el puesto de “*Burócrata*”, desempeñado por nuestro “Director General” puede ser o un favor otorgado por el Ejecutivo Local o simplemente un escalafón en su carrera política, y así lo marca el siguiente párrafo legal del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal:<sup>21</sup>

*Artículo 67.-“Las facultades y obligaciones del Jefe de Gobierno del Distrito Federal son las siguientes:*

.....

*V.-Nombrar y remover libremente a los titulares de las unidades, órganos y dependencias de la Administración Pública del Distrito federal, cuyo nombramiento o remoción no estén determinadas de otro modo en este Estatuto;*

.....”.

Debo mencionar, que la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, propiamente es una Unidad Administrativa como lo anote precedentemente, por tanto, atendiendo al precepto legal anterior, el Jefe de Gobierno Capitalino, tiene la facultad de remover y designar libremente al Director de la Institución de mérito, a bien sabiendas como le plazca.

En éste orden de ideas, quiero agregar en cuanto al Director del Centro Inmobiliario del Distrito Federal, en nuestros días no se le exige ningún requisito para el conocimiento de la práctica registral, claro lo único exigible es la de ser Licenciado en Derecho, sin embargo, para el demás cuerpo el cual labora en la Institución, si es una obligación, virtud, el artículo expresado en el Código Civil para el Distrito Federal, señala la disposición siguiente:<sup>22</sup>

<sup>21</sup> A mi punto de vista, si bien la politización es inconcebible e inatacable, es necesario que los sujetos los cuales son parte de esta figura, tengan las capacidades, prácticas y conocimientos requeridos para desempeñar los cargos conferidos con gran ahínco y con luces de prosperidad, de lo contrario estaremos como en la actualidad o peor.

<sup>22</sup> En algún momento de la historia de nuestro país y en especial en el año de 1940, en el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la cual entre otros aspectos indicaba que el requisito para ser Director de la Institución, era el tener cuando menos 5 años en la práctica del ejercicio de la profesión

*Artículo 3002.-“El Reglamento establecerá los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionario del Registro Público”.*

Como he referido acerca de la politización la cual se atribuye al Director de la Institución Registral, la Ley Sustantiva de la materia señala como acabamos de apreciar, que los funcionarios del “Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal”, a los cuales se les exige requisitos para poder ocupar sus puestos, son los responsables del Área Jurídica y Registradores, que como lo señala el artículo 4º, de la ley Adjetiva Registral, el Director debe auxiliarse de ellos. Basándose en los siguientes artículos, se muestran los requerimientos de los cuales he venido hablando:

*Artículo 70.-“El responsable del área jurídica deberá ser ciudadano mexicano con título de Licenciado en Derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral y de reconocida probidad”.*<sup>23</sup>

*Artículo 90.-“Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.*

*Para ser registrador, se requiere:*

*I.- Ser licenciado en derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;*

*II.- Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión de licenciado en derecho;*

*III.- Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado, por lo menos un año, y*

*IV.- Haber aprobado el examen de oposición Correspondiente”.*<sup>24</sup>

---

de cualquier actividad relacionada con la Institución Registral o el Notariado, ello con la finalidad de evitar tanta mediocridad y falta de capacidad profesional, en contraste como se puede apreciar hasta nuestros días no se logró su práctica. Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Pág., 28, Editorial México, Porrúa, 2001.

<sup>23</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>24</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

Pues, como lo puntúan estos preceptos legales, para llegar a ser responsable del Área Jurídica se debe contar con conocimientos de Derecho Registral, a lo que, el Registrador a parte de contar con dichos conocimientos debe presentar un examen de oposición, lo cual significa *“a grosso modo”*, el quebrantamiento del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, virtud, si pertenecemos a un sistema Democrático *“Burocrático”*, las autoridades deben saber y tratar de no caer en la mal llamada politización, pero como atina perfectamente el Mesías del Nihilismo *Friedrich Nietzsche*:

*“Se paga caro Llegar al Poder; el poder vuelve estúpidos a los hombres”*

Nota, la cual las autoridades deberán tomar en cuenta, sin embargo, ellas mismas se vuelven sofistas y de manera afrenta hacia el pueblo cuando llegan al poder, causando y propiciando formas utópicas de superación discrecional, en las cuales no sabemos si de verdad realizan algún beneficio para el pueblo o éste lo es solamente para sus familias, por tanto, no sólo el poeta Nihilista habla de ello, si no también en el Siglo XV, el ilustre *Nicolás Maquiavelo* opinaba en su obra del *“Príncipe”* sobre la hipocresía y la mentira de algunas personas:

*“En el arte de la hipocresía, ya hace mucho que he recibido el bautismo, la confirmación y la comunión. En el mentir, hasta paseo la dignidad del doctor. La vida me enseñó a mezclar lo falso con lo verdadero y lo verdadero con lo falso”.*

Una pequeña frase para los amos de la mentira (claro sin ofender a nadie o algún representante de autoridad en especial, salvo los que ya conocemos), sin embargo, retomando lo de páginas anteriores después de éste breve corolario de textos no tanto alentadores pero con un toque de realidad estupendo, me atrevo a decir que nuestro bien ponderado Registro Público de la Propiedad, necesita a parte del mecanismo el cual alude éste trabajo jurídico, el contar con un personal capacitado, adiestrado, con conocimientos jurídico-registrales, buena disposición de parte del personal interno hacia el personal exterior y para las autoridades de dirección de éste complejo inmobiliario, el ser y ganarse su puesto a partir de conocimientos, los cuales los haga mejores y a su vez puedan aportar propuestas de mejoras para el funcionamiento del Registro, verbigracia, es el caso del año

2005, no contamos con tal personal, salvo sus excepciones, el cual, si bien haya personas representantes de dirección en términos “Burocráticos”, al menos sean de beneficio para la sociedad.

Por último, debo mencionar en cuanto a los Registradores de la Propiedad del Registro Público del Distrito Federal, estos tienen que someterse a rigurosos exámenes para poder aprobar y así pertenecer a esta Institución (salvo algunos individuos los cuales por medio de la *Burocracia* o cualquier favor de éste tipo llegan a tener un puesto así, aún no contando con los conocimientos necesarios) dentro de los cuales el artículo siguiente marca uno de los pasos a seguir para ser Funcionario Registral:<sup>25</sup>

*Artículo 10.- “Los exámenes a que se refiere el artículo anterior, se presentarán ante un jurado integrado por tres miembros propietarios, quienes podrán nombrar a sus suplentes y estará integrado por:*

- I.- El Coordinador General Jurídico del Departamento, quien fungirá como Presidente;*
- II.- El Director General, y*
- III.- El Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento;”*

Por otra parte, el ahondar un poco sobre la palabra “Institución” del Registro Público de la Propiedad, a su vez comparar los términos manejables para el perfil inmobiliario en nuestro país, he llegado a la conclusión que se debe luchar por conseguir el bien común, pues la tarea de un trabajo y sobre todo el inmobiliario es de reflexionarse, verbigracia, como atinadamente nos dice el ilustre maestro Roque García, que dice: “*A la función Registral y su órgano se le depara un futuro promisorio con mucha proyección en el ámbito de la administración pública*”, si bien, se le depara un futuro promisorio donde están las ideas de ese promisorio futuro en nuestro país, las cuales hagan estimular al aparato registral o lo hagan funcionar acorde a las necesidades de la ciudadanía, no

<sup>25</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004. A veces resulta inconcuso éste precepto legal, en cuanto como es posible que los aspirantes a Registrador, se sometan a un examen ante sujetos que muchas de las veces no conocen el ramo del Derecho Registral (En la práctica se ha observado que los directivos de la Institución, desconocen la materia y sólo dirigen la misma por designio de políticos y como una estrella a su buen comportamiento) y lo peor de todo, que lleven el mando de la Institución para luego pretender estar en el gremio de un jurado para elegir al aspirante idóneo, por lo que realmente es indigno para un postulante tanta mediocridad.

obstante, en cuanto lleguen esas ideas al órgano legislativo, nosotros los conciudadanos de los que habla el maestro de referencia, seguiremos esperando una luz jurídica para ese momento, o trabajar en sus estudios para que ese día llegue pronto.<sup>26</sup>

Debo resaltar que algunos sujetos de la Institución si son rescatables en cuanto a la labor la cual desempeñan dentro de ella, sin embargo, sí la burocracia como tal, no puede de un momento a otro solventar los rezagos por los cuales pasa (más bien es un problema de raíz), al menos se debe tratar que sus congregantes muestren un poco de eficacia en su labor, por tanto, la Institución necesita de todos sus colaboradores y no de unos cuantos.

### **2.1.1. DENOMINACIÓN**

La terminología usada al referirse al Registro Público de la Propiedad, ha sido utilizada de muchas formas: en España, basándose en su Ley Hipotecaria suele denominarse Derecho Hipotecario, en otras partes del mundo como los países Latinoamericanos Derecho Inmobiliario o Derecho Registral.<sup>27</sup>

Debo decir que existen ciertos criterios de grandes estudiosos del Derecho Civil en México, sobre la verdadera denominación del Registro Público de la Propiedad, verbigracia, empezare por aludir la definición del maestro Carral y de Teresa Luis, que manifiesta al respecto: *“No es adecuado llamar a la materia encargada de estudiar al Registro Público de la Propiedad, Derecho inmobiliario pues hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del Registro Público que pertenecen al Sector del Derecho Civil. Derecho Registral Inmobiliario se acerca más a lo que quisiéramos connotar; pero como*

<sup>26</sup> García García, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo 1, Primera Edición, Editorial Civitas, Madrid España, 1998.

<sup>27</sup> Debemos tomar en cuenta que la frase “Derecho Inmobiliario” suele dejar atrás a los bienes muebles y personas morales para referirse sólo a los inmuebles, por lo que, lo correcto sería usar una connotación gramatical acorde a las finalidades del Registro Público de la Propiedad.

*el Registro Público de la Propiedad incluye no sólo los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles”.*<sup>28</sup>

Así al maestro Carral y de Teresa le parece adecuado la connotación gramatical Derecho Registral Inmobiliario, *vervigratia*, al maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos dice: *“De todas las nomenclaturas mencionadas al Registro Público de la Propiedad la más apropiada es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad. No así Derecho Hipotecario, Publicitario, Inmobiliario Registral etc.”*<sup>29</sup>

No obsta, el maestro de mérito señala que para él su denominación real y concreta es la idónea, claro sin dejar de tomar en cuenta la opinión del ilustre Carral y de Teresa, asimismo si bien estos dos grandes del conocimiento registral aún no se ponen de acuerdo con sus puntos de vista, sus objetivos son semejantes en cuanto buscar el conocimiento jurídico de esta Institución, y poder estudiar la problemática inmobiliaria, virtud, en esto los dos grandes maestros si llegan al mismo acuerdo.<sup>30</sup>

Por otra parte, en algunas entidades de la Republica Mexicana, se denomina al Registro Público de la Propiedad como “Catastro” u “Oficina del Catastro”, virtud, éste es aquella la cual organiza todo el sistema terrenal sobre la base de sus limites y medidas de cada bien inmueble, así como sus respectivos linderos, no obstante, la oficina catastral y el Registro Publico de la Propiedad se sirven de ayuda en caso de ser necesario. Empero, debo mencionar que la Institución Registral, no sólo depende de ella misma, si no también de elementos de trabajo para llevar su vida jurídico-inmobiliaria, a razón de explicar mejor estas líneas expondré la relación de esta institución con la oficina del Catastro, por ser esta a mi parecer pionera al igual que el Registro Público de la Propiedad.

---

<sup>28</sup> Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décimo Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 2004.

<sup>29</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2003

<sup>30</sup> Debo apuntar que las terminologías usuales sobre la denominación del Registro Público de la Propiedad son diferentes por algunos estudiosos, sin embargo, lo claro es en base que la Institución depende y tiene sus principios en otorgar seguridad jurídica ante terceros.

Realizando estudios de Derecho Registral, entendí que el Catastro responde a exigencias de inmuebles, por ejemplo; en él se tiene el número y calidad de una finca, su ubicación, sus medidas, colindancias, y demás las cuales irán detalladas en forma precisa, así como sus construcciones, sus recursos naturales, uso de suelo, etc., sin embargo, debo mencionar que tanto el Catastro como el Registro Público de la Propiedad, existe una separación en cuestión en el Distrito Federal, debido que ambas son oficinas administrativas distintas, pues la oficina catastral consiste en términos del maestro Ramón Ma. Roca Sastre: *“En un registro, padrón catalogo, o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas, rusticas o urbanas, del mismo, mediante su descripción o expresión grafica, así como su evaluación o estimación económica, administrativa, social y civil”*.<sup>31</sup>

Asimismo, el maestro Guillermo Colín Sánchez, señala: *“fieles a la tradición, seguimos considerando que la institución del Catastro obedece a exigencias de carácter fiscal”*.<sup>32</sup>

En éste orden de ideas, debo advertir que la oficina catastral debe estar ligada al Registro Público de la Propiedad, (aparte de los caracteres fiscales el cual quiera darle las autoridades) pues como lo señala el maestro Guillermo Colín Sánchez en países como Suiza, Alemania, ha funcionado a la perfección esta doble conjugación, sin embargo, no debe olvidarse que falta mucho por catastrar en nuestro país, pues seguramente un parámetro es el registrado y la otra puede estar a expensas de en algún tiempo puedan ser registrados.<sup>33</sup>

Por tanto, se debe tener en cuenta como lo he mencionado a lo largo de éste trabajo, buscar formas de subsanar estos problemas, y cuya paridad Catastro-Registro podría ser de

---

<sup>31</sup> El maestro Roca Sastre, atiende a ideas en valoraciones que pudiera tener una determinada propiedad, asimismo el Catastro, tanto en México como en España, son Unidades Administrativas, las cuales son resultado al Sistema Civil basado en ideas de Napoleón Bonaparte.

<sup>32</sup> Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Pág., 378, Editorial Porrúa, México, 2001.

<sup>33</sup> Como manifesté la índole fiscal deja mucho que desear en nuestro país, por tanto todos nuestros esfuerzos por saber a donde van nuestro recursos, son una visión muy lejana, no obstante, dejo el privilegio de la duda para hacerlo notar en un tiempo espero yo, no muy lejano.

gran utilidad en la percepción y perfección de un mejor futuro inmobiliario, no encuadrando el elemento dinero, el cual es un beneficio para las autoridades, pero *“perjuicio a las familias”*.<sup>34</sup>

### 2.1.2. DEFINICIÓN

La definición que nos acusa en éste momento tiene varias similitudes con el concepto de Derecho Registral, por lo que, hago apuntes con la pretensión de atinar las conceptualizaciones más adecuadas para el mismo. El Doctor en Derecho y Profesor de la Universidad Nacional Autónoma de México, Javier Tapia Ramírez, menciona lo que a su opinión señala del Registro Público de la Propiedad como concepto: *“El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es una Institución pública de carácter administrativo que se encarga de hacer público y de llevar el control respecto al historial de los bienes inmuebles, de los muebles, que sean inscribibles, y de la constitución modificación y extinción de las personas morales, mediante los asientos que haga constar en los respectivos folios que obren en el registro y en el archivo; así como de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que se encuentren en dichos folios”*.<sup>35</sup>

En esta tesitura, para explicar de manera ardua los conceptos o definiciones del cual ásease el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, debo mencionar algunos lineamientos textuales de esta gran Institución, y mi deber como investigador de la misma, por lo que, debo agregar que el concepto jurídico-gramatical del maestro español Diez Picazo, se asemeja al concepto buscado en la práctica registral, argumentado lo siguiente: *“Una institución jurídica que mediante determinadas oficinas públicas con competencia territorial y que funcionan a cargo de funcionarios calificados y calificantes, publica*

<sup>34</sup> En algunas partes de Europa el Registro-Catastro dependen de las Autoridades Judiciales, debido a su Sistema Registral Constitutivo, por tanto, debemos recordar que si bien la disparidad de las Instituciones mencionadas responden al Sistema Registral Francés, es por que éste nos la instituyo en gran parte de nuestro Derecho Civil, dando a las oficinas de mérito tener la calidad de solo Oficinas Administrativas.

<sup>35</sup> El maestro Tapía Ramírez, acentúa perfectamente la finalidad del Registro Público de la Propiedad, asimismo enumera la obligación de la Institución para con el publico, sin embargo, es drástica la realidad en cuanto al Sistema de Folios que si bien dan publicidad al acto, no son estos públicos para el usuario.



*principalmente, con carácter oficial y efectos trascendentes, la situación jurídica de las fincas y derechos reales sobre ellos establecidos”*.<sup>36</sup>

Tomando conceptos sobre la acepción del Registro Público de la Propiedad, comencare por exponer la idea del maestro español José María Chico.<sup>37</sup> El Registro de Propiedades tiene tres acepciones: como institución, como oficina y como conjunto de libros y folios reales, como Institución es la que a través se realiza la publicidad y se consigue como finalidad primordial la seguridad del tráfico inmobiliario, como oficina el organismo dependiente del gobierno de una circunscripción territorial en el cual se pueden registrar todo tipo documentos inmobiliarios y como conjunto de libros y folios reales, los cuales son instrumentos acordes para realizar la inscripción de los mencionados documentos, y que estos tendrán el carácter de dar publicidad a los bienes inscritos, además de manejar la connotación gramatical de la palabra “Registro”, la cual reza: “*Anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa, libro o libros en donde se llevan las anotaciones. La oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos*”, ahora, con éste tipo de explicaciones del maestro María Chico se reafirma, que el Registro Público de la Propiedad, es un organismo estructural con las acepciones anteriores, pero con un fin inmediato común, el tener un tráfico, servicio y cuadro normativo acorde las necesidades del pueblo, de lo cual se podría atinar como sus metas a seguir.

### **2.1.3. MARCO JURÍDICO**

El ordenamiento legal del Sistema Registral Mexicano, concierne leyes de carácter Sustantivo y Adjetivo derivados de una ley objetiva formal, no obsta, mencionar cuyas

<sup>36</sup> García García, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo 1, Primera Edición, Editorial Civitas, Madrid España, 1998. Debemos entender que éste concepto en cuanto que habla de varias Oficinas Administrativas, las cuales se acercan al de una Entidad Federativa, virtud, en ella se conllevan varios municipios, y por ende oficinas, sin embargo, en el Distrito Federal sólo existe una Oficina Registral y esta se encarga sobre el territorio de la misma. Por otra parte, en razón a los funcionarios calificados es muy triste comentar que muchas veces no son los adecuados para ocupar ese puesto, y ocupan el mismo como escalafón en su carrera.

<sup>37</sup> García García, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo 1, Primera Edición, Editorial Civitas, Madrid España, 1998.

codificaciones lícitas encuadra procedimientos a seguir para los habitantes del pueblo mexicano. Los Códigos de mérito aluden a instrucciones civiles en cuanto a forma y distinción de la propiedad inmobiliaria, mobiliaria y de personas morales, asimismo legitiman el negocio del arte de pertenencias de orden material, mediante las cuales en artículos adyacentes del Código Sustantivo de la materia enumera formas legalizables del mundo de la propiedad, no olvidando la ley adjetiva registral la cual marca la grafía del ejecutar en el procedimiento inmobiliario.

El Código Civil para el Distrito Federal es la ley Sustantiva del estudio el Derecho Civil, a su vez en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo, en los artículos 2999 al 3074, se encuentra todo lo indiviso al tema relacionado con el Registro Público de la Propiedad, sin dejar de tomar en cuenta lo referente al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal o Ley Adjetiva Registral mediante el cual como lo he señalado en el primer capítulo de éste trabajo de tesis, la última reforma fue en agosto de 1988.

Por otra parte la codificación legal del “Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal,” ha ocasionado algunos problemas de tipo práctico, como por señalar algunos: la pérdida de documentos al momento de requerir información de ellos, la tardía respuesta sobre algunos pedimentos registrales, el uso de información especialmente a los trabajadores y no al público, puesto por medio de los folios reales sólo es admisible la información a los mismos trabajadores y no a todo el público, debido a su singular sistema de hojas sueltas, así como innumerables cuestiones que en éste momento no pondré a desarrollar, si no más adelante.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Para un mejor desenvolvimiento del auge informativo de nuestra gran Institución Registral, es sabido por los conocedores de la materia y estudiosos del Derecho Civil, que se necesita mano dura para una formación profesional de altura, ahora si el Legislativo no tiene tiempo para preocuparse por asuntos como éste, al menos como argumenta el maestro Colín Sánchez, “*no es necesario cambiar las reglas de hoy, sino hacer eficaces las presentes*”, ante tal circunstancia los medios legales empleados podrían ser de gran ayuda si de verdad se cumplieran las normas legales, con profesionales adecuados y capacitados, sin embargo, decir sobre los intentos por perfeccionar los tipos de desarrollo de éste centro de propiedades no han fructiferado, pues los elementos de cambio como la ausencia de corrupción del personal del “Registro”, el contar con una verdadera cultura burocrática y no abusar de la Institución de parte de los empleados (como es ya una tarea para algunos de nuestros conciudadanos), podrán darle una luz a éste centro informativo el cual es esencial en la vida de nuestro país, pues de lo contrario seguiremos con el mismo papel y tardía la esperanza.

### 2.1.4. FINALIDADES

La finalidad primordial que persigue el “Registro Público de la Propiedad” como Unidad Administrativa del Distrito Federal dependiente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, es dar seguridad al público en el tráfico registral, basándose en los lineamientos jurídicos de la propia institución, asimismo el Art. 2, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, dispone lo conducente:

*Artículo 2o.- “El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función”.*<sup>39</sup>

Ahora, cuyo precepto legislativo argumenta el fin inmediato de desempeñar la función de la Institución, la siguiente ejecutoria nos apunta sobre los dispositivos que se deben tomar en el “Registro Público de la Propiedad”.

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXXVI

Página: 531

**REGISTRÓ PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LOS DISPOSITIVOS QUE LO REGLAMENTAN SON DE INTERES PÚBLICO.** Los dispositivos que reglamentan el Registro Público de la Propiedad son de interés público, pues los alcances de ese interés general estriban en darle publicidad, con acceso para todos, a los actos o documentos que allí se inscriban; esto es, cuando el registro vela por un interés general es a causa de la publicidad que proporciona para las relaciones jurídicas, pero la publicidad se logra a través

<sup>39</sup> Debo mencionar que el precepto jurídico del Reglamento del Registro Público, esta muy apartado de la realidad, por tanto es inconcuso en su redacción virtud, el Registro Público de la Propiedad, no es la “Institución del Departamento del Distrito Federal” y mucho menos esta basado en los arreglos del “Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la Republica en materia Federal”, pues existen disposiciones legales las cuales rigen en el “Distrito Federal2 y otras en materia “federal”, por lo que, frases como estas no tienen el valor jurídico en nuestra vida diaria, sin embargo la falta de legisladores competentes capaces de ahondar y profundizar problemas de esta índole requerimos en nuestro país, por consiguiente necesitamos corregir estos innumerables errores (que no son los únicos en nuestras leyes).

de cualesquiera de los libros existentes en el registro, relacionado con una misma inscripción.

Amparo directo 1359/54. Vicente Merino. 23 de noviembre de 1955. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Gilberto Valenzuela.

Tesis relacionada con jurisprudencia 255/85. Cuarta Parte, Tercera Sala.

Debemos tomar en cuenta sobre la ejecutoria de mérito habla de libros registrales, lo cual en nuestras fechas tales tipos de registro resultan inexistentes (en virtud que a partir de la reforma de 1979, dejaron de crearse los Libros Registrales y ahora se hacen los Folios Reales), por lo que, si aludí el numeral referido fue con él animo de mostrar de los fines de la Institución, verbigracia, el acceso restringido al público en nuestra actualidad con medios pseudo eficaces hacen imposible el acceso al público de los documentos registrales en forma rápida, por tanto, la forma de desentrañar tanta idiosincrasia se debe partir de elementos los cuales configuren un mecanismo sobresaliente en la vereda registral, y plantearse para superar ese ámbito y toda la esfera registral.

Por otra parte, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, apunta como finalidades del Registro Público de la Propiedad la de: *“Proporcionar seguridad jurídica al trafico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción, y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público”*, asimismo como plantea esta idea el maestro Pérez Fernández del Castillo, el “Registro” tiene la obligación de proporcionar seguridad jurídica en base a los Folios Reales, los cuales son llevados y numerados progresivamente en cuanto al orden de presentación de cada documento para asignarle su número de Folio Real, por tanto, deja protección al tenedor de algún bien que accionando su derecho de inscripción lo ejercita.<sup>40</sup>

De similar carácter el insigne instructor del Derecho Civil Don Ramón Sánchez Medal, nos explica: *“Para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos con intereses proporcionados,*

---

<sup>40</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2003.

*o lo que es lo mismo, para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad”, de igual forma éste no menos ponderado maestro del Derecho, muestra claramente una de las problemáticas las cuales se suscitan a diario por causa de no tener una inscripción registral del bien objeto de alguna transacción jurídica, por tanto, es de explorado derecho que en los casos de solicitud de algún crédito, contrato, o figura a fin, la otra parte de la transacción exige que el bien objeto de la misma éste protegido jurídicamente (en el caso de inmuebles se exige como prioridad para algún arreglo), de lo contrario el convenio no podrá celebrarse, por lo que, una figura como esta no puede dejarse al olvido y la cual encomio a usted querido lector sobre éste asunto no menos importante que los demás.<sup>41</sup>*

Por otra parte, sí bien estas breves significaciones de distinguidos pedagogos del Derecho nos exponen el designio del Registro Público de la Propiedad, puedo acatar sus declaraciones sin temor a equivocarme, toda vez, el argumento expuesto es a la luz imperante, en contraste con la realidad sobre la falta de inoperancia para hacer cumplir las reglas es a *grosso modo* ilegal, por tanto, en la vida acostumbrada de los que acudimos al Registro Público de la Propiedad, podemos observar cuyos fines u objetos a perseguir, no son los mismos los cuales manejan los cánones jurídicos y cuantí más los conceptos de apreciables estudiosos del Derecho Registral.

En el “Registro Público de la Propiedad” tal como lo he mencionado tiene su finalidad en dar publicidad a todos los bienes, así como la modificación y extinción de las personas morales, con el fin de que cualquier sujeto de derechos y obligaciones acuda al Registro Público de la Propiedad, a inscribir el bien que desea enajenar o realizar cualquier transacción, por medio del cual no tenga algún vicio, y consumir una operación satisfactoria con la seguridad de ser oponible frente a terceros al momento de la inscripción. Así, los innumerables vestigios y desarrollos de publicidad en la actualidad de otros pueblos en el globo terráqueo hacen vigente el latir para nuestro “Registro Público de la

---

<sup>41</sup> Sánchez Medal, Ramón, De los Contrato Civiles, Vigésima Edición, Editorial Porrúa, México, 2004.

Propiedad” con signos de superación en el carácter de dar publicidad, hacerlo con eficacia, y un toque de profesionalismo.

### **2.1.5. CARACTERÍSTICAS**

Empero, así lo pide este intitulado subtítulo, es mi deber reafirmar sobre la importancia del sistema registral mexicano, ello con la condición de tener satisfechos las cualidades de éste indiviso sistema de corriente declarativa, no obstante, tal lo apunte en el capítulo anterior hago alusión de las siguientes ejecutorias de nuestro Máximo Tribunal de México, a fin de no quedar duda alguna:

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XLV

Página: 87

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad no son constitutivas de derechos, tienen efectos meramente declarativos.

Amparo directo 5438/60. Emilio Ortiz. 2 de marzo de 1961. Cinco votos. Ponente: Mario Ramírez Vázquez.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen XIX, página 215. Amparo directo 6604/57. Simón A. García. 19 de enero de 1959. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen IX, página 102. Amparo directo 2852/57. Francisco Cepeda Cruz. 10 de marzo de 1958. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Nota:

En el Volumen XIX, página 215, esta tesis aparece bajo el rubro "REGISTRO PUBLICO. LA INSCRIPCION EN EL, NO ES CONSTITUTIVA DE DERECHOS."

En el Volumen IX, página 102, esta tesis aparece bajo el rubro "REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL. TERCERIAS."

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 345

Página: 231

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no

constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

Sexta Época:

Queja 103/57. María Matamoros Vda. de Soria. 10 de septiembre de 1958. Cinco Votos.

Amparo directo 3649/56. Carlos Lagunas Govantes. 29 de septiembre de 1958. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6604/57. Simón A. García. 19 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 5036/55. Alejo Roberto Pérez. 13 de enero de 1961. Unanimidad de Cuatro votos.

Amparo directo 5438/60. Emilio Ortiz. 2 de marzo de 1961. Cinco votos.

Si bien es cierto, como lo mencione en capítulo inmediato anterior de éste trabajo, nuestra gran Institución presenta esta singular característica, la cual no esta por demás hacer observaciones de tipo jurídico y práctico. Tal es el caso si en un futuro se pudiera llevar a cabo un cambio de sistema registral mexicano de declarativo a constitutivo no estaría mal a nuestro sistema, y como parámetro se tendría al país alemán, claro no olvidando que en nuestro país se realizarían un sin numero de procesos legislativos y reformas a nuestro Código Civil y sus leyes procesales, por tanto, es un tema del cual inflexión a los grandes juristas del Derecho Civil.

En otro orden de ideas, como se ha ostentado en estas páginas, el Registro Público de la Propiedad tiene la obligación de dar publicidad, toda vez, sigue principios instanciales (los cuales explicare más adelante), empero, es necesario cubrir los objetivos del mismo en tanto se requiera el servicio de éste foco inmobiliario, por tanto, si decidí departir sobre las características del “Registro Público de Propiedades”, es sobre la idea de tratar de entender algunos aspectos pormenorizados del arquetipo de las pertenencias de orden material de un sujeto o sujetos de derecho, asimismo, sugiero investiguemos un citado artículo de la ley sustantiva de la materia, a fin corroborar lo anterior:.

*Artículo 3008.- “La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos”<sup>42</sup>*

<sup>42</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

Ahora bien, éste contexto jurídico maneja que las inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad, al momento de presentar los documentos para su *epígrafe*, y teniendo la certeza de ser calificados satisfactoriamente tendrán efecto jurídico contra terceros, con la peculiaridad de ser declarativo, lo cual para nuestro sistema mexicano es el adecuado. Por otra parte, él ilustre maestro Carral y de Teresa, define las singulares características que pudiera presentar el Derecho Registral, el cual presenta dos aspectos los cuales son indubitables para su vida diaria: *“El Derecho Registral Inmobiliario es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad. Organiza al Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc., eso es un derecho adjetivo. Sin embargo el Derecho Registral también es sustantivo, en el sentido de que el mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales”*.<sup>43</sup>

Atendiendo lo anterior, puedo decir que los personajes que acuden a la Institución lo hacen en pro de un objetivo (él cual pudiera ser parte de su vida diaria, por razones de trabajo, por la finalidad de ordenar el patrimonio inmobiliario, cuestiones de información, informarse en representación de alguien, etcétera) pero siempre en busca de obtener alguna información. Es el caso, tan poco alentador en el cual la Institución no presenta rasgos de aportar al público un buen servicio registral, y teniendo el aglutinamiento diario de personas las cuales acuden a éste Centro y de las cuales dejan gran economía en sus aportaciones o derechos por algún servicio registral, lo cual trae como beneficio a la Tesorería del Distrito Federal, y algunos bolsillos políticos fuentes de ingreso; por tanto, si señalamos acerca del servicio registral el cual deriva de una prestación seudo profesional al público departe del Registro, el corporativo recaudador del Distrito Federal cuya obligación es administrar los recursos a fin de dar mejoras y resolver los problemas de sus mismos organismos, porque tarda o simplemente no resuelve esas contrariedades y malos manejos por lo que, el personal de la institución en comento, *lisa y llanamente, demuestra que los Intereses (personales) cuestan más que las necesidades*, verbigracia, eso es de todos los

---

<sup>43</sup> Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décimo Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 2004.



días, por ende, se debe reflexionar y de común acuerdo solventar esta ilicitud para poder ofrecer un buen servicio registral al público, y tratar de evitar esta tan singular característica del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

## **2.2. DERECHO REGISTRAL**

El Derecho Registral, y en especial el Derecho relacionado con el Registro Público de la Propiedad, como parte adjetiva del Derecho Civil trata de dar fuentes jurídicas para su mejor desarrollo y planteamiento, así como una aplicabilidad de la autoridad para con el interesado, el cual de mejores alcances éticos y procedimientos rápidos de parte de la Institución, empero, las lagunas de la ley, la falta de autoridades eficientes y de no querer (estas mismas) observar las citadas cuestiones o planteamiento por parte de los estudiosos del ramo, hacen casi imposible que el auge registral pueda florecer al máximo en esta oficina administrativa, por tanto, si los planteamientos jurídicos de los cuales ha acaecido esta Institución de Derecho, han fenecido en sus supuestos logros, se debe tener en cuenta que el grueso de la población del Distrito Federal esta creciendo a pasos enormes, y si bien en un tiempo determinado la oficina registral de propiedades, sirvió como medio de protección jurídica con elementos antecesores, el futuro nos alcanza y necesita de medios eficaces para solventar problemas de propiedades en un margen altísimo, por lo que, debemos tener elementos de fluidez para con la gente y evitar problemas de cualquier índole, y así no habrá el porque preocuparse por el mañana, claro, si lo hacemos desde ahora.

Debo agregar, así lo amerita éste estudio de un pequeño bosquejo del pensamiento del Catedrático, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, ello con el fin de realzar un poco el fin que persigue el Derecho Registral, el cual define lo siguiente: *“En el campo jurídico la evolución cultural económica y social ha repercutido con la aparición de cada vez más abundante ramas del Derecho, la especialización de cada uno de sus capítulos que antes formaba un todo, ha motivado que se ramifique el tronco común al que pertenecían algunas instituciones, hasta tomar vida propia y caracteres particulares, ya sea del*

*Derecho Privado o del Público. La rapidez en las ventas creó la necesidad de crear en forma indubitable quien era el verdadero propietario de un inmueble. Así aparecen desde lejanos tiempos diversas disposiciones, en distintas legislaciones respecto a los derechos sobre inmuebles. Esas disposiciones fueron aglutinándose hasta concluir los sistemas jurídicos registrales. La evolución de los elementos que pretendieron proporcionar seguridad por medio de publicidad, respecto a la situación de los inmuebles, su aparición en otras legislaciones y en el anhelo de perfeccionar las transmisiones por medios jurídicos, hacen que la leyes evolucionen primero como meras opiniones, después como artículos de reglamentos imperfectos, posteriormente en leyes especiales o en una sección especial del Código Civil".* Y para culminar, como mencione al inicio de éste tema nos alcanza la población, en cuanto a su crecimiento y desarrollo, virtud, una de las problemáticas de hoy en día registralmente hablando es evitar el abuso de los desprotegidos por algunos "abusivos", en cuanto al tratar de despojarlos de alguna parte o todo su patrimonio familiar, como lo es sus inmuebles, por tanto, debemos tomar todas las medidas necesarias para este auge, y evitar a toda costa actividades de esta índole.

### **2.2.1. DEFINICIÓN**

Los axiomas, que ahora presento no son más que conocimiento de grandes maestros del estudio del Derecho Registral, los cuales señaló, toda vez, es necesario su reflexión y punto de vista sobre los acercamientos jurídicos, todo ello para su mejor comprensión y entendimiento. Debo mencionar la definición manejada del maestro mexicano, y en forma primigenia catedrático Bernardo Pérez Fernández del Castillo, sobre su juicioso punto gramatical del Derecho Registral, el cual apunta lo siguiente: "*Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos*".<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2003. El maestro de mérito explica que el Derecho Registral, trata de organizar al Registro Público de la Propiedad, asimismo encuentra en sus leyes tanto sustantiva como adjetiva que se debe apegar al funcionamiento de la Institución.

Si bien, el maestro en comento define al Derecho Registral desde su particular punto de partida, el ilustre español del Derecho Hipotecario, Don Ramón María Roca Sartre nos dice sobre el mismo: *“Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales”*.<sup>45</sup> En éste orden, la connotación gramatical de Derecho Registral, alude a varios conceptos escritos por autores diferentes, empero aquí, sólo señalo unos cuantos a manera de quedar satisfechos los lineamientos para su comprensión. Sí bien, el campo del Derecho Registral en nuestra República Mexicana, no se ha agotado como en otros países, (y si algunos estudiosos de nuestro país se han preocupado por esta noble tarea, el Estado no proporciona elementos para su tenaz disertación), espero con los siguientes elementos de estudio, podamos tener en cuenta la gama de autores de innumerable reconocimiento de otros lugares, a fin de aclarar la finalidad, estudio, practicidad, y relación con el Registro Público de la Propiedad.

El maestro Manuel Amóros Guardiola, define al Derecho Registral como: *“El Derecho que regula de modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales, y de modo general la organización y funcionamiento del registro de la propiedad”*, como apunte con anterioridad el Derecho Registral, le implica las reglas directas de Organización del “Registro”, por tanto éste debe regular su existencia con sus propias leyes a modo de tener equilibrio entre los diferentes actos jurídicos lo cuales se presentan a diario en éste Centro.<sup>46</sup>

El Notorio Miguel Fulbo N. explica lo siguiente: *“Es una disciplina jurídica que trata los Derechos Reales en su aspecto dinámico, procurando dar seguridad a los adquirentes de bienes inmuebles o a quienes constituyan Derechos Reales sobre ellos”*, así bien el autor plantea la importancia del Registro Público en cuanto a ofrecer seguridad a todo el que se apegue a él, procurando como el menciona, dar certidumbre legal a todo acto

<sup>45</sup> Como he manifestado en cuanto a los Derechos Reales sobre un bien, es necesario accionar el derecho de inscripción como tenedor del mismo cuanto antes ante el Registro de la Propiedad, a efecto de conseguir protección legal, ello por razones de seguridad.

<sup>46</sup> García García, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo 1, Primera Edición, Editorial Civitas, Madrid España, 1998.

de inscripción.<sup>47</sup> Para finalizar éste bloque, debo advertir que los conceptos anteriores son solamente puntos objetivos de grandes personajes del Derecho dirigidos al público, no obstante, el personal adecuado debe tomar parte de ellos para su segura aplicación y debida práctica registral.

### **2.2.2. MARCO JURÍDICO**

El ordenamiento jurídico mexicano del “Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal”, esta regulado como lo señale anteriormente por el Código Civil para el Distrito Federal, en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo, en los artículos 2999 al 3074, así como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

### **2.3. PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

La connotación gramatical de la palabra “Procedimiento” consiste en el conjunto de formalidades que atañen a la exterioridad del proceso, esto es, a su desarrollo, y puede tener una finalidad de efectos jurídicos o extrajurídicos. Ahora bien, teniendo el concepto anterior, puedo señalar que en el auge registral, y en especial el procedimiento del Registro Público de la Propiedad, tiene como parte primicia el estudio de normas aplicables a los procesos de inscripción de inmuebles, muebles y personales morales ante la Institución, lo cual da como resultado la protección jurídica ante terceros, es el caso que se pretenda analizar los preceptos jurídicos que rigen el movimiento registral, por tanto es necesario apuntar los mandatos del mismo so pretexto de dilucidar el procedimiento, tendiente a reglamentar normas jurídicas de actos que lesionen u beneficien la esfera de un sujeto y no se podía dejar de enmarcar ordenamientos inclinados a entes inmobiliarios mediante los cuales se pueda regir el proceso del trafico registral, asimismo, se lleven acabo pasos destinados o consignados para el cumplimiento de los mismos, por tanto, tengan un buen

---

<sup>47</sup> García García, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo 1, Primera Edición, Editorial Civitas, Madrid España, 1998.

sentido jurídico desde el momento de la petición de solicitud de inscripción registral, hasta dejar concluida al instante de la entrega del número de folio real con que consta la inscripción de mérito.

En éste orden de ideas, resta mencionar los tipos de pasos destinados a la práctica jurídica procesal registral del cual me he referido en el párrafo anterior, pero, antes de pasar al procedimiento del cual cada instrumento legal debe filtrarse, a fin de tener protección jurídica ante terceros, y no ser parte de algún movimiento fraudulento, primeramente debemos entender el significado de los principios registrales del Registro Público de la Propiedad, los cuales se distinguen de distinta manera y están de modo indiviso cada uno, no obstante, en la practica registral para algunos juristas de nuestro país, señalan la problemática que ha causado los preceptos jurídicos registrales, virtud, el maestro Carral y de Teresa, habla acerca de ello: *“Los preceptos del Registro Público de la Propiedad 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”*.<sup>48</sup>

Pues bien, si la luz que encamina al Procedimiento Registral en sus textos legales la dan los Principios registrales como dice el connotado jurista anterior, debemos tomarlos en cuenta en la práctica registral, debido que en los textos legales de nuestro país nos encontramos con párrafos los cuales nos confunden, y es así la única salida para la aclaración de estos laberintos el estudio de los principios de cada indiviso párrafo legal en materia registral.

El insigne Jurista Ramón Ma. Roca Sartre define a los Principios Registrales en : *“las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico*

---

<sup>48</sup> Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décimo Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 2004.

*registral*", asimismo al igual que el anterior concepto los principios que aluden al Registro Público de la Propiedad son de vital importancia los cuales se ajustan para sintetizar un precepto a fin de sistematizar en base a sus resultados prácticos sobre su estudio.

A pesar de los conceptos que aquí he aludido, los principios registrales de nuestro país, y los cuales estudiaremos se denominan de la siguiente forma: Inscripción, Especialidad, Tracto Sucesivo, Publicidad, Fe Pública, Legitimación, Rogación, Consentimiento, Prelación y Calificación.

**Inscripción.-** El Centro Jurídico de Propiedades del Distrito Federal, tiene la obligación de registrar los documentos que marque la ley, ello con el fin de proporcionar seguridad jurídica para sus bienes, *verbigracia*, así lo dispone el siguiente párrafo legal:

*Artículo 3005.- "Sòlo se registraran:  
I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;  
II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera autentica;  
III.- los documentos privados que en esta forma fueren validos con arreglo a la ley siempre que al calce de los mismos haya la constanza de que el Notario, el Registrador, El Corredor Publico o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo".<sup>49</sup>*

En éste orden de ideas, vistos los numerales de los cuales sólo se pude registrar un documento o documentos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, detengámonos a observar y dilucidar el planteamiento jurídico que dispone la ley Sustantiva de la materia, toda vez, es necesario saber los requisitos que solicita éste centro inmobiliario a los tenedores de bienes inmuebles:

*Artículo 3042.- "En el Registro Publico de la propiedad inmueble se inscribirán:  
I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, trasmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria*

<sup>49</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

*y los demás derechos reales sobre inmuebles.*

*II.- la constitución del patrimonio familiar*

*III.- los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y*

*IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados”.<sup>50</sup>*

Asimismo, atendiendo a éste párrafo registral tenemos cuyo objetivo principal para el centro inmobiliario, es la de dar inscripción a los documentos presentados para su registro, dotándolos de registro en el respectivo folio real, lo cual implica seguridad legal.

**Especialidad.-** Este principio tiene como finalidad, saber perfectamente sobre los bienes objeto de la inscripción, así como el nombre o nombres del propietario o propietarios, y el contenido de los derechos que se inscriben, y para dar mayor abundamiento de éste principio, aludo al siguiente precepto registral del Código Civil para el Distrito Federal:

*Artículo 3061.- “Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:*

*I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe 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 deba 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.*

*Quando 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.”*

<sup>50</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

A su vez los artículos 3070 y 3072, de la ley Sustantiva marcan los elementos que deben contener en las inscripciones de los folios reales de los bienes muebles y personas morales:

*Artículo 3070.- “Toda inscripción que se haga en los folios de bienes muebles deberá expresar los datos siguientes:*

- I. Los nombres de los contratantes;*
- II. La naturaleza del mueble con la característica o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable;*
- III. El precio y forma de pago estipulados en el contrato, y, en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda;*
- IV. La fecha en que se practique y la firma del registrador”.*<sup>51</sup>

*Artículo 3072.- “Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener los datos siguientes:*

- I. El nombre de los otorgantes;*
- II. La razón social o denominación;*
- III. El objeto, duración y domicilio;*
- IV. El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;*
- V. La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;*
- VI. El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;*
- VII. El carácter de los socios y su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y*
- VIII. La fecha y la firma del registrador”.*<sup>52</sup>

Una vez, que he mostrado algunos caracteres del principio de mérito, sólo resta mencionar, cuyo principio registral es de vital importancia, virtud, por el se conoce el estado de una finca, un bien mueble, una personal moral, con todas sus características y lineamientos, a su vez, ello marca una facultad del Registrador para determinar sobre un asunto registral en determinado momento.

**Tracto Sucesivo.-** Este principio menciona las formalidades la cual debe llevar una finca o cualquier otro objeto registrable, por ejemplo, una finca debe ser inscrita en un determinado tiempo, por lo que, el Registro Público de la Propiedad, esta obligado a llevar una historia del inmueble, mueble o persona moral, virtud, debe tener una secuencia sobre

<sup>51</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

<sup>52</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.



los actos de los cuales se ha puesto énfasis los tenedores del bien. Las siguientes enumeraciones legales reflejan lo expresado con anterioridad:

*Artículo 3019.-“Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación”.*<sup>53</sup>

*Artículo 3020.-“Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente”.*<sup>54</sup>

**Publicidad.-** El maestro Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, dice: *“El Registro Público de la propiedad se creó para dar publicidad y seguridad frente a terceros, sobre la propiedad y posesión de bienes inmuebles; garantías sobre muebles y sobre la constitución de sociedades y asociaciones civiles”.*<sup>55</sup> Si bien, el concepto del maestro apunta la función de la Institución Inmobiliaria, la cual debe garantizar a todo ciudadano en el momento de celebrar cualquier transacción, a su vez acudir al Registro para su debida inscripción, a fin de quedar protegido contra terceros, y por otra parte estamos acostumbrados que al momento de celebrar dicho convenio, sólo lo realicemos las partes integrantes y no acudir al registro, ello lo hacemos por varias razones, ignorancia, pereza, descuido, etc., razones las cuales es por demás repetir. En éste orden debo expresar los siguientes artículos, empero, a su vez señalar que la ley sustantiva de nuestro Derecho Mexicano, protege a los sujetos los cuales acuden al Registro Público de la Propiedad, a inscribir un bien:

*Artículo 3007.-“Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero”.*<sup>56</sup>

*Artículo 3009.-“El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del*

<sup>53</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

<sup>54</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

<sup>55</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, Pág., 77, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2003.

<sup>56</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

*otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.”<sup>57</sup>*

Asimismo, el siguiente precepto legal clara cuales son los deberes del personal del Registro Público de la Propiedad, mediante el cual el público puede informarse sobre un bien antes de realizar cualquier contrato, ello como lo mencione con el fin de no caer en un error el cual ocasione serias lesiones a su bolsillo. La institución registral es por eso y otras cosas más, de gran importancia, virtud, imaginemos si no existiera éste centro inmobiliario, virtud, sería un caos el Distrito Federal en todo el aspecto de la palabra, y para querer saber sobre una finca tendríamos que hacer una investigación exhaustiva, costosa y con resultados no prominentes y poco eficaces, y por ello existen preceptos legales para poder expresar mejor esta argumentación de la forma siguiente:

*Artículo 3001.-“El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen”.<sup>58</sup>*

**Fe Pública.-** Normalmente se entiende por fe pública al sujeto que investido por el Estado dota de fe a un documento y de ser privado, lo eleva a escritura publica, sin embargo, no se debe confundir entre fe publica y fe publica registral, la cual por ende están ligadas, pero no son lo mismo. Como expuse, la fe pública la realiza un notario, corredor u autoridad competente, *vevigratia*, la fe pública registral en base al artículo 6, fracción I, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, consiste sólo al Director del Registro Público de la Propiedad, por tanto, éste sujeto es el único el cual debe ser depositario de la fe publica registral, empero, debo agregar que tanto la Ley Adjetiva como Sustantiva de la materia, regulan en cuanto a la Fe Publica Registral, lo siguiente.

*Artículo 52.”Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el*

<sup>57</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

<sup>58</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

*registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado.*

*Si la firma omitida fuera la del registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, podrá firmar el asiento respectivo el registrador en funciones, siempre que, dadas las circunstancias del caso, con vista del título inscrito y, si fuera preciso, de los demás que estén relacionados, estime que dicho asiento se practicó correctamente.*

*En caso contrario, se entenderá que existe error de concepto y se estará a lo dispuesto por los artículos 3026 del Código Civil y 75 de este Reglamento”.<sup>59</sup>*

De igual manera, los artículos 3066 y 3067, de la ley sustantiva señalan en cuanto a la Fe Publica Registral, la cual dota de fe a un documento al momento de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y solamente para eso, tiene su estricto valor.

*Artículo 3066.-“Todos los asientos, de la clase que fueren, deberán ir firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y número del asiento de presentación”.<sup>60</sup>*

*Artículo 3067.-“Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquéllos puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado.*

*Los asientos podrán anularse por resolución judicial con audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubieren alterado dichos asientos, así como en el caso de que se hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trate, o a los derechos inscritos o al titular de éstos, sin perjuicio de lo establecido respecto a la rectificación de errores, inexactitudes u omisiones”.<sup>61</sup>*

Por tanto, deseo argumentar la constante confusión de los preceptos jurídicos anteriores, puesto por una parte en la ley adjetiva (Art., 6, Fracción D) en forma por demás clara muestra la facultad del Director de la Institución en cuanto a la Fe Publica Registral y prueba de ello el Art., 14 del mismo ordenamiento reglamentario, identifica las atribuciones específicas del Registrador, no obstante la ley sustantiva como hemos observado dota de atribuciones al Registrador y no al Director, lo cual es una confusión de índole temático,

<sup>59</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>60</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

<sup>61</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

puesto en una ley dice una cosa y en otra marca otra, pero es a toda luz, que en la práctica diaria del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, deja claro que el único facultado para el tema de mérito es el Director de la Institución Registral, por lo que, se debe reflexionar en cuanto a saber si la ley menor suple a la mayor o cada quien toma lo mejor conveniente, verbigracia, es uno de los tantos caos el cual sufre nuestro Centro Registral.

**Legitimación.-** El principio de legitimación es aquél el cual regula las inscripciones del Registro Público de la Propiedad, en cuanto a su certeza y seguridad sobre la titularidad de los bienes, así como su transmisión, exactitud y veracidad de los ya inscritos. Este principio tiene como fin el saber si una inscripción cumple con los requisitos legales para dotarla de legitimidad, esto significa que sea un bien inscrito sujeto de derecho y apegado a los lineamientos legales, la legitimación esta regulada dentro del Código Civil para el Distrito Federal, y para mayor abundamiento a lo comentado el artículo 3010, engloba lo siguiente:

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

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

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

**Rogación.-** Este principio significa que toda inscripción requerida ante la Institución Registral, necesita ser accionada mediante *Petición De Parte*, lo cual quiere decir, que sólo la persona adecuada debidamente legitimada puede hacer uso de éste

derecho, por lo que, los sujetos no legitimados no pueden solicitar la inscripción de un bien o algún requisito por el estilo, por tanto, éste principio simboliza la forma de acceder a un derecho por medio de la Rogación, virtud, como señale en el anterior capítulo nuestro sistema registral es de carácter potestativo, asimismo si algún documento consensual llegase a querer inscribir en el Registro Público de la Propiedad, lo puede realizar cumpliendo las formalidades específicas de la ley, debido a la característica aludida con anterioridad.

**Consentimiento.**- Un principio ligado al principio de Rogación; en virtud que es igual que el anterior a *Petición de Parte*, pues el consentimiento debe ser expresado por los sujetos de derecho y solicitado por ellos mismos. El Código Civil para el Distrito Federal, nos marca acerca de éste principio el momento de la cancelación de la inscripción y anotación en el Registro Público de la Propiedad de un bien, el cual se asemeja más al significado de éste elemento registral:

*Artículo 3030.-“Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la Inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad”.*<sup>62</sup>

**Prelación.**- Prioridad o Rango, son algunas de las connotaciones gramaticales de éste singular principio registral el cual significa lo mismo. Por otra parte, es un principio que da pie a la famosa frase en el ámbito registral, que dice: *“El primero en Inscripción, es primero en Derecho”*, lema el cual ha servido para solucionar innumerables problemas de toda índole, y como precepto legal para fundamentar lo anterior, sólo basta argumentar el mencionado artículo 3013 de la ley sustantiva.<sup>63</sup>

*Artículo 3013.-“La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el*

<sup>62</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

<sup>63</sup> Esta frase sigue al apotegma clásico. *“Prior Tempore, Protior Jure”*, o sea, “Primero en Tiempo, Primero en Derecho”.

*Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016. Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente”.*<sup>64</sup>

Aunado a lo anterior, citare un ejemplo en el cual si hubiera la problemática de algún bien sobre varios acreedores, la pregunta será ¿Cómo se resolvería en cuanto a su pago? pues en la práctica en el caso de varios acreedores y un sólo bien para pagar de parte del deudor, se maneja el procedimiento por el cual el primer acreedor en inscribir la deuda ante el “Registro” le da por el hecho y derecho beneficios para poder exigir la deuda en el momento oportuno, y en cuanto a los demás deudores puedo especular lo siguiente: ¿será correcto el beneficio de un acreedor de deudas cobre en virtud de ser el primero en tiempo, y los demás no? sin embargo, es una nota la cual esta presente todos los días en el auge registral, y por lo anterior señalo el siguiente articulo con el objeto de ejemplifica mejor sobre la prioridad de bienes.

*Artículo 3015.- “La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente”.*<sup>65</sup>

Asimismo, la ley adjetiva de la materia no podía dejar de reglamentar sobre la prelación de derechos:

*Artículo 18.- “La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento”.*<sup>66</sup>

<sup>64</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

<sup>65</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

<sup>66</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

La preferencia de derechos en base a la primera inscripción, es un principio importantísimo para el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, ya que sin el estaríamos indefensos al momento de surgir algún conflicto de varios acreedores en una sola finca o bien.

**Calificación.-** También denominado legalidad, consiste que todo documento el cual llegue al Registro Público de la Propiedad para su inscripción debe ser registrado por el Registrador, debiendo el documento a inscripción cubrir los requisitos de forma y fondo que pide las leyes de la materia, a su vez, el artículo 3021, del Código Civil para el Distrito Federal, enumera las responsabilidades del registrador al momento de dar paso a la inscripción de un documento.

*Artículo 3021.-“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 del 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”.*

Asimismo, la ley Adjetiva Registral, también reglamenta el principio de Legalidad o Calificación para el buen funcionamiento de los documentos al momento de registrarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

*Artículo 14.-“Son 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”<sup>67</sup>*

Se dice en la práctica del Registro Público de la Propiedad, si no hay una buena calificación, todo los demás pasos siguientes están mal, virtud, es el primer paso (después de presentar el documento) el cual se realiza para la inscripción de bien ya sea mueble, inmueble o de personas morales. No olvidando que el Registrador tiene cinco días para la calificación de la misma. Tendiendo a lo anotado, concluyo que son los Principios Registrales pilares para el entendimiento de los preceptos jurídicos, ya que sin ellos sería su interpretación muy engorrosa y poco manejable.

### **2.3.1. DEFINICION**

Por lo que toca al concepto de mérito, es menester argumentar y tomar el muy atinado lineamiento y definición del jurista Colín Sánchez el cual lo explica del modo siguiente: *“El procedimiento, en orden al Registro Público de la Propiedad, es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral”*.<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>68</sup> Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 2001.



Si bien conceptualista al procedimiento registral sobre la base de los actos del mismo, a mi punto de parecer es de excelencia calidad su aserto, virtud, marca la realidad jurídica que representa todos los días en la Oficina del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, empero es de señalarse que esas formalidades como mencione antes, son el sostén para accionar la maquina registral, debido que sin ellas no será posible el concepto anterior.

### **2.3.2. PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

El Procedimiento Registral de la Propiedad en el Distrito Federal, se inicia y termina por varias etapas, de las cuales como señale anteriormente los principios registrales tienen mucha importancia, por lo que, se inicia con la presentación de documentos para su *epígrafe*, como parte inicial, y su respectiva anotación, posteriormente la distribución de los mismos hasta llegar a la Calificación Registral, así pasando por la ejecución de lo solicitado, y dar por terminado el procedimiento con la entrega de documentos al interesado.

Ahora bien, como expuse el acto de inscripción, anotación, certificación, etc., se solicita a *Petición de Parte* (Principios de Rogación y Legitimidad), con la presentación del documento ante la Oficialía de Partes del Registro Público de la Propiedad (Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión), mediante el cual se anotará el número progresivo de la maquina registradora de presentación de documentos, así como la hora y fecha de presentación, mismo que señala el siguiente artículo del Código Civil para el para el Distrito Federal:

*Artículo 3018.-"La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número."*

Al momento de la presentación del documento se debe acompañar con la “Solicitud de Entada y Tramite” expedida de forma gratuita por la Dirección del Registro Público de la Propiedad, a fin de cubrir el requisito estipulado por el siguiente artículo:

*Artículo 32.- “El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este Reglamento”<sup>69</sup>*

Asimismo, se deberán cubrir ciertos requisitos los cuales se revisaran en el momento oportuno, ello con la finalidad de apegarse al texto siguiente:

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

- I.- Nombre del solicitante;*
- II.- Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la identificación o razón social de la persona moral de que se trate;*
- III.- Naturaleza del acto, y*
- IV.- Observaciones”<sup>70</sup>*

Posteriormente, conforme valla avanzando el procedimiento del documento se irán agregando algunos datos indubitables para el asunto registral, tal como lo marca el artículo sucesivo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

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

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

<sup>69</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>70</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

#### VI.- Observaciones

Por último, para cerrar la etapa de presentación de documentos, el empleado de la Institución Registral, esta obligado a devolver un acuse del documento con los datos del mismo y el numero de presentación (Principio de Prelación) al interesado, así como comprobar que se han realizado los pagos de derechos correspondientes, lo anterior a efecto de poder exigir el instrumento al término e la operación.<sup>71</sup>

El paso siguiente, consiste en trasladar los documentos presentados en Oficialía de Partes al Área correspondiente (Registradores), cuyo objetivo será examinar los documentos presentados (Principio de Calificación y Especialidad), aludiendo a lo establecido por el artículo 3005, referido con anterioridad de la Ley Sustantiva de la materia para el Distrito Federal, asimismo en caso de bienes inmuebles se atenderá a lo reglamentado por el artículo 3042, del mismo ordenamiento legal.

No obstante, como he mencionado el Registrador tiene que hacer valer los requisitos de ley, y prueba de ello lo señala el texto del artículo 14, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ya comentado. Además de lo desarrollado, el Registrador, si encontrara algún impedimento legal se basara en lo regulado por el artículo 3021, en esa tesitura, al Registrador que turnaren un acto deberá contar con un plazo para resolver la petición, ello en base al siguiente precepto:

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

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

<sup>71</sup> Esto atiende a lo comentado por el Art. 18, de la Ley Adjetiva Registral, "Primero en Tiempo1, Primero en Derecho", y también un documento después de su presentación deberá contener el número correspondiente del Folio Diario de Entradas y Tramites del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así como su debido pago fiscal, de lo contrario no podrá pasar a la etapa de Calificación Registral.

*omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables. Si en el término mencionado el interesado no cumpliera con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al Archivo General del Departamento”.*<sup>72</sup>

A parte del plazo señalado, en éste texto se manifiesta un doble recurso de inconformidad, virtud, primeramente el artículo 114, del mismo ordenamiento maneja la interposición del recurso conducente:

*Artículo 114.-“Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral”.*<sup>73</sup>

Por ende, como podemos apreciar se observa que el artículo de mérito, señala la interposición del recurso, ahora si analizamos el artículo sucesivo nos daremos cuenta de la resolución del registrador, puede ser inconformada por el interesado ante el Área Jurídica, misma que puede modificar la determinación del Registrador.

*Artículo 105.”Si el área jurídica revoca o modifica la determinación del registrador en sentido favorable a las pretensiones del interesado, se ordenará la inmediata reposición del procedimiento registral sin perjuicio del derecho de prelación adquirido”.*<sup>74</sup>

Esto da como idea, la razón del artículo siguiente, al mencionar cuya determinación del Área Jurídica, será impugnante ante el Director del Registro Publico de la Propiedad:

*Artículo 115.-“Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de*

<sup>72</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>73</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>74</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

*inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo siguiente y ordenará, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral”.*<sup>75</sup>

Por consiguiente, la ley adjetiva nos señala la interposición de dos recursos llevados por el mismo nombre, impugnables ante diferentes Áreas dependientes de la misma institución, por lo que, es menester estudiar el artículo 3022, de la Ley Sustantiva, a fin de aclarar o tener mas dudas de las que hay en razón de los lineamientos llevados a cabo:

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

*Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043”.*<sup>76</sup>

Pues bien, del párrafo anterior se desprende que basándose en la ley Sustantiva de la materia cuyo objetivo del artículo 3022, es dar a conocer al interesado sobre la posibilidad de poder inconformarse ante el Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en contra de la determinación administrativa del Registrador en cuanto a la negativa de una inscripción o acto por el estilo. Ahora como manifesté en artículos apuntados los cuales señalan sobre otra posibilidad de inconformarse ante el Área Jurídica de la Institución, que es sostenida por la ley adjetiva de la materia, y de lo cual se puede decir que en la práctica se siguen las vías y exposiciones de esta última, lo que desde mi punto de vista debe ser regulado y llevado por la ley sustantiva.

Además se debe tener en cuenta que el procedimiento de impugnación por parte de la Ley Adjetiva, es demasiado bromoso en su trámite para ser resuelto, toda vez, marca dos formas de procedimiento de inconformidad, en tanto que la Ley Sustantiva, habla sobre una sola modalidad de inconformarse, y eso es lo adecuado debido que resulta concreto y

<sup>75</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>76</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial Delma, México, 2004.

sencillo, pero es por demás seguir enunciando sobre esta irregularidad de la legislación adjetiva, la cual como hemos visto no sólo pasa por éste tipo de irregularidades y lo peor que no es el la única que acontece errores de esta magnitud.

Siguiendo la figura legal de la inconformidad presentada por el interesado, en caso de una negativa al caso peticionado de parte del Director de la Institución, se tiene la posibilidad de presentar demanda de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, de acuerdo a los planteamientos lógicos del acto administrativo.

Por otra parte, una vez llevado la calificación registral del acto a inscribir, también se debe observar que el Registrador debe revisar el documento y su debido pago legal, virtud, sin él no será posible la inscripción demandada, por tanto, el Registrador si pernotase que no hubiere requisito alguno el cual cubrir o impedimento legal, dará lugar a la ejecución del acto asentadola en el Folio Real respectivo, y una vez inscrito el documento, éste tendrá repercusiones legales ante terceros, lo cual garantizara al tenedor del bien una pronta seguridad legal.

Si estos pasos los siguiera cada uno de los ciudadanos, los cuales poblamos esta gran capital, no habría tantos problemas por inmuebles o patrimonios, pero es una realidad, que por falta de dinero o ignorancia de los sujetos los cuales contraen derechos y obligaciones, no se puede realizar éste tipo de procedimientos el cual garantiza un bienestar para sus familias y para el mismo. Asimismo en la actualidad es muy común encontrarse con personas las cuales realizan una transacción jurídica, y es por demás advertido que deben inscribir el acto al Registro Público de la Propiedad, del cual se hace caso omiso, y solamente se realizan actos consensuales en actos privados y en casos austeros en una hoja de papel reciclable, no obstante, debemos tener en cuenta de la gama de probabilidades las cuales se corren de parte de algún vividor, el cual puede ocasionar daño o perjuicio en sus derechos el cual pudo ser resuelto con anterioridad y con medios como la asesoría legal, virtud, la cual no se busco por factores como los económicos, ignorancia, pereza, etc.

No obsta por demás mencionar que necesitamos una cultura para poder poco a poco resarcir inconvenientes de esta índole y muchos otros, ello con la argucia de salir adelante en la lucha incesante por la plenitud de obtener un Derecho, así como su protección.<sup>77</sup>

### **2.3.3. MARCO JURÍDICO**

El ordenamiento legal el cual rige al procedimiento registral es regulado en su Ley Adjetiva Registral, en el Título Tercero, Capítulo Primero, en los artículos 32, al 53, y algunos artículos ya comentados durante éste protocolo regidos por la ley sustantiva de la materia.

Sinopsis: Estando en la parte final de éste segundo capítulo quisiera recordarle a usted querido lector que no olvidemos enfatizar sobre los lineamientos marcados a través de estas hojas, a fin de entender la imperiosa necesidad de comprender que la Institución de mérito como una de sus multifacéticas necesidades requiere de personal adecuado para ello, y el caso como lo mencione del Director de dicha institución no es del todo separado, virtud es urgente que se lleve a cabo una reforma legal a la ley de la materia a fin de que sea impuesto el deber de tener conocimiento legal en Derecho Registral a éste sujeto y sea reglamentado en la ley concerniente para ello, de lo contrario si no es especulado sobre aspectos como el anterior seguiremos en la misma situación de auspicio. Por otro lado, se debe reformar el artículo 115, del ordenamiento registral del Distrito Federal, a fin de derogar este doble recurso administrativo ante el área jurídica de la Institución, en virtud de que resulta ineficaz para el procedimiento del mismo, puesto si ya existe el recurso administrativo regulado en el artículo 114, del reglamento, así como en la ley sustantiva de la materia (Art. 3022), para que se dispone un segundo recurso administrativo el cual sólo trae como consecuencia atraso de los documentos e ineficacia del mismo

---

<sup>77</sup> En el Colegio de Notarios del Distrito Federal, existe un área dedicada a impartir asesoría jurídica gratuita por medio de algunos programas implantados.

### **TERCER CAPÍTULO**

#### **“ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD”**

El presente capítulo de éste discreto proyecto de Tesis, voy a compararlo con algunas de las alternativas de la cual pudiera tener el Centro de Propiedades más importante de nuestro glorioso Distrito Federal, cuyos cotejos los realizare en base al Folio Real, virtud, esta peculiar figura apareja grandes beneficios para la Unidad Administrativa Registral, la cual al paso del tiempo y a más de dos décadas desde el cual fue instituido en el año de 1979, nos hemos percatado diariamente de las problemáticas que se han suscitado ha causa de no contar con elementos apropiados para desarrollar a flor de piel éste Folio Real, por tanto, como lo pide éste intitulado capitulado, debo advertir si bien en nuestra gran capital pionera de un sin fin de sucesos de día a día, se llevará a la práctica mecanismos eficaces para el manejo de nuestro Centro de Acopió Registral, los resultados del mismo serán satisfactorios.

Si bien es cierto, en estas dos décadas se han propuesto reformas tanto al aspecto orgánico y teórico del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tanto en su Ley Sustantiva y Adjetiva, asimismo se puede rescatar que muchas veces estas propuestas, las han respondido algunos sujetos de talla intachable dentro de la Unidad (o personal estudioso del Derecho Registral), por lo que, estos mismos han tratado de profesionalizar al Registro, pero debido, como lo mencione en el capítulo anterior, no todas las propuestas son atendidas con tanta entereza, es así, si todas las propuestas hayan sido escuchadas por los altos mandos, no a todas se les ha dado resultados, no obstante, en éste oscuro panorama se ve un poco incierta la vereda registral para poder sucumbir sus necesidades, es por eso que me atrevo a opinar sobre un aspecto Teórico-Practico sobre el Registro Público de la Propiedad, con el fin de obstar por una solución acorde y con resultados para el gran flujo de expedientes de todos lo días.

Una reforma no consta solamente de abatirse de parte de los representantes de la nación contra los partidos opuestos por una opinión la cual obtenga votos para las próximas



elecciones, y siempre se obtenga resultados para sus bolsillos y otro más; una reforma es más bien la solución de una complicada dificultad dentro de la práctica del Derecho, la cual se vuelve fastidiosa, latosa, impertinente, así bien una reforma se debe llevar a cabo con lineamientos excelentes los cuales den solución al problema, por lo que esta misma en un corto tiempo ofrecerá a todos el fruto esperado, y por tal motivo resulta demás filosofar sobre lo que es una reforma y su comparación con la práctica, virtud, como mencione es un recurso a toda una problemática y cual más a la materia registral.<sup>78</sup>

Ahora en éste orden, sólo deseo exponer mis ideas a fin de llevar a la práctica una solución la cual sea por demás escuchada y me permitáis entrar y darme el privilegio de la duda sobre mi planteamiento en base a la estructura del Folio Real como parte de la estructura del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, la cual es pieza importante para el funcionamiento del mismo.

### **3.1. SISTEMA DE FOLIOS REALES**

En el anterior capítulo, señalé las formalidades para poder obtener una inscripción, anotación o cualquier acto registral, verbigracia, toca ahora estudiar al Folio Real figura de trascendentalísima importancia para nuestro Registro Público de la Propiedad, así como también lo es para el Área de Comercio, por lo tanto, en éste último haré un breve estudio en páginas posteriores. La figura del Folio Real ha traído aparejada grandes consideraciones y opiniones al mundo del Derecho Registral desde su inicio hace más de

---

<sup>78</sup> Sólo pretendo atinar las palabras anteriores y fortalecerlas con páginas de la historia las cuales encontré durante mi estudio sobre éste Centro Inmobiliario del cual tan importante es para nuestra Republica, y no con el ánimo de blasfemar sobre los enunciados presentados por los proyectos de su tiempo. Resulta ser, que en fecha 29 de Diciembre de 1978, en el Distrito Federal, el Presidente de la Comisión de la Camarada Diputados declaró: *"El Congreso no ha tenido el tiempo suficiente para estudiar y discutir las últimas reformas al Código Civil, pero a pesar de ello se había visto en la necesidad de aprobarlas"*, asimismo, en el mes de enero de 1979, se habían publicado las reformas mencionadas. Cabe destacar que es despreciable lo apuntado por éste sujeto, el cual ostentando un cargo público se atreva a afrontar al pueblo, sin embargo, es común que los representantes de nuestra nación, por ser poco eficaces en esta tarea, realicen tan semejante insolencia, por tanto, para terminar esta nota con tantos dictérios para la sociedad, debo señalar cuya necesidad para cualquier propuesta de reforma de una ley, se debe tener el cuidado y atención necesaria, *verbigracia*, para acabar con la ignominia de muchos ciudadanos los cuales no permiten el flujo profesional con luces de progreso para nuestro país.

dos décadas, por tanto, es indiscutible su exposición y explicación en base a su infiltración a nuestro Derecho Mexicano.

Es de explorado derecho hasta nuestros días, que existen innumerables conceptualizaciones acerca de esta figura, por lo que, expondre la trayectoria de éste y su forma de dar inicio. En páginas anteriores dije que en el año de 1979, fue impuesto éste sistema interno para la institución registral con la idea de dar respuesta a las peticiones y atrocidades de la vida diaria en el campo del mismo, sin embargo, debemos tomar en cuenta en cuyo tiempo si la población era grande en cuanto al número de ciudadanos en la capital del país, para los tiempos de ahora es catastrófico, virtud, la estadística marca que tan sólo de ese tiempo al actual la población demográfica ha crecido al doble o triple de ciudadanos, por lo que, regresando al tema que nos atañe debemos reestructurar los medios de nuestra Institución y ponerla a trabajar basándonos en las necesidades de nuestro país actual y dejando aún lado la mala idiosincrasia que transmiten algunos sujetos (políticos), los cuales nada hacen por nuestra nación.

Debo señalar que el Folio Real, ha tenido puntos certeros los cuales manifiestan el porque de su prevalencia y hasta su buen funcionamiento en este Centro de Propiedades.<sup>79</sup>

<sup>79</sup> El Lic. Guillermo Colin Sánchez, quien fuera Director del Registro Público de la Propiedad, en el sexenio del Lic., José López Portillo y a cargo del entonces Departamento del Distrito Federal Lic. Carlos Hank Gonzáles, fue uno de los pioneros de la reforma estructural al Reglamento de Registro Público de la Propiedad, misma que darían entrada al Folio Real. En circular de fecha 17 de enero de 1979, con número RPP-45-1979, menciona unas de las tantas razones de porque la injerencia del folio, misma la cual ahora transcribo en su parte fundamental: "*El Folio Real es, indudablemente, la pieza fundamental del sistema de registración que se ha implantado en el Distrito Federal, en sustitución del tradicional sistema de inscripción en libros.....Es obvio, que los métodos registrales puestos en marca ciento ocho años atrás, cuando la población del Distrito Federal, escasamente alcanzaba la cifra de trescientos mil habitantes, resultan ahora totalmente inadecuados; cuando esta población sobrepasa el orden de la docena del millón.....Se define al Folio Real como el Instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o personal moral y que reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros.....*", tomando estos párrafos anteriores es menester hacer el comentario respectivo en cuanto a ellos, y debo señalar que el cambio de sistemas de folios a libros, fue para muchos un paso en el camino del Registro, no obstante, para otros el entorpecimiento y atraso del mismo. Por otra parte, del tiempo en comento al siglo XXI, es sorprendente en cuanto, si en el entonces año se maneja una cifra tal; al momento que nos acaece es ilusoria por el sencillo motivo que la población demográfica nos ha alcanzado. Ahora, por parte de los pioneros de la reforma de 1979, como lo hizo el maestro de mérito se puede observar sobre la necesidad de un cambio al Registro, pues en nuestros días es necesario y urgente una reforma la cual conlleve mejoras de tipo interno para la Institución, así como su legislación, de lo contrario el problema seguirá creciendo de un grado el cual será difícil controlar. Tomando estas líneas me atrevo a comentar, sobre

Así como el cuestionar de parte de algunos estudiosos del Derecho por su mala injerencia a nuestro país, pues algunos mencionan que el folio proviene y es tomado de la ley hipotecaria, la cual se aplica en territorio español, es por eso su mala fe al mismo en cuanto a la mala aplicación en nuestro país. Creo es debido ahondar un poco sobre esta importante mención del Folio Real de México y la comparación con la legislación española por lo que, me atreveré a signar el siguiente párrafo legal del texto en comentario y su similitud o dada apariencia con el nuestro.<sup>80</sup>

*238.-“En los Registros de la Propiedad se llevara en Libros foliados y visados judicialmente”*

Tomando en consideración el párrafo anterior, se puede mostrar con facilidad y acertó, cuyo contenido muestra claramente que el Registro de Propiedad de aquél país llevará para el registro de sus actos jurídicos, un Libro del cual en el interior de éste pueda llevar unas hojas denominadas “Folios”. Asimismo, el Libro podrá tener a lo largo de su trayectoria una gran variedad de Folios, y estos podrán ocupar las hojas necesarias para una debida inscripción dentro del Libro.

Como se puede apreciar del texto legal español, los Libros serán la pieza clave para dar seguridad ante terceros. Por otra parte, cotejando lo anterior y realizando un análisis con nuestra legislación se puede hacer una comparación, en cuanto antes del año 1979, y después de esa fecha hasta nuestros días. Lisa y llanamente, tenemos en cuanto antes de la

---

si podrá ser tan difícil llegar a la conclusión del problema existente en el Registro Público de la Propiedad, (Me imagino la dificultad de poder estar en todo como autoridad, pero es por eso que se esta en ese puesto, de los contrario será mejor dedicarse a otra cosa) en cuanto al deterioro de sus libros, Folios Reales y otros aspectos, que como sabemos es de todos los días, pues las autoridades deben poner su granito para atender y resolver el problema interno del cual tiene esta Institución, ya que es un problema de todos y se debe hacer algo ahora para poder alentar a la Institución y sacarla poco a poco del embrollo en el cual esta.

<sup>80</sup> Para otros el Folio Real, ha sido la gota que derramo el vaso en cuanto es un sistema el cual no debería ser puesto en vigor, virtud, desde el momento de su iniciación ha traído solo fraudes, deterioro del los mismos Folios, mutilaciones, etc., es así como en el año de 1979, se publicó la primera edición de un libro intitulado “El Nuevo Registro Publico de la Propiedad”, del maestro Ramón Sánchez Medal, el cual ataco severamente al Folio Real, debido que el consideraba que en lugar de superación del Registro, sólo era una degradación del mismo. Por mi parte, opinó que la postura del maestro Sánchez Medal, fue muy dura pero hasta cierto punto de nuestra actualidad muy certera, no por eso quiero decir que la propuesta del maestro Colín Sánchez, haya sido mala, pero si se hubiesen seguido los lineamientos primigenios del proyecto de ese entonces, creo, en la actualidad no habría tantos problemas, como lineamientos los de formar al personal el cual labora dentro de la

puesta en práctica del Folio Real en nuestro país, se podía tener en nuestro querido Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, un sistema de Libros los cuales eran de acceso gratuito y público para cualquier ciudadano el cual quisiese consultar algún acto registral.<sup>81</sup>

El ciudadano que consultase un libro podía tener acceso directo a la inscripción y tomar los apuntes necesarios para el mismo, lo cual acarreo al paso del tiempo muchas irregularidades entre las cuales fueron: la mutilación de hojas del libro, desaparición constata de hojas, tachaduras, enmendaduras etc., por tal motivo éste sistema tuvo que desaparecer con el fin de crear u obtener otro mejor.<sup>82</sup>

Finalmente en fecha posterior (después de 1979) se tuvo por consentida la inclusión del Folio Real, el cual es muy diferente al folio español en cuanto que el Folio mexicano consistiría en hojas sueltas, y el primero eran hojas pegadas (Folio Real) de un Libro, por tanto, creo si hay gran diferencia ante esta disparidad, la cual dejó al criterio de usted querido lector.<sup>83</sup>

Dejando un poco la diferencia que pudiera tener el Folio español con nuestro Folio nacional, me avocaré al estudio de éste último basándose en las similitudes encontradas en la práctica, así como algunas peculiaridades provenientes de él. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, cubre a todo sujeto que requiera de protección jurídica en cuanto sea registrado su bien, por tanto, como he advertido el Folio Real de esta notable

---

Institución con cursos de Derecho Registral, mejoras en el aspecto mobiliario de trabajo diario, etc., por tanto, si no se sustentó el futuro del Registro no pudo ser tan promisorio el mismo.

<sup>81</sup> De los estudios realizados he comprobado que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, si tuvo una reforma estructural en cuanto al sistema inmobiliario y mobiliario de sus oficinas, las cuales eran propias de una verdadera Institución, virtud, se encontraban en una deplorable situación, ahora lo triste es que hasta nuestros días a pesar del capital el cual se genera a diario en el mismo, es tan inconcuso que no se tenga algunos elementos los cuales conlleven a una superación, respecto a mejores computadoras, personal mejor capacitado, mejores salarios.....

<sup>82</sup> Los libros contaban con las siguientes medidas 50 centímetros de largo y 32 centímetros de ancho, empastados y forrados de tela.

<sup>83</sup> El Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, lic. Anastasio García Toledano, dijo en un informe de gestión de su cargo en 1952, ".....*El manejo de los libros, no sólo se presta a maniobras delictuosas de que se ha hablado con anterioridad, si no que el uso continuo de los mismos ha traído el fatal resultado de la destrucción de las más antiguas inscripciones.....* ", por tal motivo atendiendo éste texto informativo, podemos deducir la necesidad de una reforma o cambio a toda la estructura del "Registro" y con ello nuevos fríos para la Institución. Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Pág. 64-69, Editorial México, Porrúa 2001.

Institución ofrece la protección del bien, del cual he hablado a lo largo de éste discreto y humilde trabajo.

Para las bases de superación de éste mismo fin, se debe lograr una superación interna y legislativa, así el Folio Real, es un sistema consistente en una hoja de papel, la cual contiene tres partes homologas, pero antes de adentrarme a la estructura del Folio Real en la práctica, es necesario detenernos a observar lo marcado en la ley adjetiva de la materia. Pues bien, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, nos marca de lo que es un Folio Real:

*Artículo 21.- “La finca, el bien mueble 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 incidan. El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad. Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador”.*

Ahora bien, como señala éste párrafo legal, la finca, el bien mueble y la persona moral serán lo básico para ocasionar una inscripción, verbigracia, ellos serán el soporte para cada una de las epígrafes realizadas en el “Registro”, atento como manifiesta el primer párrafo de éste artículo judicial, el folio numerado y autorizado es el documento el cual identifica al bien, sin embargo, debo advertir que en la práctica es muy común encontrarse con Folios los cuales son alterados, así como la tan incesante corrupción la cual en el peor de los casos es por personal fraudulento de la misma Institución y que muchas veces depende de la ddiva ofrecida, por tanto, hasta propios Registradores están inmiscuidos ahí, claro sin dejar de tomar en cuenta la cantidad de Inscripciones falsas que acaecen en esta Institución por parte de ellos.

En otro orden reflexionaré sobre el segundo párrafo el cual como dice al inicio, “el folio en su carátula describirá su unidad básica”, por lo que, entendamos y pensemos a cuantos no les ha pasado que por intereses sociales o de tipo particular, se pueda acudir con

cualquier contacto de la Institución Registral, y a éste poder solicitarle información sobre una determinada finca, con el fin de desaparecer la inscripción en el Registro Público por completo ¿díganme es o no caer en la falta de ética?, y lo peor que es un problema vigente del cual compete a las autoridades resarcirlo.

Ahora bien, en el tercer párrafo legal se manifiesta en cuanto a las hojas del Folio estas tendrán algunas características o datos del bien, pues como hice la comparación con la legislaron española en páginas anteriores, el Folio Real Nacional tiene un sistema de hojas sueltas y el español parte de Libro con hojas pegadas, por tanto, deduzco la gran parte de algunos problemas de nuestra Institución en cuanto a las hojas que alude del texto en estudio. Pues estas hojas se pueden perder por descuido o simplemente porque en la actualidad son tantos los Folios y el ser humano es erróneo por naturaleza, que es difícil controlar y más si no hay un buen cuidado para ello, por lo que, imaginemos a algún funcionario (o algún otro empleado) de nuestra gloriosa Institución que necesite determinado Folio Real y para obtenerlo tenga que acudir a aquél donde estuviesen otros Folios, es por demás advertido que nunca falta algún descuido o accidente que se pueda ocasionar, como la traspapelada o perdida de alguna hoja del Folio Real.

Ahora supongamos el caso de la perdida de la hoja, pues para ello el paso para la reposición de la misma, será que el interesado presente sus escrituras originales y acabada la situación, pero en otro caso, si el interesado no tuviera el documento y en el peor de ellos que el Archivo General de Notarias tampoco tuviese los documentos, cual podría ser la importancia de éste descuido o accidente, por lo que, mi pregunta es ¿Cuanta implicación habría a todo esto?, en conclusión estoy ejemplificando un caso hasta cierto punto absurdo, pero no dejemos de tomar en cuenta algunos otros, como por ejemplo en un incendio, o en algún siniestro de la naturaleza, (claro esperando nunca pase), de cualquier forma siempre se debe estar preparado y bien prevenido, pues para cuando se haya resuelto el incendio, siniestro o accidente, cual será lo siguiente en cuanto al personal encargado del "Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal", ¿que pasará con los documentos que no se puedan restituir?, ¿que sucederá con el tenedor de un bien?, que como dice la ley será protegido contra terceros; por tanto, concierne que si bien el Registro Público no esta

protegido contra estos casos llevados al extremo de una actualidad real, como pretende proteger al tenedor de un bien, verbigracia, quiero hacer conciencia en todos los mandos que pueda tener esta Institución Registral, y avocarnos a éste tema el cual es importantísimo, virtud, el Registro Público de la Propiedad, protege nuestros bienes de toda índole, y si fuera el caso de algún suceso desagradable, donde quedaría esa protección o cual es el resultado de todo esto, por otro lado, quiero nuevamente hacer hincapié que no es mi deseo que suceda lo comentado, pero como advertir en hojas anteriores, debemos estudiar el asunto y plantearnos una solución la cual se obtenga resultados prósperos.

En éste orden de ideas, analizando el artículo 21, de la Ley Adjetiva Registral, mencionaré los elementos de un Folio Real de nuestro país. El Folio Real como dije es una hoja en la cual tiene insertado varias acepciones, pero a mayor abundamiento leamos el siguiente artículo.<sup>84</sup>

*Artículo 23.-“La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:*

*I.- El rubro: "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD";*

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

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

*IV.- Antecedente registral;*

*V.- Tratándose de bienes inmuebles:*

*a) Descripción del mismo;*

*b) Ubicación;*

*c) Denominación, si la tiene;*

*d) Superficie, y*

*e) Rumbos, medidas y colindancias.*

*VI.- En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y*

*VII.- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas”.<sup>85</sup>*

<sup>84</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>85</sup> Anteriormente comente que hace falta una revisión de índole gramatical a algunas leyes (por lo menos de nuestra ciudad) en virtud, por la falta de concordancia con la realidad actual, pues ahora en los inicios del siglo XXI, ya no existe un “Departamento de Distrito Federal”, si no más bien un “Gobierno del Distrito

El texto de arriba, enumera las necesidades las cuales debe cubrir cualquier Folio Real del Registro Público de la Propiedad. Si bien es cierto, el párrafo legal muestra paso por paso los requisitos de su llenado, sin embargo, la práctica registral demuestra que algunos de los aquí enumerados no son tan acorde y no se apegan al requerimiento de éste concepto legal. Por tal motivo, voy a enunciar algunas de las causas por las cuales es necesario una mejor estructura para el Folios Real.

Es muy frecuente acudir al Registro Público de la Propiedad, y toparse con la casualidad de observar folios incompletos o como acertadamente diserto el Director del Registro Público de la Propiedad en su gestión del año 2000, Adolfo Jiménez Peña:<sup>86</sup> *“Paradójicamente no se tiene conocimiento de la existencia de libros, folios y hojas de inscripción que integran el acervo registral, mucho menos que de este material esta respaldado con el sistema informático y de microfichas”*.<sup>87</sup>

Imaginemos la magnitud del problema, pues por una parte tenemos la ansiedad de tener en orden las cosas y por otro lado, un exfuncionario del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, nos dice que es catastrófico lo que sucede en este “Centro de Propiedades” que de verdad que es para reflexionarse.

El servidor público de mérito no es óbice, en advertir la magnitud del problema, ya que su tarea como Director de la Institución fue corta en el año 2000, no obstante, pudo percatarse de la infinidad de situaciones que suceden a diario en es éste lugar, asimismo opinó y sugirió los posibles resultados a todo éste eje registral. Por otra parte siguiendo el tema en el texto legal anterior, puedo opinar que la mayoría de los Folios y por supuesto Libros Registrales están en un caso urgente, pues quiero decir sobre la necesidad de ayudar

---

Federal”, por lo que, si las leyes actuales hablan de un “Departamento”, habrá una confusión para muchas personas que lean la ley y lo comparen con la realidad del Registro Público de la Propiedad actual.

<sup>86</sup> Revista Lex. Difusión y Análisis, Tercera Época, Enero, Año VI, Número 67, Pág., 35, Editorial laguna S.A. de C.V., México, 2001.

<sup>87</sup> En mi búsqueda por confirmar donde pudiesen haber estado las comentadas microfichas, la única respuesta la cual obtuve fue, que en la actualidad eran obsoletas, por el contrario, esto no satisfizo mi ansía de información, por tanto, sólo pude encontrar datos de parte del personal que labora en el Registro Público, (por cierto muy atenta y amable) en el cual mencionaron que existe un Banco de Datos, pero no saben donde esta, por lo tanto, con éste tipo de respuestas pude llegar a la siguiente conclusión, o están muy bien guardadas o de lo guardadas que están ya se perdieron.



a su protección y seguridad por considerar obsoleto el sistema planteado para su cuidado de parte de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, así como buscar bases sólidas para un buen funcionamiento.

No obsta decir, que la problemática no acaba ahí, por el contrario sigue funcionando a flor de piel, y para señalar mejor lo que digo me referiré a los siguientes artículos:

*Artículo 24.- “La primera parte del folio o de inscripciones, se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor proporción servirá para las inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse. Cada una de las cuales será firmada por el registrador”.*<sup>88</sup>

*Artículo 25.- “La segunda parte del folio o de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento”.*<sup>89</sup>

*Artículo 26.- “La tercera parte del folio con formato igual al de las anteriores, se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador”.*<sup>90</sup>

Estos preceptos legales muestran la finalidad y el contenido de cada Folio Real, así como su integración; pues resulta ser que en la primera parte del Folio Real tendremos la inscripción del bien en el centro, acto seguido, en la parte izquierda de la hoja del Folio la notas representación, asimismo en la parte derecha de la hoja se tendrá la rubrica del Funcionario Registral el cual avale la inscripción. Posteriormente los artículos de mérito marcan sobre la segunda parte del Folio Real, la cual tendrá la anotación de gravámenes en el centro, dividida en la misma forma que la primera, y para finalizar el cuerpo del Folio Real, la tercera parte la cual consiste en anotaciones preventivas, con las mismas características que las demás.

---

<sup>88</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>89</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>90</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

Me he vuelto muy repetitivo en cuanto a seguir comentando sobre las atrocidades del “Registro”, pero si observamos detenidamente cada unos de estos textos legales encontraremos mucha similitud, en cuanto conllevan a demostrar el porque de algunos malos manejos en esta Institución. Por tanto deduciré sobre la razón circunstancial de porque, si en él Folio marca tres partes para cada caso en objetivo hay muchas alteraciones a estos, pues primeramente, debo aludir a lo expresado por el artículo 3001, de la Ley Sustantiva de la materia la cual nos dice, “El Registro será público”, pues cuyo enunciado es *a grosso modo* ilegal, virtud, El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, dejo de ser público para pasar a ser privado después de las reformas de 1979.<sup>91</sup>

Tal vez para muchos el Registro si es público, sin embargo, hay que ahondar sobre éste tema desde antes de las reformas del citado año. Con el sistema de Libros, las personas acudían al “Registro Público” y podían consultar cualquier acto jurídico registral en forma gratuita y físicamente, pero por razones expresadas éste sistema se derogo.<sup>92</sup> Ahora en la actualidad, es sabido de todos, que los únicos personajes los cuales tienen acceso a los Folios Reales físicamente en original, son los empleados de dicha Institución (y uno que otro Licencoyote o Aboganster por medio de algún contacto), por tanto, para la consulta de un Folio Real es necesario pagar una suma de dinero en las cajas de Tesorería, ello con el fin de obtener una determinada información deseada, ahora ¿díganme ustedes queridos lectores sí esto es acceso al público, o es acceso de dinero a los bolsillos de algunos cuantos?, y tal vez soy mal pensado, pero teniendo los antecedentes de nuestro querido país, y sus singulares políticos, claro sin olvidar los atrasos que cuenta nuestro “Registro Público”, creanme de verdad, si pienso mal de todo esto.

Siguiendo éste orden, el “Registro Público”, (Que ya no es público), lo cuestiono del siguiente modo ¿Cómo es que algún usuario o interesado podría darse cuenta de que no ha sido alterada alguna de las partes que marcan los artículos 24, 25 y 26, de la Ley Adjetiva Registral, en su Folio, si no le es permitido su consulta?, finalmente, deduzco que el interesado se daría cuenta en tanto él, acuda al “Registro Público” por alguna razón,

<sup>91</sup> He comentado las causas que dieron pie a las reformas de 1979, como malos manejos de libros por el público, constantes mutilaciones al mismo, etc.

<sup>92</sup> En el Estado de México, se sigue con éste sistema.

virtud, será el momento adecuado para darse cuenta si su Folio es correcto o ya estuvo alterado, ¿pero por que digo esto?, lisa y llanamente, cualquier sujeto con capacidad inteligente-abusiva, sabe y le constan el valor económico que pudiera tener algún bien en la mira, por tanto, no le cuesta gran problema obtener información sobre determinado bien y llegar a la conclusión de las probabilidades fraudulentas de obtener el bien, claro, eso gracias a buenos contactos en el "Registro Público", por eso insisto que observemos formas más apegadas a la protección de todo adquirente, y que al momento de solicitar la protección del "Registro Público de la Propiedad", éste pueda ofrecer resultados prósperos y mejor enfatizables con la vida diaria en la actividad registral, verbigracia, un cambio estructural para el "Registro", se pide para una mejor seguridad jurídica para todos los residentes de este glorioso Distrito Federal.

### ***3.1.1. FOLIO REAL DE MUEBLES***

Como exprese el Folio Real de nuestro país se divide para su debida inscripción en diferentes tipos de bienes, sin embargo, es el caso de retomar como lo pide éste subtítulo hablar de los Bienes Muebles. Pues bien, para el Folio Real de Bienes Muebles toca mencionar que esta dividido al igual que los otros Folios, en tres partes iguales, esto se aduce del significado de los artículos 23, 24, 25 y 26, de la Ley Adjetiva Registral, los cuales muestran el requisito a cubrir de cada parte del Folio.

El Folio de muebles se inscribe en el sistema de Folio en Libros por lo cual habrá una serie de Libros los cuales contendrán 300, Folios que serán numerados progresivamente, lo anterior es muy similar a lo comentado por la Ley Hipotecaria, no obstante y para curiosidad de algunos sólo se aplica a los Bienes Muebles.<sup>93</sup>

<sup>93</sup> Tal vez los Bienes Muebles (gozando de mayor importancia) y su anotación en los mencionados Folios en Libros, son como lo marca la ley, ahora bien, sería bueno cuestionar porque se han protegido a estos en la gran gama de arbitrariedades por las cuales pasa la institución Registral, sin embargo, estos singulares Folios en Libros han sido objeto de preguntas como las del ¿porque estos gozan de tener folios en Libros y los otros no?, no obstante sería bueno deducir el porque los bienes muebles son más importantes a diferencia de los demás, asimismo tal vez estos tiene algún privilegio en especial (podría ser una respuesta). Por tanto es un poco inconclusa esta diferencia, por la cual no he encontrado una respuesta correcta o apropiada al caso.

El Folio se compone en la descripción del Bien (como en el anterior caso), el cual consta en la portada del Folio respectivo, después en la columna central de la primera parte del folio se indicara una nota la cual dirá: "Inscripción de Ventas Condicionadas", en la segunda parte del Folio se destinara a "Inscripciones de Contratos de Prenda", y finalizando el mismo con la tercera parte en la cual se harán las "Anotaciones Preventivas".

A ciencia cierta podemos argüir que el Folio Real de Bienes Muebles como los demás Folios Reales, están en un caos total, pues los medios utilizados para el cuidado de éste Folio también por desgracia, han alcanzado su deterioro y fácil destrucción, claro, sin dejar pasar la parte de los tantos sucesos no benéficos para la Institución, de entre los cuales puedo señalar como: la mutilación, pérdidas de hojas de algún Folio, Folios falsos, etc., (no importando que sean en libros) mismas que comente a razón de no quedar duda sobre las supuestas protecciones que otorga nuestro "Registro Público de la Propiedad".

Por último, para cerrar este subtítulo, deseo comentar en cuanto al Folio de Bienes, es muy homologo en razón de las mismas cuestiones de suplicio que los otros, por tanto, es necesario realizar alguna estrategia para un mejor funcionamiento de éste Folio y no seguir pasando por contrariedades (ya expresadas), las cuales dejan un mal sabor de boca. En fin, solo resta mencionar, que el Folio Real de Bienes Muebles del Distrito Federal, es de suma importancia.

### **3.1.2. FOLIO REAL DE INMUEBLES**

El Folio para Inmuebles, es el acto por el cual el interesado ha puesto el bien a disposición de la inusitada Institución, a fin de obtener seguridad jurídica que otorga tanto la ley sustantiva registral civil y su ley adjetiva.

El Folio de mérito, consta de tres partes homologas que a saber son: una carátula en la cual tiene un área denominada "Inscripciones de Propiedad", enseguida la segunda parte "Gravámenes, Hipotecas, Derechos Reales, y Limitaciones de Dominio" y la tercera

conformada como "Anotaciones Preventivas". En páginas anteriores he comentado los fundamentos legales provenientes del Folio Real, así como los problemas existentes en la actualidad, por lo que, resta advertir que la mayoría del área conformada por el Distrito Federal, hay un número superior de viviendas o terrenos que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y no olvidemos que la población demográfica crece día con día, ahora en éste orden se debe ensalzar los programas de vivienda, tenencia de la tierra, etc., a fin de obtener resultados prósperos.

La problemática de la tierra en el Distrito Federal es muy frecuente, pues hay muchos casos en los cuales los tenedores de un bien inmueble no han recurrido al Registro Público a registrar el bien. Entre los casos más conocidos se pueden dar sobre las viviendas que celebrando contratos consensuales desde sus tatarabuelos han conservado el bien y nunca lo han inscrito en el Registro Público, otro caso el de obteniendo una posesión por más tiempo del estipulado por la ley, han conservado su inmueble y tampoco han acudido a la Institución Registral para los efectos necesarios, otros sería el de los contratos consensuales de bienes inmuebles en compraventa que tampoco son registrados, y así podría seguir sugiriendo asuntos de esta índole, pero creo éste tema será un aspecto de tipo legal y cultural. Legal en cuanto como referí antes, las disposiciones judiciales de nuestro país deberían obligar al tenedor de un bien a inscribir el mismo ante el Registro Público al momento de la operación, así como una buena reglamentación, y cultural en el aspecto de que todo ciudadano deba por obligación legal y conciencia inscribir su bien para su misma protección, en resultado según mi humilde opinión, sería un factor de progreso para parar la mediocridad y abusos de parte de autoridades y defraudadores de inmuebles que abundan en nuestra ciudad.

Si referí a autoridades, es por el motivo que con su tan ilustre personal, han despilfarrado al humilde que buscando seguridad jurídica para su patrimonio, obtiene sólo desaires y hasta pérdida de su bien. Es por eso, que insisto en cuanto al Registro Público de la Propiedad, debe otorgar y garantizar verdadera seguridad jurídica al público, virtud, esta misma se otorgara mediante el Folio Real, pues teniendo condimentos necesarios para lo

expuesto, estoy seguro se podrá bajar el índice delictivo y ofrecer una protección judicial del bien.

### **3.1.3. FOLIO REAL DE PERSONAS MORALES**

Partiendo de los anteriores Folios, sólo resta informar sobre la estructura del Folio Real de Personas Morales. Al igual que los otros, éste contiene en la primera parte la inscripción de las constituciones de Sociedades o Asociaciones de carácter Civil. La segunda parte del Folio contendrá las reformas realizadas a la Asociación o Sociedad Civil. La tercera parte del Folio tendrá las anotaciones respectivas de todos los poderes de la Sociedad o Asociación Civil.

Debo incluir también en éste trabajo la opinión del maestro Guillermo Colín Sánchez, al referirse sobre la etimología de la connotación gramatical “Real”, y su comparación con una Persona Moral, en virtud, que el mismo manifiesta que “Real” alude a “cosas”, y en este caso se habla de personas, así de éste modo opina en dado caso lo correcto sería un Folio de Persona Moral y no de cosas.<sup>94</sup>

Este tipo de Folios tampoco se puede dejar pasar, los aspectos tan poco alentadores que he comentado, asimismo las autoridades deben superar estos rezagos para ensalzar los lineamientos de cuidado de estos documentos y tener un mejor proceso de mantenimiento en un futuro el cual no siempre es tan lejano.

Las Personas Morales recordemos, deben estar inscritas en el Registro Público de la Propiedad, para el efecto de obtener personalidad jurídica, de lo contrario no la podrán tener, así que cuando estas acuden a la Institución, lo hacen en busca de protección, sin embargo, los planteamientos anteriores dan a conocer a uno como sujeto de derechos y obligaciones, que si se corre con suerte, nuestro acto registral quedara bien resguardado, en

---

<sup>94</sup> Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Pág., 134, Editorial Porrúa, México, 2001.

caso contrario se unirá a las mil y una gama de irregularidades de esta magnánima Institución.

### 3.2. SISTEMA DE ÍNDICES

Este sistema es puesto en vigor en muchos países, asimismo nuestro país no pudo ser la excepción, sin embargo, aunque exista la figura de Índices en nuestra nación, a esta se ha puesto poco empeño para la fructificación de su contenido. Los Índices son los elementos por los cuales nos indican el lugar físico de registro, por medio del cual se encuentra determinado un Folio o como en el anterior sistema, en cuanto a Libros.<sup>95</sup>

Estos Índices marcan la pauta de un "Registro", virtud, se ha encontrado que son de gran ayuda para la búsqueda registral de determinado bien, por lo que, podemos penotar que en la práctica del Registro Público de la Propiedad, es poca su utilización debido al sistema "Público" que se dice tener de parte de la Institución Registral, y la cual no lo es, por tanto, es difícil contactar algún Índice para la búsqueda personal de un dato registral, debido a éste singular sistema.

Cabe mencionar, que al público no le es permitido usar un determinado "Índice", por tanto, no es óbice hacer notar que determinado folio pudiera no estar en el Índice apropiado o en referidas cuentas tal vez ya no exista tal Índice, pues uno como usuario le es imposible darse cuenta de la existencia o inexistencia de este dato por las condiciones ya apuntadas. En esta tesitura, me avocare al estudio del artículo contemplado en la Ley Adjetiva Registral Civil, la cual considera la existencia de esta figura:

*Artículo 29.- "El Registro Público llevará un Sistema de Índices que contendrá*

<sup>95</sup> El sistema de Índices también podría ser al paso del tiempo digitalmente. La digitalización de los Índices podría ser de gran ayuda a toda la gama de interesados del Registro de la Propiedad, pero primeramente tenemos que digitalizar nuestros Folios Reales y Libros para luego tener clara la visión que se proyecta en cuanto a los Índices, y tal vez no sea una idea, pues en nuestro tiempos y con la necesidad de tener mayor agilidad a nuestra Institución Administrativa, podría ser muy prospero tener unos Índices digitales, los cuales contengan el apellido del tenedor, numero de la finca, calle, etc., no obstante, por el momento es una idea vaga.

*todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados”.*<sup>96</sup>

Este inusitado precepto legal, muestra de forma clara el objetivo de llevar nuestro Registro, no obstante, en la práctica difícilmente se puede contar con éste sistema.

Quiero enumerar, algunas de las causas por las cuales no se ha podido tener un sistema de índices acorde a las necesidades de nuestra Institución Registral. Primero, hay que aclarar que el sistema interno el cual maneja la Institución, respecto a la restringida consulta de informes registrales, es a toda luz ilegal, virtud, si la institución registral maneja la ideología de mantener al público su información, porque no se es permitido su acceso como tal, por tanto, ese sería una de las causas por las cuales se propicia que muchas veces éste sistema permita algún mal manejo, sin embargo, eso no es todo, por una parte uno como usuario (y no teniendo este acceso informativo de la cual es para uso exclusivo del personal de la Institución), y ante la necesidad de alguna información, tiene que esperar la respuesta realizada por el mismo de parte del personal del Registro Público de la Propiedad, por lo que mi pregunta es ¿no podría ser más fácil, si uno mismo pueda consultar primeramente el lugar donde se encontrare el Folio por medio de los Índices y después de ello aportar lo buscado al personal encargado de la Institución, para una mejor rapidez y efectiva respuesta?, virtud, así los señala el siguiente artículo:

*Artículo 31-“La información contenida en los índices, se deberá proporcionar al público por el personal de la institución y por los medios que determine la Dirección General”.*<sup>97</sup>

No es acaso una irregularidad de la vida del Registro, con lo que marca la ley, puesto como vemos es a todas luces significativamente ilegal. Ahora bien, falta mucho por definir estos pequeños detalles de éste Centro de Propiedades, por lo que, habrá que estudiar y proponer un cambio a esta modalidad la cual esta presente en nuestra Institución, y peor aún es que se hace valer ante todos.

<sup>96</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

<sup>97</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.



### **3.2.1. MUEBLES**

En éste orden de ideas, deseo mencionar en cuanto a los Índices de Muebles resultan en la actualidad ineficientes, debido que no son actualizados, puesto si lo estuviesen otra cosa podría ser. Estos Índices según el artículo 30, de la Ley Adjetiva Registral, se llevaran según el asunto (facturas) del cual se trate.<sup>98</sup> Analizando éste fragmento de la ley, aparece la inscripción de las facturas en los Índices, lo cual indica que así será la forma de búsqueda para el usuario como solicitante y personal el cual labora en la Institución como colaborador en la respuesta de petición. No quiero repetir lo de páginas anteriores, pero como dije, es necesaria una actualización de los Índices a fin de brindar un mejor servicio al público, de lo contrario estos no tendrán ningún caso y como hasta ahora seguirán siendo obsoletos.

### **3.2.2. INMUEBLES**

En relación a los Índices de Inmuebles el artículo referido (30, RRPPDF), muestra de igual manera el modo de llevar de parte de la Institución Registral. Esta forma de llevar el Índice Registral, consiste en el nombre de la finca, la calle o la avenida, el lote o la colonia del inmueble, o el nombre del propietario o propietarios. Insisto, los Índices de los Bienes Inmuebles son o pudieran ser los más consultados en el Registro Público de la Propiedad, debido que la zona urbana del Distrito Federal es demasiado extensa, por ende, ellos pueden ser una clave para una búsqueda más satisfactoria en algún dato o informe, pero como mencione se necesitaría una actualización constante para llevar una mejor calidad en el ofrecimiento de éste servicio, (aunque restringido al publico) el cual pudiera tener una perfecta información al público.<sup>99</sup> Asimismo, con estos mecanismos tan sólidos como lo son los medios digitales, y poniendo al día los mencionados Índices se podrá obtener una satisfactoria búsqueda registral, aparte de la rapidez y fructífera respuesta.

<sup>98</sup> Los Índices de muebles lo menciona el artículo 30, fracción III, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

<sup>99</sup> Los índices de inmuebles lo menciona el artículo 30, fracción I, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

### **3.2.3. PERSONAS MORALES**

Las Personas morales de carácter civil, también deben tener en base a la ley de la materia un sistema de Índices, el cual permita una búsqueda registral más placentera, sin embargo, esta tampoco esta fuera de nuestra realidad y le alcanzan los pormenores de nuestro querido Centro de Propiedades. El artículo 30, del Reglamento de la Institución Registral nos dice que las Personas Morales llevaran en sus Índices su ubicación por su razón social o su denominación, por tanto, también el registro debe tener un control de todas las personas las cuales son registradas día a día. Ahora, el sistema de índices de estas personas también ha tenido descuidos los cuales han propiciado (al igual que los otros) que tampoco tengan una actualización debida, virtud, si es importante y trascendental una actualización certera a fin de subsanar los errores actuales.<sup>100</sup>

### **3.3. LA NECESIDAD DE FOLIOS DIGITALES**

He decidido abordar éste subtítulo, con la finalidad de dar una propuesta acorde a las necesidades del Registro de la Propiedad del Distrito Federal, virtud, como he mencionado a lo largo y ancho de éste trabajo de tesis, urge la necesidad de proponer medios eficaces e idóneos para resarcir un problema mayúsculo que ha crecido desde hace vario tiempo.

Si bien es cierto, he comentado los grandes y multifacéticos delitos los cuales se llevan a diario en la Institución, como son el almacenamiento inseguro del acervo de Libros y Folios Reales, Folios incompletos, Libros mutilados, desaparición de Libros y Folios, incorporación al acervo de Folios Reales de inscripciones falsas, inexistencia del inventario de Libros y Folios, inscripción ilegal de títulos de propiedad, ocultamiento de información de Folios registrales por parte del personal de la Institución al público, tramites ilegales de Folio real, etc.

---

<sup>100</sup> Los Índices de Persona Morales lo menciona el artículo 30, fracción II, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Sin embargo, si hay soluciones a todo éste complot de problemas, y ello implica la cooperación por parte de las autoridades para resarcir estos rezagos, el estudio prominente del problema y una solución inmediata y aceptación de la misma por el público y personal el cual labora en la Institución, así que sugiero mencionar por el momento una necesidad más de nuestro Registro de la Propiedad del Distrito Federal.

Los Folios digitalizados, aparte de no ser fácil su programación en nuestra sociedad, serán un medio por el cual se ensalce el aparato registral con el fin de obtener mejores resultados en cuanto a la protección de los Folios Reales de nuestra Institución Registral (también se protegerá la información de los Libros registrales) tan es así, que los Folios digitalizados serán un mecanismo idóneo para resarcir esta clase de problemas, pero también no hay que olvidar que el público en general se beneficiara con la puesta en brío de estos implementos electrónicos, virtud, los cuales podrán consultar vía digitalmente y obtener de ellos información contenida en estos. Para llevar acabo la digitalización de Folios habría que entender que se tendría que salvar a todos los documentos, esto en razón de los pormenores apuntados con anterioridad (incendios, Siniestros...), de lo contrario si no se realiza éste trabajo no podemos proteger a los Folios. Ahora bien, con esta idea establecida el Registro de la Propiedad de nuestro Distrito Federal, en su ley sustantiva y adjetiva de la materia, las cuales hablan de la institución de mérito, ahora sí, podrá hacer gala de su contenido en cuanto se refiera al Registro el cual tendrá por objeto ser Público (3001, CCDF), cuyo objetivo será, valga la redundancia, la necesidad de dar información.

Los Folios Digitalizados serán las veces de información leal y fidedigna en la cual cualquier persona deseosa de saber determinado tipo de información, sólo le bastara consultarlo en una computadora, virtud, será el elemento esencial para la puesta en marcha de éste complejo electrónico digital, y así se conservarán datos fehacientes en los Libros y Folios dejando a un lado los molestos informes de saber que tal o cual Folio ya esta mutilado, las constantes pérdidas de hojas y un interminable etcétera, más con éste implemento se podrá atender a una gran gama de personas y ese será un fin el cual persigue esta institución, que diariamente acuden o acudimos infinidad de personas por alguna razón o circunstancia.

Con implementos como tal se propiciara que lo que no sea de falaz emergente, sea consultado vía digitalmente, y se pueda obtener mejores resultados los cuales den cavidad a una verdadera Institución mucho mejor estructurada en cuanto el acceso informativo al publico, no obstante, también éste implemento tiene sus pormenores y ello implican que no se cuente y tengan los elementos suficientes para poder desarrollarse acorde a esta clase de necesidades, pues es necesario el apoyo, no sólo de las autoridades de la institución registral, si no además del gobierno de la ciudad debido que la puesta de un folio digitalizado, ocasionara gastos significativos en la compra de equipo o de perfeccionar el existente, sin embargo, por el momento resta mencionar que el Registro de la Propiedad tiene infinidad de necesidades y la implementación del Folio digitalizado puede ser una opción a su universo de complicaciones.<sup>101</sup>

Sinopsis: Para culminar, no debemos olvidar que desde la implementación de los Folios Reales en 1979, estos han pasado por innumerable auspicios llegando hasta nuestra actualidad de forma engorrosa y tormentosa, por lo cual como una salida a ellos podrían ser los Folios Digitalizados, en tanto evitarían tantos sucesos y tendrían el cuidado de los documentos para un debido resguardo en una computadora. Por otra parte, la actualización de los Índices será pieza clave para fomentar una verdadera búsqueda registral, aparte de que será mucho más fácil el encontrar un acto registral. Ahora bien, con el paso de estos tiempos actuales los índices podrían pasar de ser materiales a ser digitalizados, lo cual estaría muy acorde con la idea planteada de esta tesis y con ello terminaríamos con tantos problemas anómalos como lo mencionados.

---

<sup>101</sup> Esta necesidad conllevaría al esfuerzo de autoridades y personal estudioso de la materia, a ponerse de acuerdo en como resarcir el problema de los Folios Reales, sin embargo, es evidente el atraso registral que existe en el mismo, por ende, con una propuesta como esta sería satisfactorio que en un tiempo considerable se implemente mediante la electrónica, utensilios de trabajo de esta magnitud ocasionando ayuda a la Institución en cuanto al servicio al público y cuidado de documentos.

#### CUARTO CAPÍTULO "ACCESO A MEDIOS DIGITALES"

Como se podrá apreciar estamos en la última parte de esta tesis, la cual consiste en la demostración de la hipótesis planteada, y ello se lograra a través de la implementación de medios electrónicos en el reglamento de la materia y así daré por finalizado el temario de éste trabajo de investigación.

En esta tesitura, cabe mencionar que los problemas demográficos de nuestro país nos han alcanzando a pasos agigantados, y es necesario estar acorde a las necesidades que se piden por parte de los sectores de la población, aunado a ello los incesantes problemas económicos por los cuales vive, ha vivido, y no sabemos hasta cuando seguirá viviendo nuestra gran nación Mexica, sin embargo, no debemos darnos por vencidos en nuestra lucha diaria por la superación y desarrollo, por tanto, hagamos frente a los problemas los cuales agudamente nos mitigan y no dejan desarrollarnos prósperamente.

Debo citar que otros pueblos de gran urbe social como el nuestro, muestran grandes mejoras de superación en sus necesidades, por lo que, nosotros al igual que ellos estamos al borde de la tensión y presión de parte de muchos países poderosos y con grandes riquezas, sin embargo, aunque el camino es áspero debemos mostrar gala y seguirlo, de lo contrario quedarse parado y obsoleto significaría mostrar ignominia para nuestra nación y para nosotros mismos. Como mencione, la población crece en forma acrecentada, y aunado a ello los medios de comunicación de éste globo terráqueo, mismos de los cuales dependemos en estos días más del 80% de las personas.

Los medios de comunicación han sido de vital importancia para el auge del estudio de todo tipo de materias, pues sobre los medios de comunicación podemos interrelacionarnos con otras personas en diferentes lugares o hasta países. Los métodos usados por los habitantes de cualquier ciudad en la actualidad, son procesos relevantes que los medios de comunicación en base a su progreso han traído a nuestros días, a saber: los medios de computación y el Internet, dejando aún lado los medios conocidos por todos, como la correspondencia, el telegrama y otros. Las computadoras han hecho un papel

extraordinario para la información en todos los aspectos, pues en ellas podemos consultar e investigar alguna nota, utilizarla para ocupaciones académicas o comunicarnos con otras personas, ello gracias al Internet el cual significa un conjunto de redes a la cual están conectadas centenares de millones de personas, organismos y empresas de todo el mundo, cuyo rápido desarrollo tiene importantes efectos sociales, económicos y culturales, convirtiéndose de esta manera en uno de los medios más influyentes de la sociedad de la información y en la autopista de la información por excelencia.

El Internet es un sistema elemental excelentísimo, el cual ha contribuido para la formulación y desarrollo de la comunicación, virtud, hoy en día podemos navegar por el ciberespacio el cual se describe en el mundo de las computadoras y la sociedad creada en torno a ellas y con infinidad de información de todo tipo, la cual en su debido momento pueda ser utilizable o benéfica para nosotros.

Este nuevo mecanismo electrónico, ha traído avances a nuestro país desde hace más de una década, por lo que, hoy es bien recibido como medio el cual ha tenido la gratitud de ahorrar tiempo en aspectos académicos y formas de comunicación, lo cual significa que del lugar donde uno se encuentre, se puede comunicar con otro sujeto no importando el lugar (sea algún país, lo cual implica no tener la necesidad de viajar hacia ese lugar) o investigar alguna información sobre compra y venta de toda clase de artículos, espectáculos, noticias, etc., sin embargo, la finalidad de éste programa de red en computadora también ha traído ciertos males como la pedofilia, venta de drogas, piratería, etc., por mencionar algunos, virtud, como es un espacio amplísimo para toda clase de eventos, cualquier sujeto puede exponer o presentar sus ideas por medio de la Internet.

Ahora bien al acceso a medios digitales, es bien recibido por todos, pero por desgracia todavía en algunos países no excluyendo el nuestro se encuentran varios atrasos sobre esta índole. En nuestro país por mencionar algunos aspectos de los cuales diserto, son que en algunas entidades de nuestra Republica, exceptuando las capitales, todavía es de forma afrenta encontrar formas precarias de vida, lo cual simboliza que es más importante los sustentos para vivir, que el acceso a la información electrónica (significa parte de la

física que estudia y utiliza las variaciones de las magnitudes eléctricas, como campos electromagnéticos, cargas, corrientes y tensiones eléctricas, para captar, transmitir y aprovechar la información) lo cual da como resultado, informarse sobre si verdaderamente se están llevando a cabo los implantes propuestos por nuestro gobierno, a fin de resarcir el hambre y la falta de empleo, o simplemente nos engañan, lo cual deja mucho que desear de nuestra administración pública (sea actual o anterior), no obstante, en la televisión mexicana, periódicos, revistas y demás, nos dicen nuestros altos funcionarios con superchería y sofismo que todo esta bien y el país avanza, cuando lo único que les interesa es estar en las urnas y que los ciudadanos voten por ellos, tema del cual ahondo y pregunto ¿si sólo es que no pasa nada en nuestro país, o solamente tienen recursos las familias de estos altos funcionarios?, sin embargo ante esta clase de comentarios, sigue suscitándose en la mayoría de las rancherías y pueblos alejados de la ciudad, repito sus formas son precarias de vida, y son a toda luz tristes, y dignas de encomio por lo cual se tiene que hacer un estudio para resarcir sus problemas de manera urgente.

Por otra parte, los medios de comunicación han servido de gran ayuda a todo el mundo en sus multifacéticas necesidades, por lo que, es necesario su implementación a todo el lugar más escondido de las regiones para su estructuramiento y puesta en marcha a todos los ciudadanos, claro sin olvidar que la Administración Pública Federal o Local debe poner interés y seguir perfeccionando mejores programas, cuyo objetivo sea el acceso informativo a todo el público de esta Republica Mexicana.

#### ***4.1. IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS ELECTRÓNICOS***

La implementación de programas electrónicos realizara de forma gradual el funcionamiento de nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por tanto, es menester adentrarme a los métodos y técnicas los cuales propongo para una forma de acceso electrónico, rápido y seguro de la información registral de parte de la autoridad administrativa y el público usuario. Pretendo informar dos formas las cuales serán de gran

utilidad al Centro de Propiedades de nuestra capital, mismas que podrían ser de gran aportación a esta Institución.

Teniendo claro la cantidad de problemas de nuestro hoy Registro de la Propiedad de nuestro Distrito Federal, es necesidad proponer la digitalización de los Folios Reales, para luego digitalizar el acervo registral de los Libros, ¿en que consistirá esto?, en primer término como señale, la digitalización del Folio Real será para el efecto evitar tantos delitos como los comentados con anterioridad, sin embargo, para la realización de éste proyecto se requiere de una estructura digital bien planteada y sobretodo sedimentada basándose en aspectos informáticos, los cuales consistirían en la utilización de *scanner* (aparato que sirve para realizar una exploración electrónica a un documento original en colores, las selecciones necesarias para su reproducción), *hardware* (es constituido por partes mecánicas, electromecánicas y electrónicas, como la estructura física de las computadoras encargadas de la captación, almacenamiento y procesamiento de información, así como la obtención de resultados, conocido comúnmente como el equipo), *software* (constituye la estructura lógica que permite a la computadora la ejecución de actividades, conocido como comúnmente como los programas), personal capacitado para su utilización, y una buena línea de acceso de red.

El manejo de éste equipo será crucial para la superación tecnológica y estructural del aparato Registral del Distrito Federal.<sup>102</sup> Si en cada procedimiento de inscripción

---

<sup>102</sup> El maestro Adolfo Jiménez Peña, quien fuera Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (período 2000), comenta al respecto *"Desde años atrás se puso en marcha el proceso de digitalización de la información registral, principalmente a través del scaneo de los folios y las hojas grises. Sin, embargo ese proceso no estaba complementado con la instalación de un moderno sistema de control de gestión que permita administrar eficientemente la base de datos, de manera que todas las áreas tuvieran acceso rápido y seguro a la información registral y que se expidieran documentales, como todos los tipos de certificados, con seguridad y prontitud. Tampoco todas las áreas registrales estaban conectadas al acervo vía informática, como estuvieran en condiciones de realizar nuevos asientos e inscripciones a través de sistema informático (folio electrónico) por lo que los esfuerzos de digitalización se vieron afectados al continuarse generando información registral en cartones y hojas de inscripción que posteriormente tendrían que ser digitalizados"*. Si bien es cierto, la idea de digitalizar los Folios no es nueva, mucho menos de tener una información registral en una base de datos acorde a la infraestructura del Registro, puesto los lineamientos los cuales presentó el maestro Jiménez Peña, siguen siendo a toda luz ilegales. En primer punto él, como funcionario público, pone de manifiesto sus expectativas y necesidades de digitalizar el Folio Real, asimismo con los elementos necesarios para el fin, verbigracia, en su trayectoria como Director de dicha Institución se percató de los innumerables problemas que acaece éste Centro de Propiedades, sin embargo, el sujeto de mérito sigue en la postura que al digitalizar los Folios, y estos sean incorporados a una base de



registral de un documento se usase el scanner para la digitalización del mismo, se propiciaría cambios benéficos para el documento, que consistirán en tener aparte de un Folio físico, un Folio digital.

Esta clase de Folio Digital propiciará la llegada de cambios en el cuidado de documentos por medio de una Base de Datos, (conjunto de informaciones almacenadas en un ordenador, constituido por una serie de ficheros a través de los cuales se organizan, estructuran y jerarquizan los datos) la cual tendrá como función el almacenamiento de Folios.

Ahora bien, el Folio Digital será la representación misma del bien inscrito, puesto con él, se obtendrá un mejor cuidado del documento, aparte de que el folio digital mantendría en constante vigor los datos esenciales del bien los cuales dejarían a un lado las molestas falsificaciones de datos, folios mutilados, y un largo etcétera. El Folio Digitalizado podrá ser para la Institución una salida para los constantes delitos y retrasos, los cuales redarguyen y pululan en el Registro de la Propiedad del Distrito Federal, pero no todo es tan bello y crucial, debido que el sistema de Folios Digitalizados tiene sus características y peculiaridades si no se lleva una debida aplicación.

En éste orden, señalaré las formas de obstrucción y malos manejos de no tener una debida funcionalidad del Folio digitalizado, para luego, proponer posibles respuestas, pues si no tenemos una buena vereda digital los resultados de esta serían poco prósperos a los sistemas actuales debido al necesario material de trabajo óptico para una excelente digitalización tales como de ínfima categoría en las maquinas.<sup>103</sup>

---

datos, esta sólo podrá ser usada por las áreas permitidas para ello, más no menciona que podrán ser usadas por el público en general. Esta medida basándose en la prohibición de los folios digitalizados al público se puso en práctica en el Registro de Propiedades, si bien, esta medida para salvaguardar los Folios, no es una prevención para otorgar publicación al público, el mismo funcionario manifiesta la necesidad de programas y personal especializado para la digitalización, de lo contrario se verán afectados los procesos de estructuración, sin embargo, la postura planteada refleja a fin de cuentas el no acceso al público de los Folios. Revista Lex. Difusión y Análisis, Tercera Época, Enero, Año VI, Número 67, Pág., 36, Editorial Laguna S.A. de C.V., 2001.

<sup>103</sup> No quiero referirme a cual u otra maquina, o alguna marca en especial de computadora, si no lisa y llanamente una maquina apropiada al trabajo a realizar, o mejor dicho, unas maquinas tales como scanner, equipo de cómputo, etc., las cuales se pueda obtener resultados prósperos.

En la realización de los Folios Digitalizados se deben observar los siguientes puntos:

1) Realizar una digitalización apropiada del Folio de parte del digitalizador, la cual se funde en una persona que conozca sus instrumentos de trabajo, así como almacenar la información en una Base da Datos.

2) Después de almacenada la información en la Base de Datos, esta subirla a un Server (sistema que proporciona recursos, el cual se denomina comúnmente como servidores de ficheros, servidores de nombres) el cual tendrá un mejor almacenamiento de datos, asimismo se podrá distribuir a todas las áreas de trabajo de la Institución para su consulta por medio de la red.

Estos dos pasos los cuales parecen muy sencillos, virtud, no lo son, debido a la gran falta de maquinaria adecuada y sobre todo de personal capacitado el cual pueda manejar a las mismas, lo cual significa un serio problema, por lo que, no es la intención de decir que no sea imposible de realizar.

El primer punto el cual planteo para la digitalización del folio aparece del siguiente modo:

° Antes de pasar a la digitalización del Folio, las secretarías o mecanógrafas del Registro de la Propiedad, serán las encargadas de capturar los datos del mismo en las computadoras, el cual es el primer paso para después pasarlo al área de digitalización. Los datos recabados por las secretarías de la Institución deberán ser los mismos exigidos por la ley.

° Cuando sea realizada una inscripción registral (debemos tomar en cuenta que para ello, es porque ya se cumplieron los requisitos de ley) y capturada la información, se deberá digitalizar (scanear) el Folio, a fin de quedar, como lo dije resguardada en la Base de Datos en una área de digitalización.

° Cuando se scanea un documento y relacionarlo con los parámetros ofrecidos por la computadora (captura) se debe tener cuidado, debido que muchas ocasiones sucede que se scanea un documento y al momento de almacenarlo y cotejarlo con la información, por un error, la información aportada por la computadora y el scaneo no son compaginables, ello ocasiona una falsa información del Folio, la cual sería catastrófica si llegase a consultarse de parte del usuario o personal de la oficina.

° Los individuos los cuales realicen el trabajo de digitalización deberán tener conocimientos en computación y experiencia en computadoras, así como de digitalización.<sup>104</sup>

° El Registro de la Propiedad, deberá contar con personal el cual labore con conocimientos en Informática, y se dará como resultado fuentes de empleo y una mejor secuencia y cuidado de los documentos a registrar.

En esta tesitura, el personal del área de digitalización deberá tener: disposición de trabajo, horario apropiado, honestidad (se que es difícil pero no imposible), conocimientos teórico-prácticos en ramas de la computación, sueldo acorde al trabajo desempeñado, como por mencionar los puntos más importantes de esta pretendida área, sin embargo, la autoridad administrativa deberá dar a los empleados de esta, los siguientes parámetros en base al trabajo el cual desempeñan nuestros queridos colaboradores, que son: constantes conferencias del área de informática y lineamientos básicos de Derecho Registral, pagos de honorarios en el plazo establecido, ofrecer elementos de computo necesarios y apropiados, vigilar la perfecta armonía en el área de trabajo, establecer bases buscando el perfil adecuado para ocupar el puesto de digitalizador y ordenándolo en base al Manual de Organización, entre otros, mismos que deberán sufragarse y exigirse por la Institución. De lo contrario, habrá por parte de los digitalizadores sobornos, malos manejos de información electrónica, informe de datos a personal externo, expedición de copias de Folios sin tener

---

<sup>104</sup> Debo señalar que si un Folio, después de digitalizado recibe alguna modificación registral, se puede volver a obtener una segunda digitalización, virtud, una vez realizada la anotación registral, se procederá a su digitalización y será resguardada en el archivo mismo de la primera digitalización, ello significa que tendrá

que agotar las peticiones establecidas por la ley, mal manejo del equipo de computo, ineficaz forma de digitalizar un documento, y un sin fin de números, no esperando que sucedan si se pone en marcha una Área de esta categoría.<sup>105</sup>

Ahora entrando a detalle sobre el almacenamiento de la Base de Datos, misma que corresponde al sistema de pasos para la implementación de programas de digitalización. El almacenamiento en comento, consistiría en contar con un programa o los programas de computadora necesarios para después digitalizar el Folio, pues éste quedara archivado en la memoria de la computadora a través de la cual, contara con el software necesario para su captura.

En cuanto al numeral 2), lo desglosare del siguiente modo:

° Se tendrá un almacenamiento de información en los datos de la computadora, y deberán enviarse al Server, mismo que almacenará todos los documentos en su memoria, a su vez se contará con un mecanismo de copiado instantáneo, el cual después podrá descargarse o almacenarse en otro lugar como reserva del anterior.

En éste paso, en cuanto el almacenamiento de la información en un (Server), el cual servirá para la distribución de todos los Folios los cuales deseen consultarse, será una herramienta de trabajo para el personal del Registro de la Propiedad importantísimo, pues se ahorrara de manera exitosa y fácil las tantas búsquedas registrales tardías, así como la conservación de documentos, no obstante, debo recalcar cuyo objetivo de tener equipos de cómputo es imprescindible para el Registro Público de la Propiedad, debido que sino se

---

dos digitalizaciones, con la salvedad de que fueron realizadas en tiempos posteriores. Este proceso se puede realizar en cuanto se tenga buenos elementos informáticos y electrónicos

<sup>105</sup> Debo subrayar que no sólo el área que propongo necesita de estos planteamientos, si no también lo es para el actual personal del Registro Público de la Propiedad. Hace unas hojas anteriores comento la necesidad de mejores sueldos a los trabajadores de esta Institución, así como reformas en sus conocimientos, pues en la práctica se dice que el "Registrador -en el caso de este- es perito del notario, y no tiene la capacidad jurídica para serlo, pues su deber es solo inscribir", sin embargo, comento lo anterior a fin de darnos cuenta que el registrador, si bien, no tiene la facultad para hacerlo, si debe tener los conocimientos esenciales para darse cuenta si una escritura esta mal, y hacer su debida anotación, pero éste comentario se hace debido que es incuestionable que algunos Registradores no están preparados jurídicamente para su desempeño, puesto están -muchas de las veces- por dedazo, sin embargo, éste es sólo un argumento con una finalidad clara y trascendental, necesitamos prepararnos día a día.

cuenta con tal equipo, podría ocurrir la falta de almacenamiento de información de parte de las computadoras ocasionando lentitud en el acceso de información, búsquedas tardías del dato registral, constantes reparaciones a las maquinas, falta de claridad en los documentos digitalizados, etc., lo cual implica que "saldría mas caro el caldo que las albóndigas" o "lo barato sale caro".<sup>106 107</sup>

° Y después seguiría la Distribución de la Información al área de trabajo por medio de la red.

En esta tesitura, la información de los folios se podrá desplazar a todas las áreas que tiene el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con el único objeto de informar y ser depuestas para su uso diario de parte del personal administrativo al usuario.

Para finalizar mi exposición de éste subtítulo, me referiré a la digitalización de Libros., los cuales son también materia importante del acervo registral del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Si bien es cierto, los Libros ya no son creados en la actualidad después de las reformas de 1979, virtud, existen demasiados y de gran gama de datos registrales de aquellas épocas, por tanto, es necesario su cuidado para poderse tener a la mano, sin embargo, el estado físico de algunos Libros no es el optimo, ya que muchos de ellos están a un paso de ser deshebrados por completo debido al tiempo, verbigracia, con el programa el cual planteo imagino un futuro por medio del cual si no es posible tener un Libro Registral material, si los tendremos en un programa digital.<sup>108</sup>

<sup>106</sup> Habría soluciones en cuanto al momento de digitalizar un documento, y no sería necesario el almacenamiento de datos en la computadora, pues si el Server es muy amplio, al momento de digitalizar la información registral, esta se pasaría directamente al Server el cual abastecerá a todas las áreas.

<sup>107</sup> Si bien es cierto, el Gobierno del Distrito Federal, dice no contar con dinero o recurso económicos, por lo que, difícilmente podría contar con tal tipo de propuestas como las cuales expongo, sin embargo, somos tantos en el Distrito Federal y tantas las imposiciones que están a la orden del día, que es imposible creer tal tipo de situación, por lo tanto, como es que si hay recursos para segundos pisos, y propaganda de conflictos políticos (lo cual ocasiona gran cantidad de dinero). Ahora no es esto ignominia por parte de las autoridades, y no es que me ponga exigente, más, son tantas las cosas obsoletas en nuestro país, que es difícil creer tal situación.

<sup>108</sup> En el proyecto el cual planteo, opino que los Libros deben ser capturados y digitalizados, sin embargo, debido al gran trabajo que vive el personal de la Institución y la falta de presupuesto, solamente deben ser por el momento digitalizados, para luego ser capturados y publicado en la red.

#### *4.2. CONSULTA DE ACTOS VÍA TÉCNICA DIGITALMENTE*

Se podrán dar cuenta queridos lectores, que en el subtítulo anterior mencione dos formas las cuales proponía a efecto de utilidad al Centro de Propiedades de nuestra capital, es el caso si no expuse la segunda parte del numeral 2) en el anterior, es menester departirla ahora, puesto si no realice antes la anotación pertinente, fue con la finalidad de no entorpecer y entrar en detalles de una idea sobre otra, por lo que, ahora daré comienzo a la segunda propuesta de acceso al público por medios digitales, la cual considero apropiada para realizar en esta Institución.

Como se recordará he mencionado sobre el acceso informativo al público, y su forma de accederlo, pues como así lo pide e impera es este intitulado subtítulo, redactare una de las formas mundialmente mejor conocidas en todo el mundo como lo es el Internet, mismo el cual será muy acorde con el Registro Público de la Propiedad de nuestra gran capital.

Cabe hacerse notar, que la búsqueda electrónica de un Folio Real podría ser el paso para una “nueva era del cambio”, y no me refiero a ella en el sentido del cual hablan mucho los políticos sofistas, si no el principio de una forma la cual permita al público estar y consultar en forma directa un Folio, asimismo satisfacer sus necesidades por medios electrónicos y por Internet.

Debo aclarar que tengo pensado dos formas de propuesta de acceso al público, ello en razón de si bien la primera propuesta no sea la correcta habrá una segunda opción la cual (espero) sea la idónea. En primer lugar las definiré en:

A) Consistente en tener acceso informativo el público en mecanismo centrales dentro de la Institución y,

B) Consistente en la práctica diaria del usuario de conseguir datos del Registro de la Propiedad, por medio de una red.

Una vez resarcido los requisitos planteados en el anterior subtítulo, mencionare el funcionamiento de éste. Si he decidido diferenciar éste tipo de propuestas es en razón de que las autoridades se den por complacidas y puedan usar éste tipo de estructura interna, la cual sea factible y de gran apoyo, sin embargo, los directivos de la Institución registral tienen la obligación de saber cual es la mejor y ajustarlas de acuerdo a las probabilidades de éxito, no así significa que una u otra sea mala, por el contrario, si no cual es la apropiada para el inicio de éste proyecto.

En cuanto a letra A), el usuario podrá tener acceso digital a los Folios Reales en la red, virtud, una vez que son capturados los datos, el área de digitalización (ya comentada) tendrá la obligación de si no existir algún error o vicio, poner en marcha el programa para la publicación de los datos de un Folio Real en la red, claro por medio de computadoras depuestas para ello y de parte de la Dirección.

El usuario podrá saber sobre sus datos de un Folio de Inmuebles, Muebles o Personas Morales, en la red de la institución y sólo necesitará el número de Folio Real correspondiente o bien el nombre del dueño para saber si el bien esta en correcto estado o si ha sufrido alguna modalidad en el caso de Inmuebles, el numero de Folio, tipo de facturas o nombre de la persona interesada en el caso de Muebles, y el numero de Folio, razón social o denominación en el caso de Personas Morales, o bien cualquiera de los requisitos establecido para el llenado de los Folios como lo marca el Art. 23. del RRPPDF (más adelante lo estudiaremos). Los Folios Reales por medio de la red de la Institución tendrán una forma eficiente de servir al público.<sup>109</sup>

---

<sup>109</sup> Muchos me dirán y opinaran que con esta forma de publicación del Folio Real al usuario, se le quitara intereses económicos al Gobierno de Distrito Federal, sin embargo, debemos recordar que por más de dos décadas la práctica de esta limitación de la información al público ha sido de modo directo restringida, no obstante, si se le quitara valores económicos al gobierno por así decirlo, por ende debe buscarse fuentes de ingreso para resarcir los supuestamente perdido, o tal vez se tendrá que hacer un valor del cual es la mayor fuente de ingreso del Registro Público de la Propiedad. Si puntillosamente, como opción a una supuesta pérdida económica del Registro de la Propiedad, observemos -como mencione- otras formas de dar entrada económica a esta Institución, la cual se puede aplicar la propuesta siguiente. Como una medida adoptada por la Dirección del Registro de la Propiedad, consistente en destinarse que en cualquier acto registral al momento de la devolución de documentos al interesado, éste tenga la necesidad -el usuario- de hacer efectivo el pago de una copia del Folio Real vigente, -aparte de los gastos ocasionados por el acto registral- lo cual dará como finalidad el obtener más fuentes económicas. Esta medida dará al Centro de Propiedades, mejores resultados

Los Folios puestos en Internet, darán al público una mejor seguridad para ellos al saber que su acto jurídico aparte de brindarle protección ante terceros de parte del Registro Público de la Propiedad, tiene un folio debidamente publicado en la red la cual mostrara a detalle la información del mismo. Y finalmente en éste paso me resta decir, que la información publicada en la red, ahora si podrá ser pública, y no como hasta ahora dice ser de acceso al público, pero que en realidad es restringido hacía el mismo.

En cuanto a la letra B), será el paso a través del cual cualquier usuario que necesite información, sólo le bastara tener una computadora con acceso de red en cualquier lugar, y en base a los lineamientos señalados podrá buscar su dato en una página (Internet) correspondiente del Registro Público de la Propiedad, y satisfacer su necesidad.

#### ***4.3. EXPERIENCIA EN EL MANEJO DE ACTOS DIGITALIZADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO***

En el estudio del cual ahora nos compete, y como una forma de ejemplificar mejor los rasgos de la implementación de un sistema registral para nuestra Institución capitalina, así como seguir con la comprobación de esta hipótesis en éste trabajo de investigación he decidido argumentar algunas cuestiones de esta índole, por medio de la cual muestre como se ha evolucionado y dado protección del Derecho Registral, así como el perfeccionamiento en cuanto a su estudio.

En el Derecho Registral de nuestro país, se ha puesto mucho énfasis en el estructuramiento de la protección de documentos a nivel Federal, así, esta protección de la cual me refiero la ha realizado una dependencia Centralizada de la Administración Pública Federal, la cual se ha empeñado en otorgar un mejor y eficaz complejo de los documentos protegidos. Comparare la similitud y la gran disparidad que tiene hasta el día de hoy el

---

económicos y no habrá pretexto de no querer publicar en red los Folios, virtud, estos servirán para dar publicación al acto, más no para ser herramientas de comprobación oficial.



Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio, pues debemos tomar en cuenta que éste último es perteneciente a la Secretaría de Economía.

La Secretaría antes dicha, ha puesto de manifiesto un plan para la superación y mejor desarrollo de los Folios y que es conocido como Sistema Integral de Gestión Registral (SIGER), pues éste órgano es el encargado de implementar medios eficaces para la protección del acervo registral, y poner en marcha los elementos necesarios para su cumplimiento en toda el área de la Republica Mexicana. Con éste tipo de planes se ha podido llevar acabo, que en gran parte de las entidades de la republica se haya podido digitalizar y capturar el acervo registral de todos y cada uno de los municipios tomados en cuenta para éste procedimiento.

El SIGER, planteó una forma de llevar los pasos para la digitalización del acervo registral, y a su vez culmino en grandes beneficios, virtud, propago las bases para las licitaciones publicas de éste gran complejo para todo el público en general, a la cual acudieron numerosas empresas y de ello se obtuvo: contratación de personal (trabajo de corto tiempo con un salario), la digitalización de los Folios y Libros Regístrales, incremento económico a las empresas participantes, entre otras.

Las licitaciones publicadas por la Secretaria de Economía (que fueron por Internet), dieron un auge el cual consistió en la contratación de personal por parte de las empresas concursantes y ganadoras de la licitación, no obstante, estas contrataciones de personal (el cual no se contaba dentro de la propia empresa, pero debido a la licitación se tuvo un incremento del mismo), origino una entrada de economía en muchas familias, pues muchas veces el tiempo de trabajo de captura de datos del acervo registral consistía solamente en horario de 8 horas. La entrada de éste plan por parte de la Secretaria de Economía, rindió frutos, no obstante, la digitalización tuvo varias etapas, y realmente alcanzó su trabajo al ser puestos en cada uno de lo Registros de cada Entidad Federativa los folios digitalizados, sin embargo, es un poco triste que la digitalización y captura del acervo de las entidades de la republica, sólo se llevara acabo para el uso exclusivo del personal del Registro Público de

Comercio, a lo cual en contraste debería ser abierto al público en cuanto al acceso de su información.

Ahora después de explicar las formas llevada a cabo por el SIGER, es conveniente señalar que estas fueron sólo para el acervo registral del Registro Público de Comercio, que como dije antes es dependiente de la Secretaría de Economía, por lo tanto nuestro Registro Público de la Propiedad, dependiente del gobierno local, no ha tenido actualmente un sistema de esta índole, por la cual avoco a las autoridades a implementar un mecanismo tan sólido como la digitalización de documentos, virtud, es una herramienta al paso del tiempo tan eficaz y eficiente que rendirá frutos prósperamente. Por último, la experiencia en el Registro Público de Comercio de actos digitalizados no es nueva, pero sigue siendo restringida al público y sólo es usual para el personal interno, lo cual da como resultado que se siga pasando por una que otra arbitrariedad, pues lo idóneo sería que se permitiera el acceso informativo directo al usuario.

Al igual que el Registro en comento, el gobierno local del Distrito Federal, deberá tomar en cuenta que si es posible proteger la documentación existentes, debido a las causas comentadas y alguna que otra de la cual no me he percatado, pero más bien el Gobierno debe tener conciencia y fomentar un programa parecido al del SIGER, o implementar un proyecto con su propio equipo como lo propongo, el cual sería lo usual, pero atendiendo a la infinidad de gastos y la falta de economía que padece nuestro gobierno "según eso nos dicen", es un poco difícil poder llevar acabo un planteamiento como éste, no obstante, si programamos el mismo con propuestas y un estudio económico sobre un gasto, el cual se destinase para su realización, creanme sería benéfico para nuestra población.

El sistema implementado por el personal del SIGER, al Derecho Registral, ha dado resultados y lo que es mejor, se ha esmerado por la superación de cada día y eso si es de elogiarse a los representantes de esta autoridad.

#### ***4.4. PROPUESTA DE REFORMA ESTRUCTURAL AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL***

Como lo marca éste subtítulo, y después de haber observado las tantas aberraciones por las cuales le acontecen a nuestro querido Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, me referiré de la forma por la cual esta Institución y Centro de flujo de Propiedades tenga un mejor desenlace en el futuro, para poder resarcir la infinidad de problemas que acarrea su mala administración en base a ordenamientos legales.

El Registro Público de la Propiedad, a diferencia del Registro Público de Comercio es dependiente del Gobierno Local, por lo cual podría ser una diferencia en cuanto a éste, pero por ningún motivo y tratándose de esta diferencia, se crea, que los recursos económicos pueden ser diversos para la puesta en marcha de un programa como el cual planteo. Asimismo, reitero mis ideas en base que el Distrito Federal siendo capital de nuestra república (y no siendo elitista) es donde se tiene uno de los mayores centros económicos de toda nuestra República y de toda índole legal o ilegal. Ahora bien, con esto no quiero referir que propongo una idea alejada de la realidad, puesto la misma Administración Pública del Distrito Federal, ha puesto algunos estereotipos funcionales en computación para sus otras dependencias, además el presupuesto recolectado por la dependencia autorizada para ello (Tesorería) diariamente almacena grandes cantidades de dinero, sin embargo, no quiero entrar en detalle de la solvencia de la administración local para poner en práctica un plan como el cual propongo, si no simplemente hacer saber lo pudiente que puede ser en dado caso.

Bajo éste rubro y haciendo un pequeño bosquejo desde los inicios de nuestro Registro Público hasta nuestros días, pretendo proponer en el orden legal la siguiente forma ilustrativa de acuerdo al tema que nos acaece sobre la funcionalidad de toda esta gama que he planteado para la puesta en vigor del Folio Electrónico. Según mis expectativas de poner en práctica lo mencionado a lo largo de estas hojas, y llegando al resultado final de éste humilde, discreto y sobretodo puntilloso trabajo de tesis, argumentare como podrá lograrse el acceso al público del Folio Electrónico basándose en el ordenamiento legal del Registro

Público de la Propiedad del Distrito Federal, lo cual en su ley adjetiva registral manifiesta los siguiente:

*Artículo 21.-“La finca, el bien mueble 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 incidan.*

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

*Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador.”<sup>110</sup>*

Como lo manifiesta el precepto legal anterior de la ley adjetiva de la materia, la cual enfatiza claramente los elementos por los cuales conllevará los detalles del Folio Real, y siguiendo el párrafo de mérito, es menester hacer mención que los pasos por los cuales manda el artículo anterior avocados para la integración del mismo, deberán tener un ajuste en éste precepto legal, debido a las connotaciones, experiencias, malos manejos que se llevan en el Registro Público de la Propiedad, las cuales se resarcirán con la puesta del Folio Electrónico, que como hice notar antes, no es sólo una idea vaga, sino una idea presente, la cual se debe tener mucho énfasis y ensalzar con medios aptos para su uso cotidiano.

El Folio Real del precepto legal anterior marca como antes mencione, la ubicación y el como esta conformado en el Registro Público de la Propiedad, sin embargo, éste deberá tener un arreglo. Por tanto, el siguiente artículo mostrara en base a los ajustes dichos, la trascendencia y permanencia del Folio Electrónico:

*Artículo 21.-“La finca, el bien mueble 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 incidan.*

*El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos*

<sup>110</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

*que requieren publicidad.*

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

**El Folio Electrónico será puesto a disposición del público con los medios necesarios que conlleve.”**

En éste orden de ideas, creo fervientemente en el cambio de éste texto legal fue el resultado de todos estos pasos los cuales hemos seguido a lo largo de éste trabajo. Si menciono el Folio Electrónico, es debido como mencione, a la necesidad de un auge estructural para el cuidado de nuestro acervo registral, virtud, de no hacerlo, día a día se realizaran los mismos parámetros a los actuales como lo es el maltrato y descomposición de las hojas y Folios, la falsificación de documentos, etcétera. Con el Folio Electrónico, pretendo tratar de acabar con estos males, pero debo hacer saber que no será tarea fácil, porque ello implica que si la corrupción y los males en comento, aludido del Registro Público están al día, se tendrá que avocarse al estudio de esos focos de infección y darles una respuesta.

Por otra parte, debemos recordar que con el Folio Electrónico puesto en vigor al público en el Registro Público de la Propiedad, ahora si podrá hacer uso de gala y decirse que de verdad habrá un acceso de ellos al usuario de sus actos, y no como se manifiestan en la ley que sólo es “público” pero sólo para su personal interno.<sup>111</sup>

Una medida como la cual menciono servirá para ahondar y con ahínco mostrara la postergación de toda una nueva era en la columna vertebral de nuestra tan aclamada Institución, sin embargo, y basándome a los planteamientos los cuáles me ha llevado a proponer éste tipo de sistemas, quiero seguir enfatizando sobre otro artículo para así dar

<sup>111</sup> He comentado y no dejare de insistir que el personal del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, necesita mejores salarios y métodos de enseñanza. Uno de los problemas que tiene esta Institución es la corrupción, pero si hacemos un estudio estructural, podemos darnos cuenta que muchas de las veces por conseguirse unos cuantos pesos de más, cualquiera esta dispuesto a la corrupción, no obstante, debemos abarcar el problema de raíz, el cual nos conlleve a una mejora en ese sentido, pues no se trata de aceptar la corrupción y entenderla, si no darle una solución, y esa podrá ser el aumento de salario al personal de excelente calidad, sin embargo, también debemos tomar en cuenta que si existe personal fraudulento, debe prenderse el foco rojo y hacer valer el derecho de los demás no mostrando ignominia a nosotros mismos y haciendo uso de la autoridad competente para su consignación, los cuales no merecen ser servidores públicos.

cavidad al anterior y fortalecer la idea del Folio Electrónico, que sin duda dependerá de un Folio Real Digitalizado.<sup>112</sup>

De las notas anteriores me enfocare sobre al siguiente artículo de la ley:

*Artículo 23.- "La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:*

*I.- El rubro: "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD";*

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

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

*IV.- Antecedente registral;*

*V.- Tratándose de bienes inmuebles:*

*a) Descripción del mismo;*

*b) Ubicación;*

*c) Denominación, si la tiene;*

*d) Superficie, y*

*e) Rumbos, medidas y colindancias.*

*VI.- En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y*

*VII.- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas."*<sup>113</sup>

Retomando lo de páginas anteriores y en vista en éste artículo, por medio de la cual se muestra claramente los elementos y estructura por la cual debe llevarse todo un Folio Real para su iniciación, así como los pasos y elementos que conlleven cada uno de los elementos en su integración, uno puede darse cuenta y tomar como puntos de partida de lo anterior, que éste artículo es una de las piezas claves para la formación del Folio Real, en virtud como del anterior precepto legal, éste tiene en forma precisa los requisitos por los cuales se llevará cada uno de los Folios.

<sup>112</sup> El Folio Electrónico, será puesto en marcha mediante los programas de computación y con acceso a la red, mientras que el Folio Real Digitalizado, será el consistente en cuanto sólo se haya puesto mediante el scaneo del documentó y obtenido en una base de datos para la protección de la inscripción.

<sup>113</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2004.

Tal vez se recordará que en hojas anteriores, mencione la forma en la cual pudiesen tener los índices mejores aparatos de búsqueda, pues bien, éste artículo es factor importante para este auge.

Por otra parte, el Folio de mérito (sea inmueble, mueble, o persona moral) y su relación con un folio electrónico, debe ser puesto en marcha en Internet, por lo cual como mencione se debe tener algunos pasos para su publicación. Pues estos serán el llenado de la captura, verbigracia, si recordase usted querido lector que la captura de los Folios son pasos en lo esencial, debido que es distinto a la digitalización, pues en éste última sólo se scanea el acto registral usándose para la protección del folio, y en la primera se realiza el almacenamiento de la información del acto registral, por tanto, da como resultado que sean dos pasos diferentes mismos que serán utilizados y almacenados en una Base de Datos, la cual servirá para la información y cuidado de los Folios, además la captura y digitalización darán auge y resultado al Folio Electrónico.

Entendiendo nuevamente las diferencias entre Digitalización y Captura de un acto y su resultado el cual consiste en el Folio Electrónico, voy a referirme y robustecer sobre su posible injerencia en el Art. 23, RRPPDF, en cuanto se conlleve una buena aplicación de un documento en el Registro de Propiedad y su establecimiento en la ley:

*Artículo 23.- "La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:*

*I.- El rubro: " **GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**";*

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

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

*IV.- Antecedente registral;*

*V.- Tratándose de bienes inmuebles:*

*a) Descripción del mismo;*

*b) Ubicación;*

*c) Denominación, si la tiene;*

*d) Superficie, y*

*e) Rumbos, medidas y colindancias.*

VI.- *En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y*  
VII.- *Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas”.*

**VIII.- Los Folios de inmuebles, muebles y personas morales deberán ser puestos al público atendiendo lo referente al último párrafo del Art., 21, de esta ley.”**

Esta anotación del Folio Electrónico, es puesto en vigor para su organización y funcionamiento en el Registro Público de la Propiedad, virtud, lo que propongo es una forma de dar acceso al público por medios digitales, asimismo dar un encauce y ensalzar los medios para la protección de documentos, por las mil y una razones expuestas y apuntadas en hojas anteriores. Con la puesta en marcha de éste artículo, quiero pensar que en un futuro (no muy lejano) se podrán obtener dos aspectos benéficos:

1. La cobertura total de los actos registrales, lo cual significa que el Folio Electrónico, protegerá la documentación material, y
2. El acceso al público podrá ser mediante Internet lo cual servirá a muchos y lo mejor que será de acceso directo sin necesidad de tener que maltratar un documento o verlo físicamente.

Los pasos por los cuales propongo no son tan austeros, pues cómo he mencionado necesitamos o necesitan las autoridades tener un proyecto en base a costos y esfuerzos, los cuales rindan frutos en un futuro, por lo cual, como he dicho no es imposible tener un Registro Público de la Propiedad Electrónico, y además con una cobertura digital excelente, pues urge mecanismo idóneos para poder llevarlos a cabo.

En éste orden los representantes del SIGER llevaron a cabo la fases de Licitación Pública para empresas particulares, las cuales se encargaron de la captura y digitalización de los actos registrales. Ahora retomando ese punto, el gobierno capitalino deberá tomar cartas sobre la mesa y digerir lo anterior en base al proyecto que comente de costos y gastos, pues para el Gobierno Capitalino le será mejor lanzar una Licitación Pública y resarcir lo comentado en éste trabajo, el cual creo sería una forma muy atinada de dar paso



a un seguimiento inteligente y a toda luz digno para la preservación de los documentos, los cuales son de gran importancia para todos los tenedores de un bien o incursionar en el estudio de un área digital para el Registro Público de la Propiedad como la propongo, la cual será parte de la Institución, pero eso es respuesta de los representantes de la autoridad.

Por último, para cerrar éste muy humilde trabajo de investigación quiero comentar que en otros lugares el Internet es el arma por el cual se han conseguido grandes beneficios, por lo cual debemos estar preparados y sobretodo seguir los pasos que nos ofrece para superar nuestros rezagos, virtud éste sistema ya no esta a la vuelta de la esquina, si no todo lo contrario.

Sinopsis: Para cerrar éste puntilloso trabajo de investigación no debemos dejar de tomar en cuenta que la Digitalización y Captura de Folios Reales, podrá tener seguros a los documentos inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, asimismo se podrá contar una estabilidad social para todo el usuario y personal administrativo de la Institución, debido que ya no se propiciaría a la corrupción, perdida de documentos y demás, los cuales sólo han hecho que esta misma pierda su credibilidad y lo peor de todo que no se apegué a los principios por los cuales es establecida. En otros términos, debo hacer notar que la puesta de computadoras en el interior de la oficina registral dará mejores resultados a los usuarios, en virtud que en cada computadora se podrá consultar un Folio de bien mueble, inmueble o persona moral y lo mejor de todo que será publico apegándose a lo marcado por la ley y no como hasta ahora que lo establecido esta lejos de la realidad. Asimismo si se llegara a lograr la publicación de Folio Electrónico en Internet, éste sería de un modo satisfactorio y la Institución estaría al alcance de cualquier persona en cualquier lugar y con su infraestructura estaría a nivel de otras en el mundo entero debido a su implementación tecnológica, la cual brindaría grandes beneficios al usuario y personal administrativo.

## CONCLUSIONES

Para finalizar, apuntare los desenlaces de todo éste trabajo y por consiguiente expondré mis deducciones de los siguientes puntos:

**PRIMERA.-** Como punto inicial señaló la necesidad de hacer efectiva la obligación de inscribir un acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad, al momento de celebrar un contrato de bienes, a fin de obtener protección jurídica ante terceros.

**SEGUNDA.-** La puesta en vigor del conocimiento y práctica estricta en Derecho Registral por parte del Director de la Institución, virtud, el cual debe ser regulado en el artículo 5, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

**TERCERA.-** La desaparición del recurso administrativo de inconformidad planteado ante el Área Jurídica del artículo 115, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, debido que resulta obsoleto e innecesario, el cual sólo produce retraso en el procedimiento administrativo.

**CUARTA.-** La actualización de Índices para la funcionalidad y mejor búsqueda registral. El cual dará resultado para el personal del Registro Público de la Propiedad y usuario, ahorro de tiempo y mejoras en el mecanismo de trabajo.

**QUINTA.-** Asimismo siguiendo la continuidad del numeral anterior, la puesta en práctica de los Índices Digitales, cuya implementación será una forma segura de búsqueda registral.

**SEXTA.-** La Digitalización y Captura de Folios Reales, ello para tener un almacenamiento seguros de los documentos inscritos en el Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal, por medio del cual se obtendrá el Folio Electrónico.

**SÉPTIMA.-** La puesta de computadoras en el interior de la oficina registral, la cual conllevará en rendir frutos al servicio del usuario e implementará un acceso informativo al público sobre los Folios

**OCTAVA.-** La publicación de los Folios en Internet. Esta medida traerá como consecuencia que los Folios Electrónicos sean puestos en la red, y conlleve a un mejor servicio otorgado por la Institución, lo que significará que un acto pueda ser consultado por varias personas en distintas computadoras al mismo tiempo.

**NOVENA.-** La regulación del Art., 21, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual señale apropiadamente para la entrada del Folio Electrónico.

**DÉCIMA.-** Al igual que el anterior, la reforma del Art. 23, del Reglamento del Registro Público del Propiedad del Distrito Federal, el cual apoyará la estructura del Folio Electrónico y acceso al público por medios digitales.

**UNDÉCIMA.-** Como punto final y atendiendo a la hipótesis desarrollada a lo largo de éste trabajo de investigación, resulta ser que la misma fue probada, y ello es lo concerniente en tanto que la variable independiente de la hipótesis fue analizada en los numerales 3.1 y 3.2, de éste temario, sin embargo debemos tener en cuenta que la variable dependiente fue en resumidas cuentas demostrada en los numerales 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4, de éste capitulado lo que da como deducción que la hipótesis de éste protocolo fuera demostrada satisfactoriamente.

## BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Carral de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décimo Sexta Edición, Editorial México, Porrúa, 2004.
- 2.- Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Editorial México, Porrúa, 2001.
- 3.- Contreras Cantú Joaquín y Castellanos Hernández, Eduardo, El Registro Público de la Propiedad Social en México, Primera Edición, Editorial Centro de Investigación y Estudios Superiores de Antropología Social, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, 2000.
- 4.- De Cossío y Corral Alfonso, Instituciones de Derecho Civil, Editorial Civitas, Madrid, España, 1998.
- 5.- Flores Trejo Fernando, Derecho Registral Inmobiliario, Editorial México, Porrúa, 1991.
- 6.- García García, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo 1, Primera Edición, Editorial Civitas, Madrid, España, 1998
- 7.- García Maynez, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho. Quincuagésima Séptima Edición, Editorial México, Porrúa 2004.
- 8.- Martínez Alfaro, Joaquín, Teoría de las Obligaciones, Octava Edición, Editorial México, Porrúa 2001.
- 9.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Contratos Civiles, Tercera Edición, Editorial México, Porrúa, 2000
- 10.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, Octava Edición, Editorial México, Porrúa, 2003
- 11.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Ética Notarial, Quinta Edición, Editorial México, Porrúa, 1996.
- 12.- Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Vigésima Edición, Editorial México Porrúa, 2004.

## **OTRAS FICHAS BIBLIOGRAFICAS**

1.- Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Revista Critica de Derecho Inmobiliario, Número 602, Ene-Feb, Año LXVII, España, 1991 y 677, Mayo-Junio, p.p. 1796-1810, España, 2003.

2.- Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Revista Lex. Difusión y Análisis, Tercera Época, Número 67. Pág. 30-41, Editorial Laguna S.A. de C.V., México, 2001.

3.- Secretaría de Gobernación del Distrito Federal, Programa de Modernización del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal, Septiembre 1997, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México.

## **LEGISLACIÓN**

Código Civil para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial México Delma, 2004.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Primera Edición, Editorial México Delma, 2004

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Vigésima Quinta Edición, Editorial México Esfinge, 2004.

Ley de la Administración Pública del Distrito Federal, Segunda Edición, Ediciones Fiscales ISEF México, 2004.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Séptima Edición, Ediciones Fiscales ISEF México, 2004.