

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLAN

**PERJUICIOS SOBRE LA PUBLICIDAD DEL INSTRUMENTO NOTARIAL
CAUSADO POR EL ASIEN TO REGISTRAL**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA:
GRACIELA ARACELI MONROY MATA**

**ASESOR:
LIC. JORGE SERVIN BECERRA**

2006



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.

A DIOS Y SAN JUDITAS TADEO:

Por la enorme dicha del poder apreciar y disfrutar cada uno de los Amaneceres de mi vida; así como la culminación del presente trabajo.

A MI PADRE:

Por haberme brindado la oportunidad de ser una profesionista.

A MI MAMÁ:

Por su ejemplo, amor, paciencia y dedicación a lo largo de mis pasos por la vida, de los cuales reímos y lloramos juntas; gracias por los valores y sentimientos que inculcaste en mí; por hacer que tus hijos sean los mejores cómplices, compañeros y amigos; por hacer de mí la mujer y profesionista que soy, y por ser eje principal para la culminación del presente trabajo.

Por siempre, las mejores Amigas

A MI HERMANO:

Por ser mi hermano, mi mejor amigo
mi orgullo e inspiración para ser mejor
cada día. Gracias por tu apoyo, confianza
y cariño a lo largo del sendero de sueños,
ilusiones, metas, alegrías, tristezas y muy
en especial en la elaboración y culminación
de una de las metas más difíciles e importantes
de mi vida. TE QUIERO MUCHO

A TIA JOSEFINA:

Gracias por ser mi compañera y
motivante a lo largo de mi vida,
tanto personal como profesional.

A TIO GERARDO:

Gracias por tu gran cariño y apoyo
en todas mis locuras.

A MIS GRANDES AMIGAS:

Por ser mis grandes cómplices en todo mi andar,
Por ser mis confidentes;
Por ser mis consejeras;
Por ser mis grandes críticas;
Por estar siempre en los grandes momentos
tanto de alegría como de llanto;
Y por regalarme lo más valioso que
el ser humano puede brindar "LA AMISTAD".

GRAN AMIGO:

Gracias por tu amistad incondicional;
Por respetar mis sentimientos y valorar
Lo que solo te puedo brindar "AMISTAD".

A DOÑA MARTHA:

Por su amistad, confianza y comprensión;
Por acoger a mi familia en su vida
y en su corazón;
Gracias por todo y por ser nuestro
ángel de la guarda.

A LA DOCTORA MIRNA:

Por su cariño, paciencia y comprensión en
los momentos más difíciles y dolorosos
en que mi familia sufrió al momento en que
la Luz que iluminaba nuestro camino partió
hacia el cielo para convertirse en una estrella.

A MI ASESOR:

Al Licenciado Jorge Servin Becerra
Por el apoyo recibido para la
elaboración y culminación de uno
de los retos más difíciles de mi vida.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO:

Por la oportunidad que brinda a los jóvenes
que desean formar parte activa de un México
Impulsor de un futuro lleno de profesionistas,
Así como la Fes Acatlan por ser testigo de mi
evolución como estudiante y ahora como profesionista.

AL LICENCIADO ENRIQUE ALMANZA PEDRAZA:

Por su ejemplo como estudiante y amante de su Profesión;
Por haberme dado la oportunidad de conocer y desarrollarme
dentro del Derecho Notarial.

AL LICENCIADO JORGE COBOS RIVERA:

Por ser mi amigo, mi maestro y mi ejemplo, tanto en lo personal
como en lo profesional.

A LOS LICENCIADOS:

Lic. Norma Castro García;
Lic. Fernando González Arrieta; y
Lic. L. Mauricio Mora Arias,
Por toda su paciencia, comprensión
y enseñanza que me brindaron a lo
largo de mi camino profesional.

Aunque el corazón me grita que diga tu nombre, en lo profundo del abismo;
Mis ideas dicen que espere ver la luz, que me dirá si es lo correcto.
Aunque la luna menguante se encuentre, tú la haces luna llena,
Brillante y llena de luz y de vida, con solo mirarme.
Aunque nunca pueda matar la razón del pensamiento que me hace dudar
de mis decesos, mis miedos y mis inquietudes callar;
Sólo estarás tú, para disipar o hacer que la niebla se vuelva un rayo de sol
en mi sendero oscuro e incierto, en donde el único motivo que me inspira
a seguir es tú aliento, tus manos, tu sonrisa que mata al sol, tú ser en
plenitud;
Solo al sentirme tan perdida y en la inconciencia de un tal vez;

¡Existe una palabra que me impulsa y me hace feliz!

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	I
---------------------	----------

CAPITULO I ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PUBLICO

I. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO PUBLICO	1
I. 1. Origen del Registro Publico.	6
I. 2. Oficios de Hipoteca	20
I. 3. Sistemas Regístrales	27
I.2 EL REGISTRO PUBLICO EN NUESTRA LEGISLACIÓN	31
I.2.1. Creación del Registro Público	35
I.2.2. Código Napoleónico	36
I.2.3. Código de 1870	39
I.2.4. Código de 1884	41

CAPITULO II FORMAS DE INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS JURÍDICOS

II. 1. Procedimiento Registral	46
II. 2. Actos Procedimentales	48
II. 3. Diferencia entre Libro y Folio Real	50
II. 4. Inmatriculación	57
II. 5. Certificaciones	62

II. 6. Avisos y Anotaciones Preventivas	67
II. 7. Efectos de Cierre Registral o de Reserva de Prioridad	75

CAPITULO III

CAUSAS QUE DAN MOTIVO A LA RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL EN EL INSTRUMENTO NOTARIAL Y SUS EFECTOS

III. 1. Alteración en los Nombre de los Otorgantes	87
III. 2. Régimen Patrimonial	92
III. 3. Ubicación del Inmueble	96
III. 4. Superficie, Medidas y Colindancias del Inmueble	99
III. 5. La Inscripción del acto jurídico en un folio erróneo	101

CAPITULO IV

COMO EVITAR QUE EL REGISTRADOR NO INCURRA AL ASIENTO REGISTRAL AL MOMENTO DE CALIFICAR UN INSTRUMENTO NOTARIAL

IV.1. Que los exámenes de oposición para los Abogados Registradores sean aplicados tanto por representantes de la Coordinación General Jurídica del Departamento como del Colegio de Notarios, a efectos de que estos puedan estar mejor calificados.	109
IV.2. Que al momento de presentarse una discrepancia entre el título y la inscripción al ser calificado el instrumento notarial por el Registrador, ésta pueda ser subsanada por la vía Notarial o con la copia certificada ó testimonio expedidos por el Archivo General de Notarias.	118
IV.3. Modificar el tiempo de calificación de un Instrumento Notarial.	132

CONCLUSIONES	137
BIBLIOGRAFÍA	139

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene por objeto el crear conciencia sobre el grave perjuicio jurídico que ocasionan los artículos 3023°, 3024°, 3025° y 3026° del Código Civil del Distrito Federal al permitir la rectificación de asiento registral, ya que con esto queda nula la seguridad jurídica que debe brindar el Registro Público de la Propiedad a terceras personas.

Este cuestionamiento es debido al enorme perjuicio, que se refleja al momento de querer inscribir un instrumento notarial, ya que su antecedente se encuentra mal asentado ó inscrito en otro folio; por lo que el desarrollo de la presente investigación se divide en cuatro capítulos.

El primer capítulo describe el origen y las diversas etapas de su evolución a que a sido objeto el Registro Publico de la Propiedad; y con ello las formas rudimentarias y exteriores de transmitir una propiedad. El hombre es el principal fundador a la publicidad registral, cuando decide dejar de ser nómada para convertirse en sedentario. De ahí nos vamos a la época de los Hebreos, de los Griegos, Egipcios, Romanos, Germánicos, Austriacos, Alemanes, Españoles hasta llegar a nuestra legislación.

En el segundo capítulo, el Registro tiene como finalidad proporcionar seguridad jurídica y dar agilidad en la transmisión de los inmuebles. De acuerdo a las diferentes formas de inscripción con que cuenta el Registro, encaminadas a los efectos jurídicos de acuerdo al procedimientos registral.

El tercer capítulo se enfoca a las causas que dan motivo a la rectificación del asiento registral al instrumento notarial y con ello los efectos jurídicos a que dan lugar

II

como en el caso de la alteración de nombres, del régimen patrimonial, de la ubicación del inmueble, sí como de superficie, colindancias y de la inscripción en folios erróneos.

Finalmente, en el cuarto capítulo se analizan los aspectos de cómo evitar de que el registrador deje de cometer errores al momento de inscribir el instrumento notarial en folios, y de esa forma ya no pretender incurrir al Asiento Registral.

Con esto trato de ofrecer al lector, una idea general de lo importante que es el Registro Publico de la Propiedad, para la vida jurídica, pero para poder Dar un Excelente Servicio, necesita de la ayuda de otras instituciones como del Colegio de Notarios y del Archivo de Notarias. El registro fue creado por el principio de "Publicidad", por lo que el registrador deberá ser un estudioso del Derecho Notarial y Registral, para no ocasionar graves problemas por errores de ignorancia, que más adelante perjudiquen tanto al vendedor como al comprador, al momento de querer efectuar una transmisión de propiedad.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PUBLICO

I. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO PUBLICO

El hombre es el principal precursor en el desarrollo y evolución de la tierra misma; cuando decide dejar de ser nómada para convertirse en sedentario. De este modo la tierra se abre al cultivo, la pradera a la crianza de animales domésticos y la cantera que proporciona el sílex para el primitivo herramental, todos estos se convierten en factores importantes para asegurar la existencia y persistencia de la comunidad; la posesión ya es un hecho.

Para poder indicar que una porción de tierra; es propiedad de una persona ó familia determinada era necesario dar publicidad a éste acto. También cuando era adquirido una **cosa** (son elementos corpóreos o incorpóreos, del mundo exterior que puede producir una satisfacción al hombre. Puede estar dentro o fuera del comercio.) por medio de un préstamo, es decir, dinero.

El perímetro de la que habría de convertirse en *caput mundi* y “ciudad eterna”, fue trazado con un arado; su nombre mismo, Roma, deriva de una voz arcaica, “ruma”, que significa “tierra”; y los recién llegados a esa tierra, desde las riberas del lago Albano, se instalan en ella por “curias”, con arreglo a un plan que no responde a exigencias de orden urbanístico, sino agronómico. Así, sobre esta infraestructura predominantemente agraria viene a erigirse el derecho y, en especial, aquél que será considerado derecho real por excelencia: el de propiedad.¹

La tierra solo a cambiado de dueño; oleadas de pueblos procedentes de levante y de septentrión la convierten en preciado botín; nuevos señores la sometieron a su dominio, vinculándola a sus títulos nobiliarios. Al paso que un nutrido contingente de artesanos y mercaderes se afincan en los burgos, de aquellas importantes fortalezas que

¹ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5º ed., Ed. Porrúa, p.2

simbolizan el nuevo poder. Hay algo que se sustrae de la rutina del orden romano: *El Derecho*.

Los nuevos amos bárbaros se ven precisados a ceder ante el gran mundo de las instituciones jurídicas romanas. Sin embargo la gran masa campesina sigue sujeta a la tierra y la tierra sigue vinculada al señor; el dominio éste sobre aquella es inevitable hasta en tanto; que la estructura estamental y la economía es adsorbidas por la corriente feudal. Pero este gusto les duro muy poco; ya se venia expandiendo como pólvora una corriente muy familiar para el mundo antiguo; misma que será malmirado por la nobleza de abolengo y los advenedizos aspirantes al título de hidalguía (aristocracia, nobleza etc.): *el comercio*.²

Lo que sobrevivió de la corriente feudal fueron los enormes castillos y las sombras de las catedrales; como los grandes hombres de la periferia, mercaderes y artesanos de oficio, mismos que vendrían a fagocitar los almenados recintos del orden feudal; las ciudades crecen a expensas de los antiguos burgos, de éstos solo quedaría un nombre para la historia: *la burguesía*.

Los grandes navegantes de los nacidos emporios se dieron a la tarea de aventurarse a nuevas rutas; esto debido a la codicia de tener más tierra que gobernar; tropiezan en el occidente con un nuevo mundo lleno de promesas, es decir, un mundo presto a cambiar en metales preciosos. Agueridos capitanes se lanzaron a la conquista de las nuevas tierras; el horizonte geográfico se amplía, con esto el oro de las colonias hincha los galeones que retornan a las metrópolis europeas; la economía que se encontraba cerrada en el medioevo se ve deteriorada y para dar paso a la economía del mercado; con esto la tierra misma no tardará en sumarse a esa danza acelerada de la oferta y la demanda, con esto se tiene un nuevo signo a sus blasones: *el dinero*.³

La inestable influencia de riqueza que brota por los nuevos canales, abiertos al trafico, genera un serio inconveniente; el robo de las mercancías adeudadas. Los títulos de nobleza fueron sustituidos por una especie más prosaica pero mucho más efectiva y

² Ibid. p. 3

³ Ibid. p. 4

segura, es decir *los títulos de crédito*. Con una diferencia muy trascendental para el nuevo mundo, que los títulos no eran avalados por los monarcas, sino por la del *deudor*.

En una economía de signo capitalista no puede pasarse por alto que la tierra es también un capital importante con características muy singulares, porque la propia economía no se puede reproducir por sí sola, además para acrecentarse se tiene que reproducir a voluntad, es decir la disponibilidad tanto del hombre como de la propia tierra.

Para los inversionistas de todos los tiempos, la tierra o como actualmente se le denomina la propiedad ó bien raíz, ha venido siendo una de las fuentes de garantías más sólidas en el propio mercado, motivo por el cual los juristas decidieron fundar ó crear un sólido aparato jurídico que impida desafueros en perjuicio del derecho real adquirido por los acreedores: *El Registro De Los Bienes*.

 **CONCEPTO.-** El vocablo “registro” constituye un neologismo que si bien no ha sido aceptado aún por las autoridades lingüísticas, tiene ya carta de ciudadanía en el léxico jurídico, entendiéndolo como todo lo concerniente a la registración de personas, bienes, actos, hechos, documentos y derechos a fin de que lo registrado produzca los efectos y las consecuencias jurídicas previstas por la ley.⁴

Esto quiere decir que el derecho registral no se limita a la organización y funcionamiento del registro público de la propiedad, así como a los derechos y documentos susceptibles de inscribirse en esa institución y producir efectos jurídicos frente a terceros, sino que el derecho registral es más amplio.

Entre diversos autores que se han dedicado al estudio del derecho registral, existen discrepancias y coincidencias en cuanto a su denominación correcta, por ejemplo; se habla de Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario; Derecho Inmobiliario Registral, Derecho del Registro Público de la Propiedad, Derecho Publicitario.

⁴ Díaz González Vergara, Rodolfo, Curso De Derecho Registral, Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Gobierno del Estado de México, p. 15.

Al Derecho de Registro se le llama también Derecho Inmobiliario porque antiguamente se acostumbraba censar las fincas con fines tributarios, o bien porque a partir del feudalismo, por el valor exagerado que alcanzó la tierra como bien susceptible de ser transmitido, al menos por herencia, se impuso la anotación del vasallo como nuevo dueño en un libro especial. A este acto se le llama Derecho Hipotecario porque la hipoteca fue una de las primeras operaciones crediticias, garantía real sobre inmuebles que no se entregan al acreedor, que se operaron en el mundo de los negocios y que se hacían constar en el Antiguo Oficio o Registro Hipotecario.

En lo que concierne a nuestro derecho, estimo que dos denominaciones son acordes a nuestra estructura jurídica. Por un lado, debemos admitir la existencia de un derecho Registral Inmobiliario, por la registración de los derechos reales sobre bienes inmuebles, ahora bien estamos ciertos de la existencia en nuestro país de otros registros importantes, por lo que la denominación Derecho Registral es adoptado por muchos juristas como la denominación correcta.

Sin embargo no a faltado quien le llame Derecho del Registro Público de la Propiedad que aunque es el registro (por antonomasia) al que se le concede alguna importancia por referirse a los bienes económicos valiosos de más tráfico jurídico, como son los inmuebles, no es el único registro, ni siquiera de la propiedad privada, ni en él se agota el estudio del Derecho Registral.

Por lo consiguiente citaré diversos conceptos de algunos autores que manejan en sus respectivas obras.

“GIMENEZ ARNAU: Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

PEREZ LASALLA: Regula todo lo referente a la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas.

SCOTTI: Conjunto de normas que regulan la publicidad.

BIENVENIDO OLIVER: Conjunto sistemático de reglas y preceptos legales acerca de los derechos sobre cosa raíz o inmueble.

JERÓNIMO GONZALEZ: Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

ROCA SASTRE: Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmueble, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

PASCUAL MARIN PEREZ: Conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades *erga omnes*, mediante la publicidad del registro.”⁵

Otros autores españoles como José Luis Lacruz Berdejo y Pascual Marín Pérez hacen la distinción entre Derecho Registral objetivo y subjetivo, o formal y material, pero lo sitúan dentro del campo del Derecho Privado; no obstante, este último en su *Introducción al Derecho Registral* dice que “si bien no nos hacen afirmar contundentemente, que estamos ante una nueva rama del Derecho Público, si al menos, que tenemos a la vista una nueva fase en la evolución actual del Derecho que presenta caracteres trascendentales y, desde luego, distintos a los que la generalidad atribuye al Derecho Privado”.⁶

El Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo lo define como un “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”.

Guillermo Colín Sánchez indica que “la palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro de libros en donde se llevan las anotaciones. Por último, con el término “registro” se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos”.

⁵ Ibid. p. 16.

⁶ Castro Marroquín, Martín, Derecho de Registro, Ed. Porrúa, p. 50.

El Registro Público de la Propiedad es una institución que depende del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.⁷

En el artículo primero del Reglamento del Registro Público para el Distrito Federal, en su Título Primero, del las Disposiciones Generales, lo define como:

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

I.1. ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO

 **HEBREOS.-** Un ejemplo⁸ de lo que es la mera “publicidad noticia” lo tendíamos en cierta práctica del pueblo hebreo. Se ha establecido en efecto, en ciertos pasajes bíblicos, la existencia de un cierto género de publicidad. Así, por ejemplo, en las ciudades hebreas, los negocios se celebraban en las puertas de la ciudad, lugar donde se reúnen los ancianos, los notables y los comerciantes. Por ello cuando Abraham compra “el campo de Efrón, que está en Makpela, frente a Mambré, el campo y la gruta que hay en él y todos los árboles que están en el campo, en su limite”, lo hace “a la vista de los hijos de Het y de todos aquellos, que atravesaban la puerta de la ciudad” (Gen., 24,147-18). El lugar acostumbrado, y la presencia de gente del pueblo resultaba suficiente para el hombre hebreo para exteriorizar la compraventa efectuada.

En la época⁹ del profeta Jeremías, el contrato de compraventa se redactaba por escrito, entre las partes; luego, se plegaban el papiro o el pergamino, poniéndose los

⁷ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5º ed., Ed. Porrúa p. 5

⁸ Díaz González Vergara, Rodolfo, Curso De Derecho Registral, Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Gobierno del Estado de México, p.15

⁹ Ibid pp. 31-32.

sellos en presencia de testigos que firmaban sobre la parte que había quedado descubierta. Así, los testigos no conocían las cláusulas del contrato, atestiguando meramente sobre la identidad de las partes y la formalización del acto por la oposición de los sellos.

El pueblo hebreo conocerá también cierta forma de registro, aunque este solo se reduzca a instrumentos de crédito. El **grammatophilaqeion**, denominación griega, misma que era utilizada por costumbre en el Oriente y en Jerusalén existía un establecimiento donde se conservaban los contratos y los títulos de crédito. Este establecimiento no era un mero depósito, sino que jugaba el papel de una verdadera Bolsa de Comercio, donde se vendían y compraban títulos y donde se procuraban créditos sobre fondos. Se cuenta que el momento de la gran revuelta de los judíos, el **grammatophilaqeion** de Jerusalén fue incendiado en un desorden popular y después del fin de la guerra, parecido 32000 accidente tuvo lugar en Antioquia, la destrucción de los títulos tenía como consecuencia la liberación de los deudores.¹⁰

 **GRIEGOS.-** En el derecho de las ciudades griegas encontramos un sistema de publicidad, que no solamente funcionó en el nivel de mero anoticiamiento por parte de los terceros, sino que además contó con la existencias de registro. Los principales datos serían los siguientes:

- ❖ La venta era anunciada por medio de un pregonero público durante cinco días, con el propósito de alertar a terceros que se creyeran con algún derecho. Posteriormente los contratos se formalizaban por medio de ceremonias solemnes, en donde intervenían algunos sacrificios religiosos, debiéndose celebrar en presencia de por lo menos tres testigos, los cuales recibían una moneda “en memoria y testimonio del acto”.
- ❖ Poco a poco el empleo de la escritura se fue haciendo cada vez más frecuente. Además se fue sentando el principio del depósito de los documentos. En los tiempos de Demóstenes, los contratos eran generalmente depositados en casa de

¹⁰ Ibidem

las partes, por lo que no daba ninguna seguridad, por lo que se estableció el uso de remitirlos a los archivos, lugares establecidos en cada ciudad, en donde se conservaban los decretos del pueblo y de la asamblea, y en general los documentos y los títulos de propiedad que interesaban al Estado.

- ❖ Teofrastró quien habla de la “transcripción” y del registro; en el Registro se contiene la indicación de los inmuebles y de los contratos, con estos se puede obtener la información de los bienes que se encuentran libres y sin cargas, y que si el vendedor los enajena regularmente, porque en estos países el magistrado inscribe seguidamente al comprador.
- ❖ El propósito de estos registros eran meramente fiscal, de tal modo que la inscripción se practicaría para dar testimonio del pago del impuesto que gravaba la transmisión de inmuebles, pero que no serían en ningún caso para hacer eficaz una venta nula o para proteger a un adquirente que contratase con quien no era propietario, y si solo representaría una prueba del acto transcrito.
- ❖ El acto podía estar redactado en doble ejemplar, de los cuales uno era depositado en los Archivos.
- ❖ Si el acto no era regular en su forma, si había sido anulado por dolo o por fraude, el administrador de los archivos podía rehusar la recepción del documento.
- ❖ No se puede dejar de ver la gran utilidad que le prestaba a los interesados en conocer el estado de los fondos, puesto que los actos depositados se encontraba a la disposición de los interesados, en este proceso se daba la publicidad.

 **EGIPTO.-** El derecho egipcio es el más dedicado amante a la publicidad, lo podremos observar en la forma en que se da el desarrollo y la importancia al registro. Son varios factores de los cuales haré referencia de forma breve a continuación.

El primero de ellos está representado por la práctica cada vez más firme de la escritura como forma contractual. Los viejos actos se cumplían mediante tres operaciones sucesivas:

- 1) El acuerdo de voluntades con la garantía de evicción por parte del vendedor.
- 2) El acto de afirmación con juramento prestado por el vendedor.
- 3) El tercer acto se cumple ante el tribunal y consiste en la prueba en posesión del comprador por el vendedor.

Estos tres actos se verían reemplazados por forma escrita, las cuales serían registradas en oficinas especiales; el registro da valor de autenticidad al contrato y constituye una prueba de los derechos de propiedad para ambas partes. El juramento que acompañaba a todo acto de mutación durante el periodo feudal la sanción civil sustituye a la sanción religiosa.

El derecho prolemaico será el encargado de redactar o autorizar los documentos vinculados a actos jurídicos, los cuales son públicos, por dicha razón los egipcios adoptan y le dan la importancia a la forma escrita y con esto la importancia que adquiriría la figura del notario (**agoránome**).¹¹

El agoránome archivaba en su despacho los originales de los documentos agrupándolos en tomos, confeccionando índices por orden cronológico, con notas relativas al tipo de contratos, nombres de las partes, convenio y objeto de dicho convenio y derechos.

“El **anagraphé** es una transcripción pública del documento con fines de comprobación y para facilidad del notario. El **katagraphé** es típicamente la inscripción en el Registro.

¹¹ Ibid p. 34

El katagraphé propio de la época ptolamaica tenía el gran fin de controlar las transferencias de tierras y de esclavos para impedir la realización de transmisiones por quines no contaban con disponibilidad para adquirir.

El katagraphé es territorial; los actos inscribibles eran en general las compraventas de tierras, casas y esclavos, las hipotecas y los embargos”.¹²

En el registro se expedían una especie de “certificados” consistentes en un extracto del contenido del Registro, el cual recibía el nombre de katagraphé. El objeto de la expedición del certificado era probatorio para el propietario, lo mismo lo era la escritura inscrita, se puede observar con claridad que el “certificado” es un documento distinto en su forma y contenido al de la escritura.

Ahora quien deseaba efectuar un negocio respecto de un inmueble se debía dirigir directamente al registro pidiendo autorización para realizar el acto. Esta etapa se denomina **prosaggelía**, y en ella se debía precisar la enunciación del acto que se quiere realizar, la mención del interesado, la ubicación y caracterización del bien.

Posteriormente, la autorización certificada expedida por el Registro llamada **epístalma**. Son los datos de hecho y de derecho sobre los cuales se fundaba la inscripción, es decir, el nombre del vendedor o del constituyente de la hipoteca, y no existían por otra parte preanotaciones de terceros que no estuvieran cancelados.

El epístalma era sumamente necesario, puesto que los oficiales públicos no pueden redactar ni autorizar actos sin contar con dicho documento autorizante.

Una vez obtenida la autorización requerida al Registro, se confecciona el documento del negocio y luego los interesados se deben dirigir de nuevo a la Bibliothéke pidiendo la inscripción. También las transmisiones por causa de muerte (testamento, sucesión de intestado) eran objeto de registro. Para esto no había un plazo de

¹² Ibid. p. 36

presenación, ya que los papiros existentes, surgen los términos más disparados , a veces días, a veces meses y en ocasiones años.¹³

El último acto consistía en el registro mismo sobre el libro inmobiliario. El asiento se llamaba **paráthesis**. Se realizaba de acuerdo con el sistema del folio personal, pero cada filio puede contener más de una inscripción, del mismo modo que un mismo propietario puede ocupar varios folios. El conjunto de folios reunidos constituye el diástroma, dividido a su vez rótulos y éstos a su vez, en paginas numeradas.

La existencia del registro quedó aún demostrada a fines del siglo III D.C., pero ya en el s. IV comienza su decadencia y posterior desaparición.

 **ROMA.-** El Registro Público, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al Derecho Germánico, sin embargo en la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la *mancipatio* y al *in jure cesio*.¹⁴

La *mancipatio* era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por las solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados.

Las partes que intervenían en dicho acto eran, el transferente (*mancipio dans*), el adquirente (*mancipio accipiens*), un agente público (*libripens*) y cinco testigos (*testis classicis*).

La *in jure cesio*, en cambio, era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (*reindincante*) comparecía, al igual que el demandado (*in jure cedens*), frente aun magistrado y como el *vindicatus* confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reindicante.¹⁵

¹³ México Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Ponencias Tercer Congreso Nacional de Derecho Registral en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.

¹⁴ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5° ed., Ed. Porrúa. p. 8

¹⁵ Ibidem.

Para algunos autores la forma de transmitir una propiedad en la antigua Roma es por: *mancipatio, in jure cesio y traditio*.

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 de adquirirla. En esta figura se daban tres elementos:

- a) La intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela.
- b) La existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato; y
- c) La entrega física de la cosa.

En el Derecho Romano Moderno se pudo observar una evolución importante dentro del derecho, la *constituto posesorio*, el cual fue conocido como una forma de la transmisión de la propiedad. Este consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

Con este proceder se llevaba a cabo *per cartam* mediante la cláusula *vendidit et tradidit* (vendió y entregó).

 **GERMÁNICO.-** El Registro Inmobiliario fue desconocido por los Romanos. Pero el pueblo amante de la seguridad registral, va a resistir el embate que le significó la recepción del derecho romano, sino que va a triunfar con sus caracteres propios, apareciendo hoy en día como “el más pensado y el más firme entre todos los del mundo”.¹⁶

¹⁶ Díaz González Vergara, Rodolfo, Curso De Derecho Registral, Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Gobierno del Estado de México, p. 41

El hombre germano distingue el negocio traslativo en tres actos diferentes los cuales son:

- 1) Es la *iusta causa traditionis*, es decir, la convención en virtud de la cual se operaba la transmisión, a lo que los germanos denominaba como “sala”.
- 2) La *investitura*. El sujeto se “invieste” con el bien, como la mano el guante, la idea de esta “investidura” se concreta en la “**Gewere**”. Dentro del vocablo de forma incorrecta significa “possessio”.

Para obtener la posesión de un bien inmueble era necesario la existencia del *animus rem sibi habendi* de tal modo que el tenedor no tiene la posesión, por lo que el contenido del vocablo “Gewere” representa un puro señorío de hecho sobre alguna cosa, la mera circunstancia de investirse en ella de tal modo que no correspondería la distinción entre posesión y tenencia.¹⁷

- 3) Para dar por completada la adquisición debía ser ejecutado por el tramitente, quien exteriorizaba la volunta, de tal modo que no hubiera duda de que así como el adquirente se ha investido del bien, el tramitente lo ha evacuado.

La investidura (Gewere) era realizada mediante actos simbólicos realizados con la materialidad del fundo ejemplo tomando un puño de tierra, una rama, etc. Y con el mismo modo el abandono correlativo del transmitente, esto era simbolizado muy bien gráficamente por el “exitus”.¹⁸

Poco a poco se va abandonando ese simbolismo material, de tener que ir hasta la finca de este modo el acto de la investidura se va distanciando cada vez más de la cosa inmueble a transmitir, por lo que se empieza a utilizar un procedimiento judicial: la **AUFLASSUNG**, que consistía en una cesión de derechos realizada ante el tribunal.

En sus orígenes significaba la “dejación”, la posesión como acto unilateral del transmitente; luego la declaración del enajenante que evacuaba la posesión valía tanto

¹⁷ Ibid.42

¹⁸ Ibidem.

respecto del hecho consumado, la voluntad de dejar la posesión, acostumbrándose poco a poco a la transferencia de la posesión, de tal modo que la significación de la *Auflassung* es la declaración de enajenante más la del adquirente como actos contrapuestos y complementarios significaba no sólo el acuerdo de partes, sino además la transmisión efectiva de la propiedad.¹⁹

Durante la Edad Media nuevas formas incidentales complicaron el desarrollo el *Auflassung*. Por lo que en un principio se comenzó a dar un documento , la carta y además los símbolos representativos de la finca o de un señorío al adquirente. En la práctica era colocar por tierra los objetos, y el adquirente levantaba un acta haciendo un inventario al pie d la letra , esto es lo que significa la frase “*levare cartam*”, que más adelante se trataba del “contrato” y la transferencia real.

El capitular de principio del siglo IX exigía la *traditio* por un lado y la *investitura* por el otro, de este modo triunfó nuevamente el principio de la separación de los actos, netamente germánicos.

De acuerdo con lo que hemos observado de la vieja *Gewere* (investitura) se pasado a la *Auflassung* (investitura judicial) y de ésta al Registro.

En la época de la *Auflassung* era usual que se entregara a las partes un “testimonio judicial”, que era justificativo de haberse realizado la “investigación judicial”. El Consejo de la ciudades comenzó con la práctica de archivarlos oficialmente . el primero de estos libros que se conoce pertenece a la parroquia de San Martín, en Colonia, y se protocolo confeccionando en 1135 por o escribanos con los documentos de transmisión de propiedades, estos libros fueron los primeros registros inmobiliarios.

Los primeros libros²⁰ fueron bastantes deficientes, puesto que se consignaban los actos de acuerdo con el orden cronológico de su acaecimiento. Luego comenzaron a dedicarse libros o secciones especiales a cada distrito municipal, luego a cada calle, por último, para cada casa. Poco a poco se fueron inscribiendo en el naciente “*folio real*”,

¹⁹ Ibidem.

²⁰ Ibid, p. 43.

aparte de la transmisiones de dominio, la constitución y transmisión de las rentas inmobiliarias, derechos de garantías, feudos y otros derechos.

Paulatinamente ²¹ el acto de inscripción en los libros se fue volviendo en acto creador de derechos. Dos principios fundamentales se instituyeron entonces: 1) El principio de la fe pública, según el cual “las inscripciones en el registro llegaron a obtener igual eficacia que el antiguo testimonio judicial y que el documento justificativo del mismo”. De este modo se protege al que confió en el contenido del Registro y 2) el principio de inscripción, sistema probatorio que era en sus orígenes, “se convirtió en parte del supuesto de hecho constitutivo de la modificación jurídica”. En consecuencia, la transmisión o modificación no se verifica en virtud de la inscripción misma.

Con el propósito de seguir respetando el acto particular entre las partes, es decir, el acuerdo de voluntades que constituye la *Auflassung*, la inscripción no se realiza directamente, sino que de acuerdo con una costumbre que se impone en todos los países alemanes, para la transmisión es necesario realizar dos pasos: La *Auflassung* y la posterior inscripción en los libros.

 **AUSTRALIA.-** Pasando a otro siglo y a otro continente, el “Acta Torrens” se denominó al sistema inglés vigente en Australia en 1858; se le conoce con éste nombre gracias a Sir Robert Richard Torrens, inglés nacido en York en 1814 quien se trasladó al sur de Australia en 1840, donde fue director de aduanas, integrante del primer consejo legislativo y más tarde, en 1852, tesorero y registrador general. ²²

Este sistema fue conocido como sustantivo, ya que la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad era elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad, a diferencia del declarativo en el que no era necesaria la inscripción para la transmisión del dominio .

²¹ Ibid, p. 44

²² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, 7° ed., Ed. Porrúa, p.8.

 **ALEMANIA.-** El antiguo derecho germano, seguidor del derecho romano. Tal y como sucedió en Roma, la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas:

- a) el negocio jurídico, y
- b) el acto traslativo de dominio.

“La *Gewere* y el *Auflassung*, eran las formas de transmitir la propiedad. La *Gewere* se integraba por dos aspectos: la entrega al adquiriente, y la desposesión o abandono del enajenante.

El *Auflassung*, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la in-jure cesio, era un juicio simulado: el adquiriente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía a favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En el extra-judicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo.”²³

 **ESPAÑA.-** La legislación española es de gran importancia para México, por ser la base de los antecedentes de nuestras leyes, mismas que estuvieron vigentes durante la Colonia hasta el inicio del México Independiente. Por lo que a continuación procederé dar una breve remembranza de cómo España adopta y da la importancia a la publicidad registral.

Por los comentarios de algunos autores; las primeras noticias que se dieron sobre la necesidad de dar publicidad a los censos que gravitaban sobre una finca, fue en el año de 1528 por solicitud de don Carlos y doña Juana, a las Cortes celebradas en Madrid, misma que a la letra señala:

“Suplican a V.M. mande que todos los censos y tributos que se hicieren que los que así lo vendieren, o los escribanos ante quien pasaren sean obligados después de

²³ Ibid. p. 9

*hechos los contratos de llevarlos ante el escribano de consejo del lugar adonde pasare dentro de treinta días: porque de allí se sepa lo que se ecensua e atributa: porque será esto causa que ninguno venda más de una vez lo que quisiere: porque muchas veces acaece lo contrario”.*²⁴

En relación a texto anterior las Cortes de Toledo propusieron en 1539 a don Carlos I la organización de un Registro de Censos Tributos e imposiciones:

“Así mismo se escusarían muchos pleitos,²⁵ sabiendo los compradores los censos y tributos, e imposiciones e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores; Suplicamos a V.M. mande que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas; y que no registrándose conforme a ellos ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningún poseedor; aunque tenga causa del vendedor y que tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fé, si hay o no algún tributo o venta anterior a pedimento del vendedor”.

Este decreto no tuvo mucha importancia, porque existían muchos oficios de hipotecas sin registro, lo más grave a esto es que los tribunales seguían aceptando los títulos sin ser registrados; razón por la cual en 1548 y 1555 fue solicitado a las Cortes de Valladolid su estricto cumplimiento.

Por lo que posteriormente, el Consejo de Indias, el día 8 de julio de 1617 impone a los escribanos la siguiente obligación:

Que en los títulos²⁶ de registro de censos que se despachen, se digan que los Escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los que se hubieren otorgado antes.

En el año de 1768 se dictó la *Instrucción de los Señores Feudales*; a que se refiere esto; pues es el documento que contiene conceptos registrales y notariales.

²⁴ Ibid. p. 11

²⁵ Ibidem.

²⁶ Ibid. 12

Del cual haré una breve síntesis del contenido a que hago referencia en el párrafo anterior.

Serán registrados los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces, es decir, todos aquellos que contengan especial hipoteca o gravamen de tales bienes, el Consejo por disposición ha estimado necesaria su observancia, su realización y eficacia, para eso establecieron lo siguiente:

Será obligación de los escribanos de ayuntamiento de las cabezas de partido tener, uno o varios libros, el registro sería por separado de cada uno de los pueblos del distrito, con la inscripción; siendo esta de forma elegante y clara, asentando la razón respectiva al pueblo en que estuvieren situadas las hipotecas. Estos asientos eran distribuidos por año para facilitar el trabajo e información. Una vez realizado el asiento registral eran encuadernados y foliados en la misma forma que los escribanos lo realizaban en sus protocolos.

Luego que el escribano originario remita algún instrumento que contenga hipoteca, reconocerá y tomará la razón el escribano del cabildo dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados, pero si el instrumento fuere antiguo y anterior a la referente cédula, el escribano tomara la razón dentro de tres días, al no cumplir el presente mandato el escribano sería castigado por el juez en la forma que previene la Real cédula.

El instrumento que se ha de exhibir en el oficio de hipoteca, debería de ser la primera copia que diere el escribano tomando esta como el original.

La toma de la razón expresara los datos más importantes como: la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación, expresando si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus

nombres, cabidas, situación y linderos en la misma forma que expresa el instrumento.

Efectuado el registro, pondrá el escribano de cabildo en el instrumento exhibiendo la nota siguiente: Tomada la razón en el oficio de hipotecas del pueblo, al folio tantos, en el día de hoy, y concluirá con la fecha. La firma, devolverá el instrumento al a parte, todo esto será descargado en la razón del protocolo.

Cuando se llevare a registrar instrumento de redención (cancelación) de censo o liberación de la hipoteca o fianza, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente a su margen o continuación de estar redimida o extinguida la carga.

Ahora para facilitar el hallazgo de las cargas y liberaciones, la escribanía de ayuntamiento un libro de índice o repertorio general, estaban por las letras del abecedario, asentándose por nombres de los impondores de las hipotecas o de los pagos, por distritos o parroquias en que están situados y por ultimo el folio del registro en donde se describa la hipoteca.

Todo este procedimiento de inscripción el interesado debería de pagar, es decir sus derechos de registro.

Todos los escribanos del reino serán obligados a hacer en los instrumentos, de que se trate la real cedula, la advertencia de que debía de ser tomada la razón dentro del preciso término de seis días, si el otorgamiento fuese en la capital; y dentro de un mes si fuere en pueblo del partido.

Todo esto fue tomado como proyecto sin ser aplicado al pie a la letra por que en el año 1861, fue creada la **Ley Hipotecaria de 1861**, esta ley es la que instituye la publicidad registral con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario.

Esa ley estableció normas importantes en el orden registral, y tuvo, como fuente de inspiración, el sistema del Acta Torrens, establecido en Australia, y algunos principios del Derecho Germánicos.

I.2 OFICIO DE HIPOTECAS

Con este oficio pretendían España y Portugal, en la Edad Media adjudicarse los descubrimientos y la conquista de nuevas tierras. Significando con ello grandes conflictos sobre las tierras descubiertas, porque ignoraban a cual de los dos países pertenecían las tierras sin conquistar.

Por ello el Papa, siendo la máxima autoridad moral, se erigió en arbitrio legal para resolver dicha controversia.

Alejandro VI y Rodrigo de Borja,²⁷ por medio de la Bula “Inter. Coetera” de 4 de mayo de 1493, determinó la demarcación de la propiedad sobre las tierras descubiertas por la Corona Española en los términos siguientes:

“Alexandro Obispo, Siervo de los siervos de Dios: A los ilustres Carisimo en Christo, hijo Rey Fernando, e hija Isabel Reyna de Castilla, de León de Aragón, de Sicilia, de Granada, salud y bendición Apostólica.motu proprio, y no a instancia de petición Vuestra, ni de otro, que por vos nos lo haya pedido, mas de nuestra mera liberalidad, y de cierta ciencia, y de plenitud del poder Apostólico, todas las islas, y tierras firmes, halladas y que se hallaren descubiertas y que se descubrieren hacia el Occidente, y Mediterráneo, fabricando y componiendo una línea de Polo Ártico que es el Septentrión, al Polo Antártico, que es el Mediodía; ora se hayan hallado Islas, y Tierras, ora se hayan de hallar hacia la India, o hacia otra cualquiera parte, la cual línea dista de cada una de las Islas que vulgarmente dicen de los Azóres y Cabo Verde, cien

²⁷ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Apuntes para Historia del Registro Público de la Propiedad, Ed. Asociación Nacional del Notariado de México A.C., pp. 44 - 46.

leguas hacia el Occidente, y Mediodía. Así que todas las Islas y tierras formes halladas, y que se hallaren descubiertas, y que se descubrieren desde la dicha línea hacia Occidente, y Mediodía, que por otro Rey o Príncipe Christiano no fueren actualmente poseídas hasta el día del nacimiento de nuestro Señor Jesu-christo próximo pasado, del qual comienza el año presente de mil quatrocientos y noventa y tres, quando fueron por Vuestros Mensajeros y Capitanes halladas algunas de las dichas Islas, por la autoridad del Omnipotente Dios, á Nos en San Pedro concedida, y del Vicariato de Jesu-Christo, que execremos en las tierras con todos los señoríos de ellas, Ciudades y Fuerzas, Lugares, Villas, Derechos, Jurisdicciones, y todas sus pertenencias, por el tenor de las presentes, las damos, concedemos, y asignamos perpetuamente a Vos, y á los Reyes de Castilla y de Leon Vuestros herederos y sucesores y hacemos constituimos y disputamos a Vos, y a los dichos Vuestros herederos y sucesores señores de ellas con libre, lleno y absoluto poder, autoridad y jurisdicción, con declaración, que por esta nuestra donación, concesión y asignación no se entienda, ni se pueda entender que se quite, ni haya de quitar el derecho de adquirido a ningún Principe Christiano, que actualmente hubiere poseído las dichas Islas, y tierras firmes hasta el susodicho día de Natividad de nuestro señor Jesu-Christo. ...”(Textos Básicos de América, seleccionados y anotados por José Ma. Cordero Torres, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1955, pp 16, 17 y 18).”

Esta Bula fue ²⁸ considerada como "Carta de encomienda, amonestación, requerimiento, donación, concesión, asignación, constitución, diputación, decreto, mandato, inhibición y voluntad. ...", expresada por el Papa señor de la tierra, por delegación de Cristo, superior a todos los reinos temporales, otorga a los Reyes Católicos las tierras descubiertas por ellos a título de "donación, concesión y asignación" .

Pero Juan II Rey de Portugal se inconformó con esta aplicación de bienes en propiedad, pues con anterioridad el Papa Martín había otorgado derechos a Portugal

²⁸ Ibid. p. 46

sobre algunas tierras descubiertas. Este conflicto se resolvió con el Tratado de Tordesillas que nulificó la Bula expedida por Alejandro VI al cambiar la línea imaginaria que dividía las tierras descubiertas por los reinos de Portugal y de Castilla y Aragón de cien leguas al Poniente a partir de las Islas de Cabo Verde, fijadas por Alejandro VI, a trescientas setenta, propuestas por el prestigiado cosmógrafo de la Corte de Portugal, Duarte Pacheco, que dio fin a la memorable controversia.²⁹

En consecuencia de los límites fijados correspondieron a la Corona de España y no al Estado Español las tierras que hoy integran el territorio mexicano, como se *determinó después en la Recopilación de las Leyes de India, Ley I tít. I Libro III y Ley XIV, tít. XII, Lib. IV.*

La legislación vigente en Castilla se impuso a los nuevos súbditos de la Nueva España y demás tierras conquistadas en América, aunque en principio se respetaron algunas instituciones indígenas que en general no contravenían el espíritu del sistema legal castellano.

Posteriormente el Derecho se adoptó por medio de Cédulas, Provisiones, Ordenanzas e Instrucciones Reales que iban resolviendo casos concretos, reunidos en la llamada ***Recopilación de Indias***.

Con motivo de las grandes³⁰ conquistas que se fueron haciendo desde el descubrimiento de ambas Américas septentrionales y meridional, fue necesario que para el gobierno de los lugares conquistados y sujetos al dominio español, se fuesen despachando cédulas, provisionales, ordenanzas y otras instrucciones conforme a lo que perdían las circunstancias. Estas disposiciones dispersas y vagantes, con el discurso del tiempo llegaron a un número excesivo, causando confusión y dificultad en el despacho de los negocios: por cuyo motivo desde el año de 1552 se comenzó a tratar de reorganizar y ordenarlas, y en efecto el Sr. D. Felipe II en el año de 1570, mandó se hiciese una recopilación de las leyes y provisiones para el buen gobierno de las Indias, la que se comenzó y continuó por varios letrados, hasta que se concluyó el año de 1680, en tiempo de Don Carlos II, quien dio a la colección llamada ***Recopilación de Indias***.

²⁹ Ibidem.

³⁰ Ibid. p 47



INSTRUCCIONES DE LOS SEÑORES FISCALES DE HACIENDA

APLICABLES A LA NUEVA ESPAÑA.- El 31 de enero de 1768 se dictó la Instrucción de los Señores Fiscales para ejecutar las disposiciones relativas al OFICIO DE HIPOTECAS, las cuales fueron aplicadas en la Nueva España. La audiencia las aprobó el 27 de septiembre de 1784. consta de 27 puntos desarrollados en los siguientes términos:

I.- Se tendrán por creados en calidad de vendibles ³¹ y renunciables los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de esta N.E., sean desde Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, serán distintos de los escribanos de ayuntamiento los anotadores de hipotecas: en las demás se unirán estos oficios a los públicos de ayuntamiento o de las respectivas jurisdicciones.

II.- En los demás pueblos cabezas de jurisdicción se entenderán también creados y erigidos los oficios de anotadores, pero unidos a las escribanías públicas, y el territorio asignado a unos y otros se entenderá si no hay en la jurisdicción, villa o ciudad, si hay, se excluye del partido del de la cabecera el territorio que comprende al tenientazo de la villa o ciudad.

El tercero señala que los oficios se avalúen, pregonen y rematen por la superintendencia general de hacienda.

El cuarto manifiesta las providencias para el registro, mientras se establecían los escribanos anotadores.

El quinto previene que cuando vacase el oficio de escribano anotador que no se puede servir por teniente, los justicias receptores se harán cargo de los libros, de registrar y tomar razón.

El sexto hace referencia sobre la obligación de los escribanos anotadores y justicias receptores, de tener ya sea un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos de su distrito con la inscripción correspondiente, y de modo que con

³¹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, 7° ed., Ed. Porrúa p. 23

distinción y claridad se tome la razón respectivas al pueblo en que estuvieren situados los bienes raíces o tenidos por tales hipotecados, distribuyendo los asientos por año para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándose y foliándose en la misma forma que los escribanos lo practican con sus protocolos; y si los bienes raíces o tenidos por tales estuvieren situados en distintos pueblos, distritos o partidos, se registrará en cada uno el instrumento en que se hipotequen.

Posteriormente, el escribano originario remita algún instrumento que tenga hipoteca especial de bienes, lo reconocerá, registrará y tomará la razón el escribano anotador dentro de veinte y cuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados; y dentro de tres días, si el instrumento fuere antiguo y anterior a la publicación de las reales cédulas citadas; y no cumpliéndolo, incurrirá en las penas de privación de oficio, de los daños, y cuatro tantos que impone a los jueces el auto acordado citado, y serán responsables en las residencias.

El instrumento que se ha de exhibir en el oficio de hipotecas, ha de ser la primera copia que diere el escribano o juez receptor ante quien se haya otorgado, que es la que se llama *original*, si por extravió o perdida se expedirá una copia del la cual se deberá asentar razón.

La toma de la razón ³² ha de estar reducida a referir la data o fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se otorgó, si es público, del número o provincia; de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación, diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase; y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres, cabidas, situaciones y linderos en la misma forma que se exprese en los instrumentos, entendiéndose como bienes raíces las casas, heredades y otros inherentes al suelo, los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravámenes o constituir hipotecas.

³² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Apuntes para Historia del Registro Público de la Propiedad, Ed. Asociación Nacional del Notariado de México A.C., pp. 52y 53.

Ejecutando el régimen, pondrás el escribano de cabildo en el instrumento exhibido la nota siguiente: Tomada la razón ³³ en el libro de hipoteca de la ciudad, villa o pueblo, al folio tantos, en el día de hoy, y concluirá con la fecha: la autorizará con firma entera, y los jueces receptores con firma y testigos de asistencia: devolverá el instrumento a la parte, a fin de que si el interesado quisiere exhibirlo al escribano original, para que anote en el protocolo estar tomada la razón.

Cuando se llevare a registrar y anotar instrumento de redención de censo o liberación de la hipoteca o fianza, si se hallare la obligación o imposición en los registros del libro de hipotecas, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente, a su margen de estar redimida o extinguida la carga.

Cuando se pidiere, el oficio de hipotecas alguna inscripción extrajudicial de las cargas que figuraren en sus registros, podrá el escribano anotador darla simplemente o por certificación autorizada, sin necesidad de decreto judicial.

Para facilitar el hallazgo de las cargas o liberación, tendrá el escribano anotador un libro índice o repertorio general, en cual por las letras del abecedario se hayan asentado los nombres de los impondedores de las hipotecas de los pagos, distritos o parroquias en que están situados y a su continuación el folio dl registro donde se hayan escrito.

En México, ³⁴ Nueva Veracruz y Guanajuato se pagará al escribano anotador por el registro de escrituras de hipotecas, sin diferencia de comunidades, de hojas que contenga el instrumento, un peso; por la cancelación y razón que se pone al margen, se pagará un peso, dándose por la parte razón del año y mes; sin poner el año, pagará dos pesos. Por los testimonios de los censos, hipotecas y gravámenes que reportan los bienes raíces o tenidos por tales, llevarán un peso de cada partida de las que constaren en los libros, y no habiendo algunas llevarán veinte reales.

Cuando los inmuebles se encontraban en otro estado o provincia eran considerados como foráneos, aquí los escribanos anotadores conforme al auto acordado por la audiencia del día 18 de julio de 1783, cobrarán los partidos foráneos por su registro

³³ Ibid, p. 54

³⁴ Ibid. p. 55

de cada escritura cinco reales: por las cancelaciones y razones, señalando la parte y el año, cinco reales y no señalándolo, diez; por los testimonio cinco reales por cada partida.

Todos los escribanos y justicias ante quienes como jueces receptores se otorguen escrituras con hipotecas especiales, señalada y expresamente bienes raíces o tenidos por tales, deberán hacer en los instrumentos la advertencia de que se ha de tomar la razón dentro del preciso término de seis días, si el otorgamiento fuese en la ciudad, villa o pueblo donde reside el anotador, y dentro de un mes, si la residencia fuera en otro lugar.

La conservación de los documentos públicos importa tanto al estado, todos los escribanos deberán enviar a los justicias de los partidos respectivos un matricula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año en que haya hipotecas especial.

Los libros ³⁵ de registros se han de guardar precisamente en las casas de ayuntamiento, y no habiéndolas, en las casas reales, como los documentos de los oficios públicos; y a su pérdida, extravío o robo serán responsables no solamente los escribanos anotadores, sino también la justicia y regimiento, a quienes se hará cargo en la residencia.

Para castigar los excesos, delitos, omisiones o descuidos del escribano anotador en el uso y ejercicio de su oficio serán jueces a prevención el ordinario territorio, el justicia del partido, y aquel ante quien se presente el instrumento.

No registrándose dentro ³⁶ de los tiempos señalados las escrituras e instrumentos públicos en que se hipotequen señalada, especial y expresamente bienes raíces o tenidos por tales, se harán fe en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas, cuyo registro se haya omitido, los jueces y ministros que contravengan, incurrirán en las penas de privación de oficio y de daños.

Las escrituras de las cualidades ³⁷ susodichas que se hayan otorgado antes de la publicación que se ha de hacer de las dos reales cédulas citadas y resoluciones consiguientes, se registraran antes de presentarse a juicio para el efecto de perseguir las

³⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, 7° ed., Ed. Porrúa p.27

³⁶ Ibidem.

³⁷ Ibidem.

hipotecas o fincas gravadas, pero siempre las preferirán las que estén registradas anteriormente aunque sean posteriores en fecha.

Sólo se registrarán y tomarán razón de las escrituras e instrumentos en que haya hipoteca expresa, especial y señalada de bienes raíces, o tenidos por tales, y no de las escrituras en que se hipotequen generalmente bienes raíces los tenidos por tales, muebles, semovientes, sueldos o salarios en general, personas o cualquiera otra cosas; pena la escribano anotador que registre o tome razón de instrumentos de hipotecas generales de veinte y cinco pesos por cada una, aplicados conforme a la ley.

La toma de razón y registro ³⁸ de los instrumentos indicados ha de ser una cláusula general y precisa en ellos, cuyo defecto vicie la sustitución del acto en cuanto a la persecución de las hipotecas, que de lo contrario no se entiendan constituidas; lo que se expresará en los títulos que se libren de escribanos anotadores.

Los cuatro puntos restantes, tratan de la impresión y circulación de las disposiciones referidas.

Posteriormente, por decreto el 16 de julio de 1789, se publico una real cédula sobre anotaciones de hipotecas, completando las "Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España".³⁹

I.3 SISTEMAS REGISTRALES

Como hemos podido observar en el trascurso del desarrollo histórico no existen sistemas registrales puros, ya que siempre se encuentran mezclados, para su desarrollo o estudio, en relación al estudio este se puede clasificar en dos formas:

- a) de los efectos de la inscripción; y

³⁸ Ibid, p. 28

³⁹ Ibidem.

b) de la forma de inscripción

En lo que se refiere a los *efectos de inscripción*, se divide en tres sistemas: el **sustantivo**, el **constitutivo** y el **declarativo**.

El sistema *sustantivo* la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es decir, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles.

En el sistema *constitutivo*, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria.

En México, existe el sistema constitutivo en relación a las asociaciones y sociedades civiles, ya que la personalidad jurídica se adquiere con la inscripción de esta en el Registro Público de la Propiedad. También es constitutivo en la sesión de créditos hipotecarios, los que no surten efectos sino hasta su inscripción.

En el *declarativo* la transmisión ⁴⁰ de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de *traditio* ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esto es en virtud de que nuestra legislación es consensualista, solo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros.

Este sistema fue adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el actual, esto se puede expresar mejor en el artículo 3008° que a la letra dice:

La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos

La rama de derecho registral también se encuentra vinculada con la jurisprudencia y con relación a lo expresado en el párrafo anterior, señala lo siguiente:

⁴⁰ Ibid. p.71.

“REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL..

Las inscripciones hechas en el Registro Publico 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, Cuarta Parte:

Vol. XV, Pág. 263 A.D. 3649/56.- Calos Laguna Covantes.

Unanimidad de 4 votos.

Vol. XV, Pág. 275. A.D. 103/57.- María Matamoros Vda. De Soris.- 5 votos.

Vol. XIX, Pág. 215. A.D. 6604/57. – Simón A. García.- 5 votos.

Vol. XLIII, Pág. 78. A.D. 5036/55.- Alejo Roberto Pérez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLV, Pág. 87. A.D. 5438/60.- Emilio Ortiz.- 5 votos.”⁴¹

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Seminario Judicial de la Federación. Cuarta Parte, Tercera Sala Pág. 922.

La Suprema Corte de Justicia por conducto de la jurisprudencia resuelve lo siguiente, correlación a lo que establece el Código Civil, referente a la inscripción.

*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 y no constituir el derecho (SFJ, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 723).*⁴²

Dentro de nuestro sistema jurídico, existen dos *formas de inscripción* .

1.- *Personal* este sistema se da en los Estados Unidos de Norteamérica ya que ellos manejan un *Registro Único* por cada persona física o moral, en que se inscriben

⁴¹ Díaz González Vergara, Rodolfo, Curso De Derecho Registral, Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Gobierno del Estado de México, p. 23.

⁴² Ibid. p. 72.

todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, sea cual fuere su formas jurídica o validez y solo se anota la *prenda general* de bienes muebles, presente o futuros, sin necesidad de detallar o identificarlos.

2.- *Folios* en nuestro país se utiliza el sistema de folios. ¿Qué significa Folio? Es una carpeta que consta de una carátula y tres partes, destinadas a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre los muebles y las personas morales. Por medio de este sistema se puede dar una información rápida y completa del estado jurídico en que se encuentra un bien.

En los folios se practican los siguientes asientos:

- a) **Real de Inmuebles**, en la carátula del *Folio Real de Inmuebles* se describen las características del inmueble, en la primera parte se inscriben los cambios de propietarios, en la segunda los derechos y gravámenes reales, y en la tercera las anotaciones preventivas.
- b) **Real de Muebles**, en los *Folios de Bienes Muebles* se describe el bien y sus características, en la primera parte se inscriben los contratos de compraventa sujetos a condición resolutoria o con reserva de dominio, en la segunda las garantías reales y en la tercera las anotaciones preventivas.
- c) **De Personas Morales**, en los *Folios de Personas Morales* se anotan datos esenciales de la sociedad o asociación civil, en la primera parte los datos de la de la constitución, en la segunda las reformas a los estatutos y en la tercera el nombramiento y revocación de los administradores o apoderados.
- d) **Auxiliar**, son *Folios Auxiliares* los demás que integran una misma serie. Ejemplo, en un caso especial, en los inmuebles sujetos al régimen de condominio, el folio matriz contendrá todos los datos referentes a los elementos comunes de finca, y se abrirá un folio auxiliar por cada una de las unidades pertenecientes a los diversos condominios.

Los *Libros*, aquí se anotan o inscriben los "títulos", por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión.

Los libros se dividen en dos secciones. En la sección primera se inscribe la propiedad y en la segunda los gravámenes reales.

Dentro del sistema de libros se encuentran los **trascrición, inscripción e incorporación**. En el primero se traduciría literalmente como el título, en la *inscripción* se extracta la parte fundamental del acto jurídico y el de *incorporación* es donde se realiza una pequeña anotación y se abre un apéndice en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos mismos que se anotan los títulos, como en la copia certificada que se agregó al apéndice.

I.2 EL REGISTRO PUBLICO EN NUESTRA LEGISLACIÓN

El Registro Público de la Propiedad en México es muy importante dentro del campo jurídico, especialmente por la seguridad que otorga a las transacciones, mismas que representan un volumen considerable de inversión. No es una institución reciente, se instituyó a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se vayan presentando.

Los antecedentes del Registro Público en México, datan del viejo Derecho Español.

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

Los oficios de hipoteca fueron indicados en 27 puntos concretos mismos que fueron desarrollados en la ciudades y villas de la Nueva España, en las ciudades de Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro,

Celaya, Guanajuato, Valladolid y villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, en estas cabezas el personaje principal era el escribano.

Este progreso ocurrió hasta el México independiente en donde se iniciaría su reforma liberal para que tuviera efecto la liquidación sistemática de estos efectos de un pensamientos y actuación caracterizada por una secuencia interminable de privilegios y castas, instituidos para la explotación.

En la época de Don Benito Juárez, se da todos los próceres de la Reforma, los liberales de buena cepa, abrigaron la firme convicción de que los bienes de "manos muertas" desamortizados y nacionalizados, al igual que años atrás, los bienes del clero y los emigrados de la Francia revolucionaria, contribuirían a crear una poderosa y económicamente activa clase de propietarios rurales. Con este pensar, implicaba ya público el reconocimiento de que la propiedad del suelo, no ha de ser, en adelante, un privilegio, sino un derecho que debe ejercerse en función de los interesados de la colectividad y en garantía a ello las instituciones de la recién restaurada República, tendrán que encuadrarse necesariamente, dentro de los moldes de la legalidad y del Derecho.

De este modo,⁴³ el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, primero en su genero dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de "un oficio denominado Registro Público", "en toda población donde haya tribunal de primera instancia", se abrió al público a cuyo servicio fue destinada, a un inmueble sito en la antigua calle de Medinas de la ciudad capital.

En el presente código, en su capítulo IV, indicaba que la hipoteca solo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada.

Referente a la hipoteca, se dictaron algunas otras normas como las donaciones antenupciales, también en cuanto a menores e incapacitados cuyos intereses se constituían con hipoteca. Con el propósito a que esto también fueran objeto de registro, se ordenó que esos registros se hicieran en los libros de los *Oficios de Hipotecas*, atendiendo

⁴³ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5° ed., Ed. Porrúa, p. 15

para esos fines a la ubicación de los bienes hipotecados, para cuyos efectos el acreedor debía presentar el título original.

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

En el registro se hacía constar: nombre, domicilio y profesión del acreedor y del deudor, pero tratándose de personas morales, el nombre oficial de las compañías, es decir su denominación social, como también la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribió, la hora de la presentación en el registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba o extinguía por el titular, el contrato-partición o juicio del que procediera el monto del crédito, la época desde la cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza del Derecho Real o de los predios hipotecados, su ubicación, nombres, número, linderos, etc.⁴⁴

Entre otras disposiciones y por seguridad se previó que las anotaciones del registro se escribieran y numerara, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni entrerrenglonaduras y que se firman siempre por el encargado del registro. El registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara o se declarara prescrito.

El carácter público de la institución se acentuó en el momento que el titular o encargado de los *Oficios de Hipotecas* debía permitir la consulta de los registros a cualquier personas y no solo eso sino también la expedición de las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad ó gravámenes de las fincas.

Durante el gobierno del Presidente Juárez,⁴⁵ más precisos el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del XXIII del Código Civil, del Distrito y de la Baja California. En este reglamento se ordenó la instalación de la oficina denominada **“Registro Público de la Propiedad”**, en la capital en Tlalpan y en la capital del Territorio de Baja California.

⁴⁴ Ibid. p. 16

⁴⁵ Ibid. p. 17.

Para la capital se autorizó un director, oficiales encargados de las cuatro secciones y escribientes, y esta misma distribución fue aplicada en Baja California.

Los *Oficios de Hipotecas* fueron clasificados en la sección segunda.

Dentro del título II señalaban los títulos sujetos a inscripción y definió como título: “todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho”.

Cuando se empezó a formalizar la inscripción de las hipotecas sobre los inmuebles adquiridos, se dio en algunas cabezas municipales o en los propios estados, la duplicidad de dichas anotaciones en los libros, y evitar eso el código civil estableció como documentos auténticos todos aquellos expedidos por la autoridad competente y que debían hacer fe por sí solos.

En el título III se reglamentó la forma y efectos de la inscripción, para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes a las cuatro secciones.

Una vez efectuada la inscripción, los títulos eran devueltos al interesado y si en un mismo título se enajenaban o gravaban bienes situados en distintos partidos (lugar, sitio), se inscribían cada uno de ellos en los registros respectivos. Pero si la finca radicaba en territorio de dos o más partidos, se inscribía en los registros de todos ellos.

Los asientos se numeraban progresivamente. Las inscripciones de hipoteca, además de hacerse en su registro especial, se anotaban también en el de la propiedad.

En este título se estableció que las inscripciones de los derechos hereditarios, prohibición de efectuar inscripciones de títulos anteriores a los ya inscritos, normas de calificación de la legalidad de los títulos, dentro de lo cual destacan la que indica como falta de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos, todas las que afectan su validez, según las leyes que determinaban la forma de los instrumentos públicos. Cuando el título no contenía los datos necesarios para hacer la inscripción, estaba afectado de nulidad y el efecto que producía era el suspenderse la inscripción, los jueces o tribunales ante quienes se alegaba la nulidad, avisaban al registrador.

Los libros estaban al servicio de quien los solicitaban para consulta, más no para copiar los asientos.

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

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

I.2.1. CREACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO

Para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos con intereses proporcionados, 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.

El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales se logra solo a través de la *publicidad*, y de ésta a su vez depende de la *seguridad jurídica*.⁴⁶

En los puntos posteriores al presente punto, podremos observar las bases y la evolución que ha tenido que sufrir *la publicidad registral*, para poder brindar seguridad jurídica a terceras personas, hasta nuestra actualidad.

Por lo que concierne al presente punto, darle una breve síntesis del nacimiento del Órgano Público, es decir, el Registro Público de la Propiedad

⁴⁶ Sánchez Medal, Ramón, El nuevo Registro Público de la Propiedad, ed. Porrúa, p. 5.

Éste es una institución administrativa, encargada ⁴⁷ de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las personas morales, asociaciones y sociedades civiles.

En algunos países, según su formación y tradición jurídica, ⁴⁸ costumbres e idiosincrasia, ha existido la preocupación de dar seguridad jurídica y protección a la propiedad, su transmisión y gravámenes. De ahí la existencia de diferentes sistemas registrales.

En algunos países como Chile y Argentina, el servicio registral forma parte del poder judicial y no así del ejecutivo y en otros como en Austria, es privado.

En el Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad depende orgánicamente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, (Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal) y en los Estados de la Republica Mexicana del ejecutivo local.

Se encuentra integrado por un Director General, mismo que tiene carácter de servidor público; y para su desempeño de su función se auxilia de registradores y de un área jurídica.

Para poder contar con la seguridad registral, nuestra legislación tomo como base para ello el código napoleónico, del cual en el año 1870, en México surge el Registro Público de la Propiedad.

I.2.2. CÓDIGO NAPOLEÓNICO

En el Norte de Francia, ⁴⁹ la perfección de la transferencia de la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles, se hace depender de la formalidad denominada

⁴⁷ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, 7° ed., Ed. Porrúa p. 61

⁴⁸ Ibidem.

⁴⁹ González y Martínez, Jerónimo, Derecho Hipotecario, Ed. Imprenta de Estanislao Maestre, Madrid, p.124

nantissement, que se descomponía en dos actos distintos y sucesivos: el despojo, por el cual el transferente delega en el Juez la potestad dominical y la investidura conferida al adquirente.

A partir del siglo XIII, el Derecho romano deja sentir su poderosa influencia en las regiones francesas de régimen consuetudinario, borrando las huellas de la *saisine* feudal, y resucitando en los países de derecho escrito la insinuación romana, tanto en interés de los contratantes como de los terceros.

En la época moderna y como primer antecedente francés importante en materia de publicidad, se debe citar el edicto de Colbert de 1673 mismo que fue revocado en un año, por la oposición de la nobleza temerosa de que la publicidad inmobiliaria revelara el ruinoso estado de su propiedad inmuebles cargada de gravámenes y también del notario que no quería perder su monopolio como institución a cargo de la seguridad de la transmisión inmobiliaria.⁵⁰

Acaecida la revolución francesa y con anterioridad a la sanción del Código Civil de 1804, se dictaron algunas leyes tales como las de 9 mesidor del año III que estableció la publicidad de las hipotecas pero sin prever la de las transmisiones inmobiliarias, esta grave omisión provoco la ineficacia del sistema.⁵¹

Posteriormente, se dicto la ley del II brumario del año VII, en donde no solo se ordeno la publicidad de las hipotecas sino también las de transmisiones inmobiliarias en general, es decir, solo las transmisiones que recayeran sobre derechos reales susceptibles de hipoteca.

El Código Napoleón de 1804 da un paso atrás en esta materia. La antigua⁵² costumbre notarial que había dado lugar a las cláusulas de *dessaisine* es elevada a la categoría de norma positiva por el art.1138 de ese código. Según este precepto, el acreedor se vuelve propietario y toma a su cargo los riesgos de la cosa desde el instante mismo en que ella ha debido ser entregada, aunque la tradición no haya sido hecha. El

⁵⁰ Díaz González Vergara, Rodolfo, Curso De Derecho Registral, Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Gobierno del Estado de México, p. 54

⁵¹ Ibidem.

⁵² Ibid p. 55

primer párrafo del artículo determina de antemano que la obligación de entregar la cosa se perfecciona por el solo consentimiento de las partes contratantes. Esta disposición es corroborada por otras del mismo código en materia de compra y venta.

Las diversas iniciativas motivaron a la modificación de este sistema; por lo que se llegó a la convicción de que la publicidad de las hipotecas no podía ser eficaz sin una publicidad de las transmisiones inmobiliarias. Al acreedor hipotecario le interesa no sólo saber si la cosa tiene o no gravámenes que la afecten sino también que el constituyente sea el verdadero propietario.

Con la ley del 23 de marzo de 1855, en donde se ordenaba la transcripción de la constitución de derechos reales inmobiliarios, incluso de aquellos no susceptibles de hipoteca, como la servidumbre, el uso y la habitación eran utilizadas para arrendamiento a largo plazo. La sanción a esto era la falta de publicidad; por lo tanto la oponibilidad del acto respecto de terceros.

En la práctica se pudo observar el mayor defecto de la ley de 1855 era el no prever la publicidad de cierto tipo de actos reales tales como las transmisiones por causa de muerte (tanto la sucesión como la ab intestato) así como tampoco los actos meramente declarativos, como las particiones. Con todo esto se hacía a un lado algo muy importante que es el principio registral, el más caro al derecho registral moderno, que no es otra cosa que el principio de la continuidad registral o "**tracto sucesivo**", mismos que determinan con la publicidad de todas las transmisiones de que es objeto una finca inmobiliaria, y con esto saber las mutaciones jurídicas de que a sido objeto dicha finca.

La publicidad para los franceses estaba organizada en forma "personal", sobre la base de los apellidos de las personas, en lugar de serlo por inmueble.

Este sistema imperó largos años, pero lo increíble es que no perjudicó a ninguna otra modificación, pero entre el mismo sistema presentaban graves inconvenientes, por lo que el autor español Cossio y Corral ⁵³ afirma que es difícil concebir un sistema más disparatado e inconveniente. El sistema personal, llevado por los apellidos de los propietarios, no sólo era causa de errores frecuentes, sino también proporcionaba un

⁵³ Ibid. p.56

régimen incompleto de información. Por otra parte, la publicidad no era completa: algunos actos, tales como los confirmatorios de uno anterior, quedaban excluidos de la publicidad, por otra parte, la publicidad no tenía por objeto sino hacer oponible la transmisión a tercero, siendo por ello, al menos en teoría, meramente facultativa.

Con todo esto llegamos al decreto del 4 de enero de 1955, que derogó la vieja ley de cien años antes, la del 23 de marzo de 1855.

Esta ley mantiene la publicidad personal, llevada por los apellidos de los propietarios, pero al mismo tiempo ha establecido un sistema de ficha reales, por lo que permite la publicidad que funciona en forma real, por parcelas y con índices catastrales.

Algo muy importante para el derecho registral, la ley de 1855 establece el principio de **trato sucesivo**, ya que prohíbe la publicidad de un acto, si el este es de transmisión procedente no ha sido a su vez publicado. Dejando así, el termino de "transcripción" para utilizar el de la "publicación" de los actos.

La obligación de registrar no solamente alcanzó a las partes sino también a los notarios, procuradores y autoridades administrativas.

I.2.3. CÓDIGO DE 1870

Este Código es producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones. El Registro Público de la Propiedad, surge de conflictos presentados sobre la legalidad de las tierras, fincas etc., dentro del México Independiente, pero nuestros estudiosos del derecho tomaron como base para la elaboración del Código Civil de 1870 en lo que se refiere al apartado del capítulo del Registro Público, al Derecho Hipotecario, del Derecho Español, Francés, Alemán y de otras fuentes en donde el Derecho Hipotecario ó Registral, era bases fundamentales para la publicidad de los bienes inmuebles adquiridos ante terceras personas.

El proceso de codificación⁵⁴ que culmina con la promulgación del Código de 1870, se inicia cuándo Benito Juárez, encomienda a Justo Sierra O'Reilly, por conducto del Ministerio de Justicia, licenciado Manuel Ortiz, la redacción de un proyecto de Código Civil Mexicano. Justo Sierra se traslado al convento de la "Mejorada" en Mérida, Yucatán, para llevar acabo esta labor, ando como resultado el denominado *Proyecto de un Código Civil Mexicano, formado de orden del Supremo Gobierno* el cual fue publicado en 1861 por la imprenta de Vicente García Torres. El maestro Sierra tomó como referencia para su desarrollo el Código Francés, los de Luisiana, Holanda, Vaud, Baviera, Rusia, Suecia, Suiza, Friburgo, Argovia y fundamentalmente el Proyecto del Código Civil Español.

Juárez ordeno el estudio del proyecto Sierra a una primera comisión formada por José María Lacunza, Pedro Escudero, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, quines en el mes de mayo de 1863 tuvieron que interrumpir su trabajo por la intervención francesa.

Por lo que en enero de 1866, el emperador Maximiliano durante su gobierno, mandó que la misma comisión terminara el estudio del proyecto para su promulgación.

El proyecto del Código Civil del Imperio Mexicano se⁵⁵ componía del Libro Primero "De las personas" y se editó el 6 de julio de 1866; el Segundo Libro "De bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones" editado el 29 del mismo mes; el Libro Tercero no llegó a editarse en virtud de que el Imperio fue derrocado; el Libro Cuarto "De las sucesiones" estaba ya elaborado y listo para la corrección de estilo.

Cuando la República⁵⁶ se restauró, el Ministerio Martínez de Castro formó una nueva comisión integrada por Mariano Yánez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Eguía Lis. Una vez revisado y aprobado por el Congreso de la Unión por decreto de 8 de diciembre de 1870, entró en vigor el 1° de marzo de 1871, bajo el título de **Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California.**

El Código Civil consta de 86° artículos repartidos en 5 títulos denominados:

❖ Título primero "De las oficinas del registro Público";

⁵⁴ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, 7° ed., Ed. Porrúa p.43

⁵⁵ Ibidem,

⁵⁶ Ibidem.

- ❖ Título segundo “De los títulos sujetos a inscripción”;
- ❖ Título tercero “De la forma y efectos de la inscripción”;
- ❖ Título cuarto “De la rectificación de los actos del registro”, y
- ❖ Título quinto “De la publicidad del registro”.

I.2.4. CÓDIGO DE 1884

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, fue elaborado el 31 de marzo de 1884 y entro en vigor el 1° d junio del mismo año.

Entre el Código Civil de 1871 al Código Civil de 1884, se presentaron dos modificaciones, esto en relación al capitulado del Registro Público; el primero, que ya no estaba conformado por cinco títulos, sino por **cuatro capítulos**, y el segundo, en los subtítulos se cambio su clasificación ó denominación de los temas, los mismo que son:

- ❖ Disposiciones generales;
- ❖ De los títulos sujetos a registro;
- ❖ Del modo de hacer el registro;
- ❖ De la extinción de las inscripciones.

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

El oficio denominado Registro Público esta integrado por cuatro secciones:

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

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

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

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

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

En el capítulo segundo ⁵⁷ se estableció que: todos los contratos y actos entre vivos que trasmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse, con excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de \$500.000.

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

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

⁵⁷ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5° ed., Ed. Porrúa. p.21

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

También eran objeto de registro el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de las mismas, canteras, criaderos de sustancias minerales, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote, cuando en virtud de ellas se establecía entre cónyuges, comunidad de bienes raíces, o si adquiría uno de ellos.

Las resoluciones judiciales ⁵⁸ registrables eran: las sentencias que habían causado ejecutoria (incluyendo los laudos dictados por árbitros y arbitradores), el nombramiento de representantes de un ausente, las sentencias de declaración de ausencia y la presunción de muerte, las sentencias que declaraban la separación de bienes por divorcio necesario, las que aprobaban la separación, tratándose de divorcio voluntario o de simple convenio, las sentencias en las que se declaraba la quiebra o se admitía la cesión de bienes; y finalmente la sentencia o auto que ordenaban la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación.

El capítulo tercero ⁵⁹ regulaba el procedimiento, en donde el interesado presentaba el título a la sección correspondiente, o bien, la sentencia y el documento legal que acreditaba su representación si obraba en nombre ajeno. Si el registrador encontraba legalmente requisitado el título o la representación, llevaba a cabo el registro, en caso contrario lo denegaba.

El presente registro debía contener los siguientes requisitos:

I.- Los nombres, edades, domicilios y profesión de los contratantes, tratándose de personas morales, se designaban por su nombre oficial. Las compañías por su razón social.

II.- La fecha y la naturaleza del acto registral, la autoridad o notario que lo autoriza y el día y hora en que se presentaba el título.

⁵⁸ Ibid, p.22

⁵⁹ Ibidem.

III.- La especie y valor de los bienes o derechos que se transmitían o modificaban, expresándose exactamente la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas a crédito, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caracterizaran al acto.

Todos los documentos debían contener en su primera hoja la fecha del día en que fue presentado a registro. Al momento de ser concluido la inscripción de dicho documento, era devuelto a la persona que lo presento, con la nota de haber quedado registrados en la fecha correspondiente, y con el número y páginas del registro respectivo.

Ahora los contratos que fueren registrados fuera del plazo que se hace mención en el párrafo anterior, sólo producirán su efecto, con relación a tercero, desde la fecha de su registro.

Cuando el acto registrado era anulado o rescindido por sentencia, ésta debía anotarse dentro de los treinta días, contados a partir del momento en que causaba ejecutoria. Las anotaciones se hacían al margen del registro respectivo.

Toda inscripción realizada ante el Registro Público, se extinguía por medio de cancelación o por el registro de la trasmisión del dominio ó del derecho real inscrito a otra persona.

La cancelación total ⁶⁰ procedía cuando se extinguían: el inmueble y el derecho inscrito; o bien, cuando se declaraba la nulidad del título, en cuya virtud se había hecho la inscripción, o si se declaraba la nulidad de la inscripción por falta de requisitos esenciales, cuando se vendía judicialmente el inmueble que reportaba gravamen y cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo transcurrían tres años desde la fecha de inscripción. Procedía la cancelación parcial, por reducción del inmueble objeto de la inscripción, o bien, del derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

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

⁶⁰ Ibid p. 23

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

Tanto el Código Civil de 1871,⁶¹ como el de 1884 establecieron lo que atendiendo a la doctrina imperante llaman sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, ésta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en la manifestación de carácter constitutivo de tal acto.

Durante el gobierno⁶² del presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación, estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros, a partir, del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que, por si misma se constituía validamente, independientemente de su registro.

Los códigos anteriormente mencionados consagraron el llamado principio de publicidad atribuido al registro de la propiedad, como fueron desenvueltos en los diversos artículos y primordialmente a sentaron las bases para el resurgimiento u operancia de la Institución Registral.

Los ordenamientos jurídicos anteriormente expresados estuvieron vigentes y aplicados hasta el año de 1921, en que se llevo acabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concentrándose por tal motivo a los órganos jurisdiccionales encargados del registro.

⁶¹ Ibidem.

⁶² Ibid. p. 24

CAPITULO II

FORMAS DE INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS JURÍDICOS

II.1 PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento, en el 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.⁶³

Los actos, formas y formalidades a que nos referimos en el párrafo anterior, tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata, en el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario, esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

 **OBJETO.**- El objeto es la forma o circunstancia sobre la cual va a referirse el procedimiento, es decir, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.

La forma notaria no es otra cosa que la *escritura*, documento o instrumento en que se hace constar una obligación, un convenio o alguna declaración, mediante la firma de

⁶³ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5° ed., Ed. Porrúa p. 77

los que en el acto jurídico intervienen, y esta es realizada ante el notario para dar fé de la misma.



FINES.- Los fines del procedimiento son: *principales* y *accesorios*.

A los *principales* se les clasifican en inmediatos y mediatos, los mismos que son:

- ❖ El fin principal inmediato, de la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente;
- ❖ El mediato, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legislación por virtud de la fe publica registral.
- ❖ El fin *accesorio*, son los asientos que constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por si solo, a través de la formula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que lo otorga la ley.

El procedimiento registral esta conformado por tres caracteres: *público*, *adjetivo* y *sustantivo*.

Es *público*, por estar conformado de normas públicas, las que entablan una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio, un ejemplo a esto, es cuando el particular desea consultar un Libro en particular, porque en el podrá obtener información del inmueble que pretende adquirir, y para lograr dicha información debe realizarla dentro del horario, día y forma que establece el propio Registro.

Es *adjetivo*, porque implica un procedimiento tendiente a resolver la relación jurídica registral con arreglo a su objeto, a lo cual se sujeta a la estructura orgánica de la Institución.

Es *sustantivo*, esencialmente, por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algún derecho a los particulares; o bien,

privando de derechos, según el caso, a quienes no han llevado a cabo la inscripción del acto en cuestión; además porque los actos encaminados a su inscripción son objeto de regulación jurídica en el Código Civil, cuya sustantividad normativa es indispensable.⁶⁴

II. 2. ACTOS PROCEDIMENTALES

El procedimiento no se autogenera; para que la acción se desencadene, son necesarios algunos presupuestos, condiciones mínimas que la posibiliten; ellas son: la existencia de un acto jurídico, que el acto en cuestión haya adquirido la forma notarial establecida por la ley y la solicitud de registro.⁶⁵

La existencia del acto jurídico es indispensable para el procedimiento registral, en otras condiciones éste no podría darse por falta de acto mismo.

Aunque el acto jurídico exista y sea válido debe adquirir forma instrumental, mediante la intervención del notario. Este da fe de la autenticidad del acto y de la manifestación de voluntad, ya sea unilateral o de las partes, en otras palabras, el notario, de acuerdo con la fe pública de que esta investido, hace constar los hechos o actos, a los que los particulares desean dar autenticidad conforme a derecho, imprimiéndoles solemnidad y forma jurídica.

El acto jurídico alcanza plenitud legal, en cuanto cumpla con las exigencias que implican las propia normas, independientemente de que no éste inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ya que dicho tramite es potestativo, y la no inscripción no afecta la esencia misma del acto, pero no hay que olvidar que el acto es con que se inicia el procedimiento registral.

La inscripción del acto jurídico se llevara acabo en donde se encuentre ubicado el inmueble objeto de escrituración.

⁶⁴ Ibid, p. 81

⁶⁵ Ibid, p. 87

El “cuando”, el factor tiempo, que es el elemento de capital importancia. Siendo el registro potestativo, no existe un termino legal para la presentación de los documentos, definitivamente autorizados, en la oficina registral respectiva. Sin embargo, interesa sobremanera a los usuarios del servicio que sus títulos se inscriban, acto seguido al de su expedición, a efecto de gozar de seguridad jurídica contra posibles actos de terceros.

Una vez presentado y en tanto se llega a la culminación del proceso inscriptorio, para lo cual sí existe un término legal (mismo que en la practica no es respetado ni cumplido por el propio Registro), los derechos del titular deben quedar en alguna forma salvaguardados, puesto que el solo acto de la presentación pone ya en manifiesto la voluntad del interesado de acogerse a los beneficios que la ley le otorga a través de la función tutelar del que cuenta dicha institución. Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal, nos señala en su artículo 3015°, lo siguiente:

“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 presentarlo para su inscripción...”

El derecho de prelación, que no es si no el resultado de prestar fiel observancia al principio registral de “prelación o prioridad”, y se traduce en la preferencia que el Registro otorga a derechos del mismo rango, tomando en cuenta el orden cronológico de su ingreso a la oficina registral correspondiente.

En materia de registro, “prelación”, es el derecho que asiste, a quien presenta un documento, para reclamar prioridad, en cuanto al acto inscriptorio, respecto de otros documentos que hayan ingresado al registro con posteridad.⁶⁶

Es importante destacar que desde el punto de vista jurídico, el concepto de prelación tiene su remoto antecedente en la apotema clásico: *Prior tempore, potior jure*, es decir, “el primero en tiempo es primero en derecho”.

Los efectos de los actos del procedimiento registral se clasifica en: *declarativos y constitutivos*.

⁶⁶ Ibid., p. 97

El efecto *declarativo* es cuando registrado el acto jurídico inmediatamente surte efectos contra terceros.

Sin olvidar que el negocio jurídico puede ser plenamente válido, independientemente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro. En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a la publicidad.

El efecto *constitutivo* consiste en que, el acto jurídico sólo se perfecciona, en cuanto es inscrito en el Registro Público, que significa que sólo alcanza la plenitud de sus efectos legales a partir de su inscripción. En este caso, el Registro Público interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto dado; de lo contrario, el acto adolece de nulidad.⁶⁷

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

Cabe advertir que en, tales condiciones, si el acto no se registra, vale únicamente entre las partes intervinientes y nunca contra terceros.

II.3 DIFERENCIA ENTRE LIBRO Y FOLIO REAL

En los libros se asentaban las distintas operaciones y actos registrales, en donde el formato tenía que ser de cincuenta centímetros de largo y treinta y dos centímetros de ancho; cada página tenía al margen izquierdo, un espacio de quince centímetros y dos centímetros al margen derecho; los cuales tenían que estar empastados y forrados de tela gruesa con protección en las esquinas con puntas metálicas.

⁶⁷ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5° ed., Ed. Porrúa, p 105

En el margen izquierdo de cada libro era destinado únicamente para las anotaciones y el espacio central se ocupaba para realizar las inscripciones.

Cada volumen era autorizado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien asentaba en la primera y en la última foja la siguiente razón: “que queda autorizado este libro con...fojas útiles, para la inscripción correspondiente a la sección...México, D. F., ...”⁶⁸

En cada libro se mostraba en la portada, la sección a que pertenecía, el número de tomo y volumen; y una vez que el libro se diera por terminado al final de éste, en su última inscripción dentro de las últimas quince hojas que se encontraban libres, para cualquier anotación, plasmaban la razón de cierre, diciendo: la sección, número de tomo y volumen, número de inscripciones que constaran en el mismo, fecha del cierre, sello de la oficina y forma del titular del Registro.

Mientras que los libros era la única forma de inscripción eran distribuidos por secciones, atendiendo a la naturaleza del acto de la inscripción; por ende, había libros correspondientes a las secciones primer, segunda, tercera, etc.

Sección Primera.- Era destinada a la inscripción de títulos de adquisición, trasmisión, modificación o extinción de dominio o la posesión sobre inmueble. Estaba integrada por tres series de libros, denominados *A*, *B* y *C*. cada uno a cargo de registrador distinto.⁶⁹

Los libros de serie *A*, eran para las inscripciones de los testimonios de la escrituras públicas; los de la serie *B*, se destinaban a las inscripciones de los documentos privados y los de la serie *C*, para registrar las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que otorgan como consecuencias de esta resoluciones.

Sección Segunda.- En términos generales, correspondían a las inscripciones de los títulos que contenían gravámenes, es decir, cuando sé adquiría, transmitía y modificaba un bien inmueble por medio de un préstamo.

⁶⁸ Ibid. p. 119

⁶⁹ González Martínez, Jerónimo, Revista Critica de Derecho Inmobiliario, Año LXXVI, Mayo-Junio 2000, p. 1723

Sección Tercera.- Se destinaba a la inscripción de documentos relativos a bienes muebles.

Sección Cuarta.- Para Inscribir los documentos relativos a personas morales. El concepto de personas morales se limita solamente a las asociaciones y sociedades civiles y a las fundaciones de asistencia privada, pero nunca a las sociedades de giro comercial.

Sección Quinta.- Esta sección guardaba los índices y se encargaba de practicar y rendir los informes necesarios para la expedición de certificados.

Sección Sexta.- Ésta quedaba bajo la responsabilidad del registrador, quien autorizaba las inscripciones en los libros de la sección primera, serie *B*.

Sección Séptima.- Esta arcaba todas las funciones relativas a la Oficial de partes.

Hasta aquí hemos hablado del sistema que desarrollan los libros, de las diferentes operaciones registrales. Ahora haremos una breve referencia a otro tipo de libros muy necesarios en las oficinas registrales que aún conservan y manejan en la actualidad: los *índices*.

El sistema de índices, se combinan los libros con tarjetas. Los libros deben constar de doscientas hojas sustituibles, blancas y de color, están marcadas con las letras del alfabeto. En la hojas de color figurarán los nombres de las vías públicas que comiencen con la letra del libro; las hojas blancas estarán destinadas cada una, a una finca de la calle, colocándose por el orden progresivo de los números de las fincas.

Por lo que respecta a las tarjetas, cada una contendrá el nombre de una vía pública y remitirá al libro en donde se encuentren las hojas referentes a las fincas de esa calle.

Dichas tarjetas se colocan en archiveros con un riguroso sistema de orden alfabético.

Dentro de la reforma, de la materia en comento,⁷⁰ el Gobierno del presidente López Portillo, sobre el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se ha concedido, importancia capital a los índices; sin embargo, se parte para esos fines el sistema de Folio Real, de tal manera que “el número registral es la clave para la ordenación de los Folios”, mismo que se localiza mediante un sistema de índices, los cuales serán llevados por fincas, personas, por fincas y personas a la vez, por el número catastral, cuando exista. La finca constara en el índice respectivo, por su nombre, lote, manzana y fraccionamiento, en su caso, la calle y número.

Los registros Inmobiliarios, en los concierne a los índices, atenderán lo siguiente:

I.- Al nombre del propietario, apellidos y fecha de nacimiento, haciendo referencia al folio en donde se contenga la inscripción de dominio;

II.- A los acreedores por nombre; y

III.- Por deudores con fincas gravadas,

Los índices del Registro Mobiliario serán por personas, atendiendo al nombre del adquirente, del acreedor pignoraticio o al de la persona que enajena con condición suspensiva o resolutoria, haciendo referencia al folio correspondiente y al bien de que se trate.

Los índices de personas morales, se harán por la denominación de las mismas, expresando el folio.

El sistema de cómputo implementado para esos fines, permite que los índices funcionen con la precisión y prontitud que demandan las múltiples necesidades de la actividad que ejerce el propio Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ante la consulta, de los propios registradores o del público usuario.

⁷⁰ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5° ed., Ed. Porrúa p. 123.

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

Las hojas que integren el folio tendrán... el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firmas del registrador”.

Las técnicas registrales en la etapa contemporánea son de urgente necesidad; van encaminadas a establecer una congruencia entre la demanda de servicio y el servicio mismo.

Es indudable, del continuo acrecentamiento poblacional y la consiente demanda de espacio para vivir que ha venido sufriendo el Distrito Federal, entre otros factores, ha sido fuente de innumerables problema que, por su magnitud, habían conducido a la inoperancia del Registro Público.

Por otra parte,⁷¹ el incremento al tráfico inmobiliario y la necesidad urgente a la publicidad adecuada para su operancia, para poder brindar confianza al usuario al momento de consultar a toda clase de operación crediticia y la urgencia de establecer un orden en torno a la propiedad; fue como surgió el sistema de folio, en donde se facilitaría todo tipo de consulta y entendimiento al usuario común al momento de consulta sobre el inmueble deseado.

Se subdividieron el dos clases de folios: *Personal* y *Real*.

En el Folio Personal, los libros o inscripciones del Registro se manejan por orden cronológico de ingreso de documentos. Esto se complementa con los índices, los cuales se integran atendiendo al nombre de la persona titular de los derechos.

El orden en que se llevan a cabo las inscripciones, es de acuerdo con el tipo de derecho o acto inscribible.

⁷¹ Ibid. p. 128

El Folio Real, es la pieza clave del sistema del registro que ha implantado en el Distrito Federal, en sustitución al tradicional sistema de inscripción en libros.

El Folio Real tiende, por principio,⁷² a evitar que el historial jurídico de cada finca, considerada ésta como unidad básica registral, se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando, con ello, a establecer secuencia de las diversas operaciones mediante una inextricable red de notas relacionales. Por otra parte, el formato y proporciones del Folio Real se determinaron, tras un concienzudo estudio, con fines a posibilitar su manejo mediante instrumentos electrónicos, lo cual constituye un considerable avance en materia de tecnificación del sistema y en orden a su eficiencia.

Se define el Folio Real como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que hagan referencia a una finca, bien mueble o persona moral y que reuniendo los requisitos formales de validez precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros.⁷³

El Folio Real, como lo expresa el artículo 21° del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal, es:

“La finca, el bien mueble o personas morales, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos indican.

El Folio Real, consiste en una cartulina plegada en tres partes homólogas. Según la naturaleza de los bienes o el carácter de las personas morales a inscribir, se establecen cuatro tipos de folio mismos que serán identificables por el color de la ceja superior derecha del pliego respectiva. La ceja azul corresponde a los folios destinados a operaciones sobre bienes inmuebles; la ceja roja a los folios destinados a operaciones sobre bienes muebles, la ceja anaranjada es privativa de los folios que contendrán inscripciones relativas a personas morales de carácter civil; por último, la ceja verde, corresponden a los Folios Mercantiles.

⁷² Ibid.. p.131

⁷³ Ibidem

Las cejas coloreadas a que hice mención en el párrafo que antecede, contendrán: en la parte superior derecha, un espacio en el que deberá imprimirse el número progresivo que corresponda al folio respectivo, en la parte lateral, también del lado derecho y por ambos caras, sedas serie de números dígitos que se emplearan para señalar, en su caso, el número de "Folio Auxiliar" que se relacione con el "Folio Matriz"; ésta última descripción solo es utilizada en las operaciones traslativas, como en la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio ó Subdivisión de Predios.

Folio Matriz, es el primero de una serie en que contendrá inscripciones relativas a una misma finca.

La diferencia que puede existir entre **Libro** y **Folio** dentro del sistema registral, serían:

- ❖ La forma de anotar la inscripción, ya que en el libro se anota la sección, tomo, volumen, foja y partida; y en el folio solo es de seis dígitos,
- ❖ Los márgenes son totalmente diferentes, la inscripción en libro es a mano o a máquina, en folio es totalmente a máquina y a reglón seguido,
- ❖ Todas las inscripciones que se hacen de un inmueble determinado en el folio vendrán anotados por orden de fechas y escrituras, sin tener la necesidad de acudir a otra sección, como ocurre con las anotaciones hechas en libro, para saber el tracto sucesivo del inmueble.
- ❖ Algo muy importante en toda anotación de inscripción de folios, debe de indicar el nombre completo del registrador, la fecha de inscripción y la firma de éste, para que este cuente con la validez jurídica.
- ❖ En cambio en la anotación de libro no indicaba el nombre del registrador, la fecha anotación, ni mucho menos la firma de éste, al margen de dicha inscripción.

Estas diferencias serían las más importantes entre estas dos figuras del Registro Público de la Propiedad, ya que sin ellas no existiría ningún antecedente de ninguna

propiedad, y todo este sistema del Derecho Registral sería un verdadero caos, para la vida jurídica.

II.4 INMATRICULACIÓN

La palabra ⁷⁴ inmatriculación proviene de las voces latinas: in, en su sentido de “en”, “hacia”, “sobre” y matricula; lista o catálogo de personas; latín medieval “matricula”.

Para Don Rafael de Piña Vara significa: *“inmatriculación es la inscripción o anotación en el registro público, de personas, cosas, actos o derechos, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente. Es la incorporación de una finca al registro de propiedad, introduciéndola de este modo a la vida registral”*.⁷⁵

La Inmatriculación es el ingreso de un inmueble en la vida registral, es decir, es cuando por primera vez se inscribe el dominio o posesión a favor del inmatriculante, es donde se abre folio de registro particular, esto es lo que llamaríamos publicidad para efecto ante terceros.

En ocasiones la inmatriculación se llega a confundir con el acto o hecho que la provoca, por eso el licenciado Miguel Alessio Robles, comenta: *“Los medios para inmatricular, no tienen relación con la causa misma de la inmatriculación, en tanto ésta solo sirve de medios para incluir en el Registro Público por primera vez a la finca... se confunde el medio de la inmatriculación con el acto o hecho que la provoca, se desvirtúa el concepto de inmatriculación, pretendiendo darle al documento que se sirvió de base el carácter de título de propiedad.”*⁷⁶

⁷⁴ Cárdenas González, Fernando Antonio, *La Información Ad Perpetuam y la Inmatriculación*, 2° ed., Editores S.A. de C.V. p. 15

⁷⁵ *Ibid.*, p. 16

⁷⁶ Alessio Robles, Miguel, *Notas para la regulación de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal*. Revista de Investigación Jurídica, Escuela Libre de Derecho, Cit. Teuffer Fournier, Alejandro, pp. 16 y 17. Ver en Cárdenas González, Fernando Antonio, *La Información Ad Perpetuam y la Inmatriculación* p. 20

 **LA NECESIDAD E IMPORTANCIA DE INGRESAR LA PROPIEDAD AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**- En México se ha presentado por años la inseguridad jurídica en relación a la tenencia de la tierra, esto se ha provocado por el desmedido crecimiento de los asentamientos humanos y por la falta de información, cultura y de un proceso normativo que se interese en regularizar la tierra.

Esta situación ha generado que una gran cantidad de bienes inmuebles que son ocupados por gente; que lo único que busca y desea es adquirir una propiedad, sin obtener la inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Aparentemente se debe a la falta de interés por regular la situación jurídica de los inmuebles adquiridos, debido a la carencia económica, a la ignorancia o por la compleja burocracia de los tramites. Por lo que un sin número de inmuebles carecen de Publicidad Registral.

El instrumento de la publicidad inmobiliaria es el registro, cuya finalidad primaria es su protección, además de agilizar las transacciones inmobiliarias y brindar seguridad jurídica. Esto sin duda contribuye al crecimiento económico del país, a la certidumbre de las relaciones jurídicas y a la paz social, ya que no hay duda de que el sistema inmobiliario descansa en el derecho registral.

En el derecho mexicano se puede presentar diversos procedimientos para inmatricular la propiedad o la posesión del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, los cuales son:

 **CRITERIOS PARA LOGRAR LA INMATRICULACIÓN.**- La forma de regular los medios y procedimientos para lograr la inmatriculación se encuentra entremetida en dos criterios de carácter contradictorio mismos que son:

1. Por una parte existe la conveniencia evidente de que la inscripción de los predios en el registro se produzca después de un examen previo y un riguroso control de su existencia y de sus características físicas, sobre todo: extensión y linderos,

además de las titularidades que respecto de las mismas se ostentan; ello exigiría un proceso de verificación y de comprobación lo más riguroso posible.

2. Por otro lado, en el aspecto económico se vería favorecido el Estado, un eficaz funcionamiento y una cierta agilidad en el tráfico inmobiliario, para lograrlo se establecen medios a fin de conseguir el mayor número de titularidades de bienes raíces.



PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN EN EL DISTRITO

FEDERAL.- Los medios de inmatriculación en el Distrito Federal se encuentran regulados por el Código Civil para el Distrito Federal. Las disposiciones relativas están contenidas en la tercera parte del Libro Cuatro (de las obligaciones); en el título segundo (del Registro Público); en el capítulo tercero (del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables).

Dada la limitación de los preceptos citados, debe tomarse en cuenta y relacionarse con ellos las disposiciones de la materia que se contienen en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El Código Civil que comenta define la inmatriculación como:

“Artículo 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales...”

A partir de la reforma legislativa que aparece publicada en el Diario Oficial de la Federación en la edición del día 7 de Enero de 1988, el Código Civil aludido, establece dos vías para obtener la inmatriculación de la propiedad o la posesión de inmuebles que carecen de antecedentes registrales: la judicial y la administrativa.⁷⁷

❖ La inmatriculación por resolución judicial se obtiene: (artículo 3045°)

⁷⁷ Cárdenas González, Fernando Antonio, La Información Ad Perpetuum y la Inmatriculación, 2° ed., Editores S.A. de C.V., p. 21.

- a) Mediante información de dominio; y
 - b) Mediante información posesoria.
- ❖ La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene: (artículo 3046°)
- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble;
 - b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;
 - c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051° del código en comento.
 - d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052° del presente código, y
 - e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 del código de referencia.

 **CERTIFICADO DE NO ANTECEDENTES REGISTRALES.-** Es un procedimiento ⁷⁸ en donde los hechos negativos no se prueban, aunque la propia ley exige que para obtener la inmatriculación, el titular del Registro Público de la Propiedad debe expedir previamente un certificado en el que se haga constar que el bien objeto de la propiedad o posesión que se pretenda inmatricular no aparezca inscrito, lo cual resulta difícil certificarlo con certeza, si tomamos en cuenta la complejidad de los sistemas registrales que han existido, la falta de tecnología avanzada en los registros, y la poca

⁷⁸ México Dirección General del R.P.P. del D.F., Ponencias; 3er. Congreso Nacional de Derecho Registral en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.

precisión en la ubicación de los linderos que forman los Municipios, Estados y demás territorios que constituyen los Estados Unidos Mexicanos.⁷⁹

Consideramos conveniente que la faltad del titular del Registro Público de la Propiedad para obtener la información a que aludimos, debe ser obligatoria para todos los casos y no discrecional como lo regula actualmente el artículo 3046° del C.C.D.F. y demás correlativos, se instituya un procedimiento que contenga las bases para obtener esta información.

 **INMUEBLES QUE PUEDEN SER OBJETO DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA OBTENER LA INMATRICULACIÓN.-** Es importante tener presente que los procedimientos de inmatriculación que regula el código sustantivo, serán procedentes cuando se trate de inscribir la propiedad o posesión de bienes inmuebles *susceptibles* de apropiación por los particulares.

Para que un bien sea susceptible de ser apropiado por los particulares, requiere que esté en el comercio, que se ubique dentro del campo de la actividad jurídica humana, es decir, que sea objeto de relaciones jurídicas patrimoniales.

No solo los procedimientos o las leyes correlacionadas al temas, dan la pauta para la trasmisión de los inmuebles, nuestra propia Constitución Política en su artículo 27° primer párrafo nos expresa lo siguiente:

*“... La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”.*⁸⁰

⁷⁹ González Martínez, Jerónimo, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año 76, mayo-junio 2000, No. 659, Madrid, p. 2238

⁸⁰ Constitución Política de los Estados Unidos de México, 8° ed., Ed. Calidad I. S. E. F., p. 13

II. 5. C E R T I F I C A C I O N E S

La publicidad registral se manifiesta también por medio de certificaciones expedidas por el titular de las oficinas de Registro Público de la Propiedad. Es lo que se conoce como "publicidad formal", en oposición a la "publicidad material" que es el hecho de manifestar al público los contenidos registrales.

La certificación, es el acto a través del cual el registrador DA FE de los actos o constancias inscritos en folios o en el libro correspondientes, o de que no existe, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo.⁸¹

La certificación es el cumplimiento de una obligación legal, producto de la naturaleza del procedimiento registral: la publicidad.

Viendo desde otro punto de vista la certificación constituye, como un documento de carácter público, así como lo indica y expresa el artículo 327°, del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.

“Artículo 327.- Son documentos públicos:

I.- Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos;

II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos en lo que se refiere al aspecto de sus funciones;

V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes competa...”⁸²

⁸¹ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5° ed., Ed. Porrúa, p. 137

⁸² Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 6° ed., Ed. Ediciones Fiscales Isef, p. 67.

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

Las certificaciones se clasifican en:

I.- Certificación de gravámenes;

II.- Certificación de libertad de gravámenes,

III.- Certificación de inscripción;

IV.- Certificación de no inscripción;

V.- Certificación de planos o documentos de archivo.

Certificación de gravámenes.- Es el acto por medio del cual, el registrador da fe sobre el estado registral que guarda una finca, en relación con los gravámenes (embargo, hipoteca, etc.) o limitaciones de dominio.

El certificado de gravámenes, en la vida registral es muy importante, por que en él se expresan todos los movimiento presentados por el trascurso del tiempo, hasta llegar al momento actual, de todo bien inmueble, mueble, persona moral y acto mercantil.

Certificación de libertad de gravámenes.- En la práctica, se habla indistintamente de “certificación de gravámenes, o bien, de “libertad de gravámenes”, sin tomar en cuenta que son tipos distintos de certificación.

La certificación de libertad de gravámenes, es el acto a través en donde el registrador da fe del estado de libertad absoluta que guarda una finca y en relación a cualquier situación concerniente a los gravámenes o limitaciones de dominio.

Un notario que es responsable jurídicamente, no firmar ninguna escritura traslativa, sí aun no cuenta con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el propio Registro Público.

La forma de solicitar el certificado ⁸³ como su expedición han evolucionado con el transcurso del tiempo, antes era solicitado por medio de un escrito dirigido al Director del Registro Público, donde se expresaba por cuantos años deseaba la información, el nombre la ubicación, los datos de registro, la fecha de la misma, y por último la firma del solicitante, más adelante dentro de una leyenda en donde se encontraba la certificación lugar en donde el registrador calificador daba contestación al certificado.

Posteriormente, solo se efectuaba el escrito dirigido al Director del Registro Público, pero su contestación ya no era dentro del mismo escrito, si no por medio de un formato, mismo que el propio registro proveía señalando los datos que el solicitante deseaba saber.

El formato señalado anteriormente, sustituye el escrito que iba dirigido al Director del Registro Público, en donde era solicitado el certificado de libertad del gravamen del inmueble deseado.

Indicando el periodo de años a consultar, es decir, se toma como referencia la fecha de inscripción que obra en el documento, misma que es asentada por el registrador en el momento de inscribir dicha operación en el sistema del R.P.P.; este sello se encuentra en la última hoja del instrumento notarial.

Los datos que debe contener en el interior del sello son:

- ❖ El folio a que pertenece el inmueble;
- ❖ El pago de derechos a dicha inscripción, y
- ❖ La fecha, en se efectúo la inscripción ,

⁸³ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5° ed., Ed. Porrúa, p.144

Posteriormente en la parte inferior del sello el nombre y firma del registrador, así como la del jefe del área a que pertenece el registrador, y por último como paso final la firma del Director del Área.

Dentro de los datos para solicitar un certificado de un inmueble se debería expresar lo siguiente:

- ❖ Domicilio del inmueble;
- ❖ Datos de registro, es decir, partida del Libro ó el Folio Real;
- ❖ Indicar el nombre completo empezando por apellidos del Propietario Registral, si se trata de una persona moral, se debe indicar el nombre social de dicha empresa;
- ❖ La operación que se va a realizar con relación al inmueble en comento; y
- ❖ Por último el nombre, número de notaría, identidad federativa, firma del notario y sello de autorizar.

El abogado calificador debería dar su contestación a todos a los datos anteriormente expresados, en la parte inferior de éste instrumento.

Este tipo de formato ha sufrido cambios, el más reciente es en este año, en donde el formato es completamente diferentes a los demás que hemos indicado, ya que éste se solicita en una hoja de entrada ó de tramite, que se realiza ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

Los requisitos anteriormente señalados se deberán poner también en esta hoja de tramite, una de las diferencias más importantes es en relación al pago de derechos; ya que este lo debemos primero que capturar la orden como la forma universal de tesorería en internet, las mismas que deberán ser pagadas en los bancos autorizados; ya una vez pagado el tramite se ingresa a las ventanillas del registro, y en un periodo de dos a cinco semanas obtendremos la contestación a nuestro certificado; siendo que para contestar un

certificado de acuerdo a la ley es de tres a cinco días hábiles para ser publicado como tramite agotado.

Certificación de inscripción.- Es el acto con el que el registrador patentiza o DA FE de algún asiento registral, descrito en los libros como en folios y se presenta en relación a la propiedad o derecho derivado de la misma.⁸⁴

Certificación de no inscripción.- Es el acto en donde el registrador DA FE de que no existe registro o asiento alguno en los libros como en folios, de un bien determinado, de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante.

Dentro del propio registro dicho certificado es un medio de control para evitar la duplicidad de inscripciones; por ende, es un obstáculo procesal, cuando se pretende inscribir un segundo testimonio.

También para determinar situaciones jurídicas como la información *ad perpetuam* y la *inmatriculación*.

Certificación de planos u otros documentos.- Es el acto por medio de cual el registrador DA FE, del plano o planos que están agregados en los legajos o apéndices del archivo.

Este tipo de certificación, en la practica ya no se utiliza.

Certificación de no propiedad.- Este tipo de certificado, en la practica es requerido por el solicitante, cuando éste desea adquirir un crédito para vivienda de interés social, ya sea por INFONAVIT ó FOVISSTE, en cualquiera de las dos instituciones requieren del certificado para poder verificar si el derecho habiente cuenta con alguna propiedad a su nombre, con esta información y con los demás diversos documento se procederá a iniciar los tramites para obtener una vivienda.

⁸⁴ Ibid. p.145

II. 6. AVISOS Y ANOTACIONES PREVENTIVAS

Uno de los pilares de la seguridad que proporciona el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y con él su anotación preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.

Con la prelación o prioridad es lo que jurídicamente podemos decir “el que es primero en registro es primero en derecho”, ya que no pueden existir dos derechos al mismo tiempo.

Pueden coexistir derechos iguales, pero con referencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo lugar.

Cuando coexistan derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Un ejemplo a éste sería en dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizada simultáneamente ¿cuál será preferente para el Registro o los terceros registrales ?. Siguiendo el principio de prelación será la que primero se haya inscrito. Así lo expresa el Código Civil:

Art. 2265.- ...prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la fecha al que se halle en posesión de la cosa.

Art. 2982.- Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fecha en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley.

Por lo que se refiere a la preferencia, el artículo 3013° establece lo siguiente:

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

El importante hacer hincapié que al momento de adquirir un derecho real con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, a un cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene la propia ley.

Al respecto a esto el artículo 3015° hace mención al respecto:

La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinario que les corresponda al presentarlos para su inscripción...

 **ANOTACIONES PREVENTIVAS.**- Las anotaciones preventivas son una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas anotaciones son asentadas marginalmente en los libros, o en la parte de anotación preventiva, cuando se trata del folio real.

Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas establecidos, surtan sus efectos y se retrotraen al derecho inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Dichas anotaciones, son ejecutadas a petición del notario, juez, o de oficio en caso de rechazo de una inscripción, para poder entender mejor lo expresado el Código Civil manifiesta lo siguiente:

Serán anotadas preventivamente en el Registro Público:

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

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

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

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

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

VI.- Las fianzas legales o judiciales;

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

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

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con la legislación en comento.

Los diferentes actos jurídicos que fueron señalados y enumerados por el Código Civil, surten sus efectos retroactivos en las anotaciones preventivas desde el momento de su inscripción definitiva del derecho, mismo que surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

 **ANOTACIÓN PREVENTIVA NOTARIAL.-** Cuando un notario otorga o vaya a otorgar una escritura, pide al Registro Público de la Propiedad, efectúe las anotaciones preventivas correspondientes. Nuestro código, optó el sistema argentino, es decir, efectuar la primera anotación preventiva del otorgamiento de una escritura en el

certificado de libertad de gravamen, mismo que contara con un termino de treinta días naturales de vigencia, para concretar la firma de dicha escritura.

El artículo 3016° del C.C.D.F., expresa lo siguiente:

Artículo 3016.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o la autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva de folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.⁸⁵

 **ANOTACIÓN PREVENTIVA JUDICIAL.-** Siempre que existan juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble, puede pedirse al juez que ordene al registrador la anotación marginal y preventiva del estado contencioso en que se encuentre la finca. Esta anotación, como las notariales, surte efectos frente a terceros, de tal manera que el adquirente de la finca se da por enterado de que ésta se encuentra en estado contenciosos, y en caso de adquirirla, corre los riesgos del resultado del juicio. Por ejemplo, si se inicia un juicio de prescripción adquisitiva en contra de un titular registral y se tiene la precaución de pedir al juez, en el momento de presentar la demanda, que se anote en el Registro Público esta circunstancia, cuando se pronuncie la sentencia de prescripción y se inscriba surtirá sus efectos registrales desde el momento en que se hizo la anotación preventiva, teniendo por lo tanto la prelación y preferencia desde esa fecha. También "la copia o constancia que se entregue al ejecutante podrá servir para el caso de haberse embargado bienes inmuebles, para que la misma se

⁸⁵ Código Civil para el Distrito Federal, 6° Ed., ed. Ediciones Fiscales Isef, p. 324.

presente al Registro Público de la Propiedad, o del Comercio, dentro de los tres días siguientes, para su inscripción preventiva, la cual tendrá los mismos efectos que señala el aviso notarial.⁸⁶

El registrador cuenta con la convicción jurídica de suspensión o rechazar el documento proceso de inscripción al momento de ser calificado; por lo que el interesado podrá interponer dicha resolución ante el Juez de lo Común.

Siempre que un documento se suspenda o rechace, el registrador tendrá que fundamentar y motivar su rechazo y hacer la anotación preventiva en que conste esta razón.

El artículo 3022° del C.C.D.F. establece lo siguiente:

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°.

 **FECHA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**- En todo asiento que se practica se hace preciso distinguir dos fechas: la del asiento de presentación en el libro y la fecha propiamente dicha de la inscripción, anotación o cancelación.⁸⁷

 **CADUCIDAD EN LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**- Esta anotaciones pueden convertirse en definitivas o simplemente cancelarse. En esta último la

⁸⁶ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, 7° ed., Ed. Porrúa, pp. 92 y 93

⁸⁷ Chico y Ortiz, José María, Teoría y Practica y Formula de la Clasificación Registral, ed. Marcial Pons-Libros Jurídicos, Bárbara de Braganza, Madrid.

cancelación puede producirse por la caducidad o improcedente, los artículos 3035° y 3044° expresan al respecto lo siguiente:

Art. 3035.- Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante a petición de parte o por mandato de las autoridades que se decretaron, podrán prorrogarse una ó mas veces, por cada dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento. ⁸⁸

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

Art. 3044.- Las anotaciones preventivas, perjudicarán a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación... ⁸⁹

AVISO PREVENTIVO

Es un medio establecido por la ley, para dar publicidad, con anterioridad, al acto jurídico que posteriormente se formaliza.

Registralmente, es el acto ⁹⁰ a través del cual, el registrador ordena se proceda a anotar, al margen del asiento de la finca a que se refiere el aviso o en la columna del Folio Real destinada para esos fines, que en fecha precisa se ha firmado una escritura sobre una operación determinada (compraventa, hipoteca, etc.), con el fin de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico preventivo, hasta en tanto y de acuerdo con el término establecido por la ley, se presente para su registro la escritura definitiva.

⁸⁸ Agenda Civil del D.F., Código Civil para el Distrito Federal, 6° ed., Ed. Ediciones Fiscales Isef, p.327

⁸⁹ Ibid. p. 329

⁹⁰ Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 5° ed., Ed. Porrúa, p 195.

El aviso preventivo es, como su nombre lo indica, una medida legal para lograr seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad. Se protege con ello al tercero adquirente de buena fe que, ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera llevar a cabo alguna otra, relacionada con el mismo inmueble.⁹¹

Esto explica en razón de que por exigencia de carácter legal (tramite) a que está sujeto el procedimiento notarial, aun cuando se haya firmado la escritura, ésta se sujeta antes de su inscripción en el R.P.P., a otros trámites necesarios como:

- ❖ Los pagos;
- ❖ El impuesto;
- ❖ Manifestaciones a las oficinas de Hacienda;
- ❖ Elaboración material del propio testimonio;
- ❖ Autorización judicial; etc.

 **ACTOS JURÍDICOS SOBRE LOS QUE RECAE.-** El aviso preventivo recae sobre aquellas situaciones jurídicas en las que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real, sobre los mismos, o que sin serlo, sean inscribibles.⁹²

 **OBJETO.-** Es la protección del acto jurídico celebrado que consta en el protocolo notarial y que posteriormente se inscriba.

⁹¹ Ibidem.

⁹² Ibid. p. 196.

 **FIN.-** Es hacer constar que se llevó a cabo el acto, a través de la anotación marginal, en el asiento correspondiente a la propiedad, para así adquirir el derecho de prelación.

 **SU PRESENTACIÓN EN LA OFICIALIA DE PARTES.-** Para los efectos registrales, el aviso preventivo debe presentarse a la Oficialia de Partes por duplicado, para que ésta, al recibir dichos documentos haga entrega del comprobante usual, debidamente numerado en orden progresivo con arreglo a la fecha y hora de entrada.

 **REQUISITOS PARA SU ANOTACIÓN.-** Para su anotación, deberá haberse implementado por el interesado.

Cuando se concretizan los tramites para la firma de la escritura, posteriormente dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a dicha firma el notario dará el segundo aviso preventivo, señalando la fecha de la escritura como el de la firma, los antecedente registrales, el nombre de las partes, tipo de operación efectuada, domicilio del inmueble, precio de la operación, fecha de elaboración del aviso y por último la firma del notario como el sello se autorizar del mismo.

Esto se encuentra legislado en el segundo párrafo el art. 3016° del C.C.D.F.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las concesiones mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarentas y ocho horas siguientes y contendrán además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se

refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Una vez que es integrado el testimonio, éste se ingresa al Registro Público de la Propiedad, para proceder a su inscripción ya sea en libro o folio correspondiente, esto se encuentra expresado en el tercer párrafo del artículo en comento.

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

II. 7. EFECTOS DE CIERRE REGISTRAL O DE RESERVA DE PRIORIDAD

Este problema no solo se presenta en México, sino también en Argentina, Uruguay y España, pero estos países ya comenzaron a estudiar e implantar sistemas para evitar o disminuir el grave “Fraude inmobiliario”. Los primeros en tomar las precauciones al respecto fueron Argentina y Uruguay, y de ellos España toma algunos conceptos y criterios para aplicarlos a su propia legislación.

Nuestro país ha arrastrado por años este terrible problema, ya que pasan sexenios presidenciales sin observar la grave ineficiencia y poca experiencia que existe dentro del personal que labora en el Registro Público; como resultado a esto, es la grave ruptura de la Publicidad Registral, como ende a la seguridad jurídica ante terceros.

En breve daré los puntos más importante sobre los efectos de cierre registral o la reserva de prioridad que tomaron Argentina y Uruguay; mismos criterios que son analizados por el Derecho Español para su aplicación, y con esto podremos observar que puntos logramos aplicar a nuestro Derecho Registral actual.

Con este sistema se trata de resolver la supuesta inseguridad que afecta al adquirente de derechos inscribibles desde el momento en que efectúa la transmisión que ha de acceder al Registro hasta que efectivamente se inscribe.

El riesgo del adquirente ante la posible alteración de la situación registral durante ese período intermedio, fue objeto de un profundo estudio en el Informe que el Colegio de Registradores envió al Congreso de los Diputados (en España) bajo el título “El fraude inmobiliario”.

Mismos que son los siguiente:

- a) La primera transcurre desde la celebración del contrato traslativo en documento privado no inscribible, forma civil plenamente válida hasta su formalización en documento público susceptible de acceso al registro, es decir, escritura pública.

La situación de las cuestiones que se plantean en este primer periodo se centran en la instrumentación de medidas de publicidad registral provisional, con efectos limitados, de los títulos adquisitivos civilmente válidos, pero carentes de las formalidades necesarias para provocar la inscripción definitiva; su mención tiene por objeto la delimitación exacta del problema de la “reserva prioridad”.

- b) La segunda fase se centra en el período que media entre el encargo al Notario de la preparación de un documento en el que se formaliza cualquier transacción inmobiliaria.

Su formulación general consistiría en que, incluso antes de existir el negocio jurídico y durante los tratos preliminares, pueda provocarse un cierre o bloqueo registral que impida el acceso a la inscripción de otros negocios contradictorios con el que se encuentra en gestación sustrayendo la finca del tráfico jurídico durante un periodo determinado.

La idea parte del criterio de alterar el principio esencial de protección a quien accede al registro con prioridad temporal, cualquiera que sea el grado de dicha

protección y el efecto de la inscripción, con el fin de preservar los derechos de quien ha iniciado un negocio preliminar de adquisición o de gravamen sobre una finca concreta.



IDEAS GENERALES SOBRE LA RESERVA DE PRIORIDAD:

❖ La Reserva Abstracta de Rango.

Es la que se produce ⁹³ desconectada de un negocio jurídico concreto, provocada a instancia del titular registral y con dos efectos alternativos:

-El cierre del bloqueo del Registro, para que o pueda practicarse asiento alguno con posterioridad a la reserva.

-El efecto retroactivo de la reserva. El Registro no se cierra, pero los asientos posteriores al que publica la reserva tienen el carácter de condicionales, de forma que han de cancelarse si el negocio con prioridad reservada llega en su día a formalizarse y a presentarse dentro de plazo.

❖ La Reserva Causal.

Es la referida a un negocio concreto de formalización futura, de forma que se especifique en el asiento correspondiente las características esenciales del mismo y el nombre del adquirente. También contiene dos supuestos:

-Que el negocio con prioridad reservada carezca en absoluto de existencia, es decir, que suponga de un mero proyecto de transmisión o gravamen a favor de persona determinada

-Que se trate de un contrato o precontrato perfecto, cualquiera que sea su forma, pero cuya existencia y eficacia es anterior a la reserva.

⁹³ González y Martínez, Jerónimo, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año LXX, Marzo-Abril 1994, Madrid España, No. 621, p 647.

❖ Los Supuestos de Reserva Impropia.

Con el principio ⁹⁴ de prioridad existen otros supuestos, variables según la modalidad del sistema, pero los cuales presentan una característica uno de prioridad reservada. Se trata de aquellos casos en los que, por razones dimanantes de la propia estructura del derecho, de otras resultantes del interés público, de protección de acreedores, de equilibrio de intereses o de agilización del tráfico inmobiliario, los Ordenamientos adoptan soluciones de aparentes reservas de prioridad.

Sin embargo, no se trata de supuestos de reserva en sentido propio sino de declaraciones de voluntad unilaterales o plurilaterales, o de decisiones judiciales o administrativas a las que la norma permite el acceso al registro, de forma que les sean aplicables los efectos típicos del principio, es decir, el cierre registral al negocio incompatible o el mejor rango del negocio inscrito o anotado respecto de los que accedan al Registro con posterioridad; ejemplo:

-Los asientos provisionales de advertencia de situaciones contradictorias con la titularidad inscrita, como la anotación preventiva de demanda, cuya finalidad es la constatación (asi) registral de la existencia posible de una situación extraregistro capaz alterar la titularidad o el contenido de un asiento vigente. ⁹⁵

-La constitución judicial o administrativa de figuras registrales de garantía, como la anotación preventiva de embargo, la hipoteca judicial francesa u otros similares.

❖ La Reserva de Prioridad en Argentina y Uruguay

El sistema de bloqueo registral sólo se aplica en Argentina y Uruguay, sin que haya sido aceptado por las legislaciones registrales de los restantes países iberoamericanos, como ha sido reconocido en el VIII Encuentro del Comité Iberoamericano de Consulta Registral.

⁹⁴ Ibid, p. 648

⁹⁵ Ibid. p. 648

 **ANTECEDENTE.**- Hasta 1968,⁹⁶ el sistema registral estudiado constituía una manifestación no evolucionada del folio personal, con efectos muy débiles de mera inoponibilidad y que experimentaba un deterioro notable en su aplicación práctica.

Por otra parte, el Notario argentino, cuyo origen histórico es idéntico al español, no sufrió la profunda reforma que tuvo lugar en España en 1862 como consecuencia de la implantación de un sistema de registro de desarrollo técnico.

En 1968, el Notariado argentino propició la sustitución del folio personal por una ficha que, con el nombre de folio real, recogiera la fecha del otorgamiento del título, el notario autorizante y la denominación del contrato, con remisión a los distintos protocolos en los que se contiene el historial de la finca. Los tratadistas expresan esa situación con la frase: “nuestro Registro es un Registro de documentos y no de derechos”. Con ello lleva consigo las siguientes consecuencias:

- ❖ Por el Registro se conoce el dato de que un documento notarial existe, pero no cuál es su contenido. Es el propio Notario el que rellena el impreso normalizado de la solicitud o minuta de inscripción, que se archiva por microfilm.
- ❖ Se mantiene formalmente en la legislación el simple principio de inoponibilidad, si bien referido sólo a la existencia del documento al que hace referencia la ficha, puesto que el sistema no prevé el depósito físico documento en el Registro, a diferencia de los sistemas latinos de tipo francés.
- ❖ Puesto que el contenido del asiento, en definitiva, de la fecha de referencia se limita a dar noticia de la existencia del documento, no es posible el juego de principios positivos modernos de publicidad registral como el de legitimación y fe pública.
- ❖ Por la misma razón, ésta absolutamente restringida la publicidad formal, tanto en cuanto al contenido que revela la ficha, es decir, la mera existencia de los

⁹⁶ Ibid, p.650

documentos que en la misma se menciona, como en cuanto a la personalidad del solicitante que para el tráfico privado queda limitada al escribano.

- ❖ Por otra parte, se mantiene la labor notarial de investigación de la titularidad efectiva, de la legitimación del transmitente y del estado de cargas de la finca a través de la búsqueda en los respectivos protocolos, sin que el folio real suministre información completa sobre todos estos aspectos.

 **PRINCIPIOS CIVILES.**- Desde el punto de vista civil, el Ordenamiento argentino responde, a su vez, a una serie de principios plenamente coherente con las ideas expuestas. Tales pueden resumirse en la idea de que la trasmisión de derecho real se produce por la teoría del título y el modo, con dos restricciones: una, de carácter formal y la otra de tipo sustantivo.

- ❖ Desde el punto de vista formal, sólo tiene el carácter de “título” habilitante de la transmisión la escritura notarial, lo que supone atribuir a dicho documento una aparente naturaleza constitutiva que la jurisprudencia y el propio Código Civil han modalizado mediante el reconocimiento de la eficacia del contrato privado o “boleto de compraventa”.
- ❖ Desde el punto de vista sustantivo, el otorgamiento del documento notarial y, en su caso, la inscripción registral sólo genera un derecho personal en el adquirente, como afirma y subraya constantemente la doctrina. La escritura no produce efecto de tradición instrumental ni su mención en la ficha registral sustituye al modo. En definitiva, sólo la entrega real y física se considera modo suficiente para la adquisición.
- ❖ Como consecuencia de lo anterior, la apreciación de la existencias de un derecho real, en la medida en que su adquisición se basa en un hecho físico como la entrega, sólo puede ser realizada judicialmente. El sistema preventivo no ha evolucionado ni a la sustitución del modo por la inscripción ni a la acepción de la tradición instrumental por lo que la ausencia de presunciones supone que el apoyo

último de la titularidad del adquirente se encuentra, exclusivamente, en la decisión jurisdiccional.

 **ANÁLISIS DEL FUNCIONAMIENTO DE LA CERTIFICACIÓN CON CIERRE REGISTRAL Y SUS EFECTOS.**-De acuerdo con lo expuesto, ⁹⁷en los sistemas argentinos y uruguayo si tiene explicación la institución del bloqueo del Registro o, en definitiva, de lo que el Ordenamiento denomina “anotación preventiva de negocio en gestación”, concepto de fundamental importancia en el análisis del alcance jurídico de la figura.

Así, “ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, construcción, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscrito en el Registro, así como la certificación expedida a tal efecto”. Es decir, se impone una doble restricción al tráfico jurídico en la documentación pública: ante títulos inscrito y certificación del bloqueo vigente. ⁹⁸

Por lo que a partir de ahí, el escribano remite al Registro la solicitud de reserva de prioridad mediante la medición en la ficha de la existencia del contrato o precontrato privado. Este asiento se denomina "anotación provisoria del negocio en gestación". Este es un asiento provisional similar a la anotación preventiva se un negocio jurídico existente que todavía carece de forma notarial.

El efecto sustancial, de la expedición de la certificación consiste en una reserva de prioridad a favor del negocio jurídico "en gestión", pendiente de formalización en la Notaria de quien solicitó la certificación. La solicitud de certificación lo que provoca en la ficha es un asiento provisorio.

El llamado "negocio en gestación", no es una declaración de voluntad con eficacia civil futura; si no de un contrato o precontrato, es decir, un negocio civil perfecto.

⁹⁷ González y Martínez, Jerónimo, Revista Critica de Derecho Inmobiliario p. 652

⁹⁸ Ibidem.

A todo esto, se llega a la conclusión que la supuesta reserva de prioridad no existe, por que al momento de aplicar este sistema se dio la confusión, del efecto con su causa. Por que la causa primordial es la anotación preventiva del acuerdo privado de voluntades, pendiente de formalización notarial y el efecto a esto es el cierre o bloqueo del llamado Registro que resulta de la anotación y se pública por medio de la certificación.⁹⁹

Con lo que respecta a nuestra legislación, el C.C.D.F, no hace referencia directa sobre el Cierre Registral o de Reserva de Prioridad, pero en su artículo 3016° en su primer y segundo párrafo expresan lo siguiente:

“...Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlos sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación a la misma...”

Con relación a lo señala el párrafo que antecede, en la practica dentro del Registro Público se le da el nombre de Primer Aviso Preventivo, y en cierta forma se da la Reserva de Prioridad, porque una vez que es anotado el 1er. Aviso Preventivo en el folio del inmueble solicitado, para efectos ante terceras personas; tanto el notario como la autoridad competente, tienen un termino de 30 días naturales para firmar la escritura, si al concluir dicho termino no se firmo ninguna escritura, el notario o la autoridad competente deberá dar aviso al Registro Público, de que no se llevará acabo ninguna operación del inmueble referido.

En su segundo párrafo del articulo de referencia nos indica:

“Una vez firmada la escritura..., el notario o autoridad ante quien se otorgo dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes... El registrador, con el aviso citado y sin costo de

⁹⁹ Ibid. p. 654

derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación,... la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso...

...Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación...”

Una vez que son analizados los dos párrafos anteriores, podemos expresar que en nuestra legislación si ejerce de forma indirecta la Reserva de Prioridad, ya que con esto se da la publicidad del derecho que ejerce determinada persona sobre un inmueble frente a terceras personas.

CAPITULO III

CAUSAS QUE DAN MOTIVO A LA RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL EN EL INSTRUMENTO NOTARIAL Y SUS EFECTOS

Antes de comenzar el presente capítulo, debemos saber que es una escritura pública y que relación tiene dentro del derecho registral.

Es la redacción del acto jurídico impresa en el protocolo en forma directa (original e íntegra) o a manos de síntesis en el protocolo notarial.

Protocolo, de ¹⁰⁰ acuerdo a los términos etimológicos, la expresión *protocolo* ésta compuesta por dos palabras de origen griego: *protos*, primero o principal, y *kollas*, que significa pegar.

De acuerdo a la LNDF en su art. 76° en su primer y tercer párrafo, indican lo siguiente:

Protocolo es el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el Notario, ... asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices...

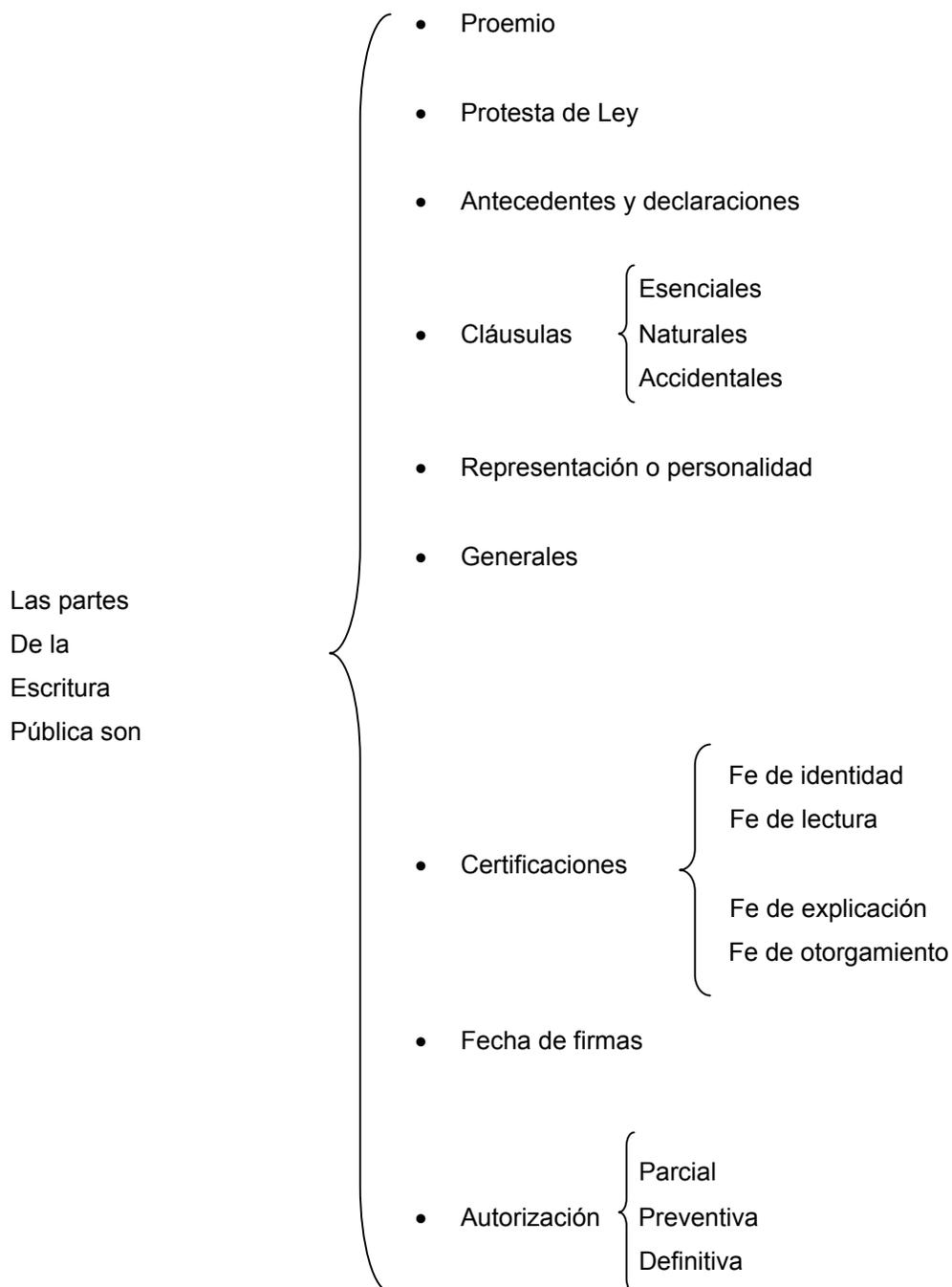
Los folios que forman el protocolo son aquellas hojas que constituyen la papelería que el Notario usa para ejercer la función notarial.

En relación al concepto que da el art. 100° de la LNDF es:

“... I.- El origen que el Notario asienta en folios, para hacer constar uno o más actos jurídicos y que, firmado por lo comparecientes, el Notario autoriza con su sello y con su firma...”

¹⁰⁰ Ríos Hellig, Jorge, La práctica del Derecho Notarial, 5° ed., Ed. McGraw-Hill, p. 279.

Para poder entender mejor que es una escritura y de que esta conformada, a continuación daré una breve síntesis al respecto.



Hay autores que denominan como síntesis a todo lo plasmado en el protocolo y a toda la documentación que forma parte del cuerpo de la escritura, como lo accidental al acto mismo que son enviados al apéndice.

Todos los documentos que son enviados al apéndice deben ir formados por las partes, además de que se debe incluir el sello, la firma y la rubrica del notario. Además, en su carátula debe indicar: el número de escritura, el libro, la operación de que se trate, y en forma de lista indicar los documentos que integran y conforman la escritura.

Uno de los integrantes principales que conforman una escritura son los sujetos o las partes que integran una escritura; estos son los que intervienen en el acto. Las partes que conforman una escritura se dividen en dos tipos:

- ❖ **Parte en sentido material** : es a quien le repercute directamente los efectos del acto en su persona;
- ❖ **Parte en sentido formal** : es a quien no le repercuten directamente los efectos del acto en su persona, pero que interviene en su formación.

En una escritura se identifica como parte, al compareciente ó al otorgante, ahora si consultamos lo que nos dice la LNDF, nos puede confundir ya que en su artículo 105° nos habla de otorgante y en el artículo 107° nos habla de compareciente, tratándose de la misma persona que acude ante un notario.

“Artículo 105.- Para que el Notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad bastará con que no observe en ello manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.

Artículo 107.- Los comparecientes que no conozcan el idioma español o que declararan ante Notario que su conocimiento del mismo no es suficiente para discernir jurídicamente sus obligaciones, se asistirán por un intérprete nombrado por ellos; en este

caso los demás comparecientes tendrán el mismo derecho. los intérpretes deberán rendir ante el Notario protesta de cumplir lealmente su cargo.”¹⁰¹

Ahora, que sucede si en una escritura, se citado de forma incorrecta el nombre del otorgante, y así se registra.

Este grave problema no sólo se presenta en las Notarias, sino también dentro del propio Registro Publico de la Propiedad, ya que al momento de asentar los datos en el folio real, del inmueble objeto de dicha operación, los abogados registradores lo efectúan de forma incorrecta.

III. 1. ALTERACIÓN EN LOS NOMBRES DE LOS OTORGANTES

Como hemos expresado en el punto que antecede, el punto principal de una escritura (instrumento notarial) son el sujeto ó parte que son los que conforman le acto jurídico ante el Notario.

Los nombre de los sujetos, partes ó otorgantes, del acto de deben encontrar en el proemio, en la cláusulas y en generales.

- ❖ **Proemio o Encabezado:** El proemio ¹⁰² también es denominado en la práctica notarial como *encabezado*. Consiste en una introducción o resumen del contenido del instrumento en el que se señala principalmente *el quién* (partes) y el *ante quién* (notario); también se analiza el acto jurídico y se describen circunstancias de tiempo y lugar, expresando lugar y fecha en que se extiende la escritura, nombre del notario y número de la notaria, nombre y carácter de todos los otorgantes y/o comparecientes.
- ❖ **Cláusulas:** Las cláusulas constituyen la parte formal más importante de la escritura. El clausulado del contrato es un elemento medular del mismo, porque en

¹⁰¹ Ley del Notariado para el Distrito Federal, 6° ed., Ed. Ediciones Fiscales Isef, p 33

¹⁰² Ríos Hellig, Jorge, La práctica del Derecho Notarial, 5° ed., Ed. McGraw-Hill, p.169.

él concreta su objeto, se especifica lo deseado por las partes, se establece la finalidad económica del contrato y se satisfacen las necesidades jurídicas de los contratantes. En él se determina la expresión del consentimiento que recae sobre el objeto del contrato.

Artículo 102°, de la ley en comento, en su fracción XII dispone lo siguiente:

“XII.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad concisión y precisión jurídica y de lenguaje, preferentemente sin palabras ni formulas inútiles o anticuadas,”

❖ **Generales de los otorgantes o comparecientes:**

Artículo 102.- El notario redactará ¹⁰³ las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

...XIX. expresará el nombre y apellidos paterno y materno, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio de los otorgantes, y de sus representantes, en su caso. Sólo que la mujer casada lo pida, se agregará a su nombre y apellidos, el apellido o apellidos paternos del marido. En el caso de extranjero pondrá sus nombres y apellidos tal como aparecen en la forma migratoria correspondiente. El domicilio se anotará con medición de la población, el número exterior e interior, en su caso, del inmueble, el nombre de la calle o de cualquier otro dato que precise la dirección hasta donde sea posible. Respecto de cualquier otro compareciente, el Notario hará mención también de las mismas generalidades,....”

La razón de ser del capítulo de generales es:

❖ Distinguir a una persona de otra.

¹⁰³ Agenda del Distrito Federal, Ley del Notariado para el Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef, p. 102.,

- ❖ Determinar la capacidad, ya sea por nacionalidad, por edad, etc.
- ❖ Fijar cuestiones relacionadas con los domicilio, y determinar una competencias jurisdiccional o lugar para el cumplimiento de alguna obligación.

Un ejemplo a todo lo anteriormente explicado es el siguiente:

“-----DISTRITO FEDERAL, MÉXICO, a **tres de noviembre del año dos mil cuatro**, YO, ENRIQUE ALMANZA PEDRAZA, notario número ciento noventa y ocho de esta ciudad, hago constar: EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que otorga por una parte el señor **JUAN LUIS SANDOVAL RÍOS**, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE VENDEDORA", y por otra, el señor **ADOLFO ZUÑIGA VARGAS**, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE COMPRADORA", de conformidad con la siguiente protesta de ley, antecedentes y cláusulas. -----

----- **CLÁUSULAS** -----

----- **PRIMERA.**- El señor **JUAN LUIS SANDOVAL RÍOS**, "VENDE" en favor del señor **ADOLFO ZUÑIGA VARGAS**, quien "COMPRA" y adquiere EL DEPARTAMENTO NÚMERO **TRES Y SU CORRESPONDIENTE JAULA DE TENDIDO Y LAVADERO DEL EDIFICIO SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO NÚMERO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE, UBICADO EN CALZADA DE LA VIGA, COLONIA "PRADO CHURUBUSCO", DELEGACIÓN COYOACÁN, EN ESTA CIUDAD Y ELEMENTOS COMUNES QUE LE CORRESPONDEN, con la superficie, indiviso, medidas y colindancias que han quedado relacionadas en el antecedente primero de este instrumento, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.....**

----- **GENERALES** -----

----- Los comparecientes manifiestan ser de nacionalidad mexicana: -----

----- El señor **JUAN LUIS SANDOVAL RÍOS**, es originario de esta ciudad, donde nació el día veintidós de marzo de mil novecientos setenta y seis, soltero, transportista, con domicilio en calle Paseo de los Granados número doscientos, colonia Paseos de Taxqueña, Delegación Coyoacán, en esta ciudad, código postal cero cuatro mil doscientos cincuenta; **y se identifica con credencial para votar con fotografía número:** cero, cinco, cuatro, tres, cuatro, nueve, dos, tres, seis, uno, cuatro, siete; **con número de folio:** cero, ocho, seis, nueve, cuatro, uno, dos, dos, dos; **clave de elector:** SNRSJN siete, seis, cero, tres, dos, dos, cero, nueve, H cuatro, cero, cero; **sección:** cero, cinco, cuatro, tres, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.-----

----- El señor **ADOLFO ZUÑIGA VARGAS**, es originario de esta ciudad, donde nació el día once de mayo de mil novecientos cincuenta y tres, casado, ortodoncista, con domicilio en calle Paseo de los Granados número ciento noventa y cuatro, colonia Paseos de Taxqueña, Delegación

Coyoacán, en esta ciudad, código postal cero cuatro mil doscientos cincuenta; **y se identifica con credencial para votar con fotografía número**: cero, cinco, cuatro, tres, cero, cinco, uno, tres, ocho, dos, seis, seis; **con número de folio**: uno, cero, seis, cinco, uno, nueve, cero, tres; **clave de elector**: ZNVRAD cinco, tres, cero, cinco, uno, uno, cero, nueve, H cero, cero, cero; **sección**: cero, cinco, cuatro, tres, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.-----“

El nombre completo y correcto de los otorgantes es un elemento indispensable para cualquier operación traslativas (compraventa, donación, adjudicación de bienes por herencia, formalización del contrato de compraventa, etc).

Por la importancia que tiene el nombre de los otorgantes en una escritura, no concibo lo que expresa el artículo 3024° del CCDF

*“Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos”.*¹⁰⁴

Como es posible que la propia ley de pauta a que los registradores en el momento de desarrollar su trabajo lo hagan de forma errónea, realizando asientos de forma incorrecta, es decir ponen nombres inciertos, por una vocal o consonante, o de plano poner otro nombre distinto al original, y esto no solo ocurre con el nombre sino también existen errores en los apellidos .

Por este tipo de errores y lagunas en la ley, en la practica se presentan grandes problemas al momento de pedir información sobre los antecedentes registrales de cualquier inmueble que se encuentre dentro del área metropolitana.

¿En qué momento se puede dar cuenta una persona, de que el inmueble que habita jurídicamente no le pertenece?; cuando asiste ante un Notario, para realizar cualquier tramite de transmisión de propiedad.

¹⁰⁴ Agenda Civil Para el Distrito Federal, Código Civil para el Distrito Federal, 6° ed., Ed. Ediciones Fiscales Isef, p. 325

¿A caso una escritura se firma de forma inmediata?, claro que no, por que antes de fijar una fecha de firma de escritura, el Notario debe (documentar el expediente), pide el certificado de gravamen al Registro Público de la Propiedad, esto es para verificar el carácter con que se ostenta jurídicamente la parte vendedora como también el estado jurídico en que se encuentra el inmueble objeto de venta, la zonificación, documento que certifica que el domicilio del inmueble coincida con el croquis de ubicación que proporciona el cliente y por último el avalúo comercial, que es elaborado por un perito valuador, autorizado por la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal y de la Comisión Nacional Bancaria, respectivamente.

Una vez que el Notario ya cuenta con la documentación ya debidamente contestada, y todo se encuentra en orden, es cuando se procede dar la cita para la firma de la escritura.

Otro punto que expresa el propio artículo es: ***sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción***; es decir, que para el legislador no es grave quitar el inmueble, lugar de habitat o el propio patrimonio familiar a determinada persona, ya que para él es más grave, inscribir de forma incorrecta la operación en donde adquirió dicho inmueble.

Jurídicamente, cual es la protección y seguridad que brinda el R.P.P., a los propietarios de todos los inmuebles que se encuentran inscritos ante esta institución, desde el siglo pasado hasta nuestra era, ya que fue creado para dar seguridad al acreedor y así no perder su dinero, posteriormente fue para los adquirientes de inmuebles y así dar publicidad a terceras personas sobre las operaciones que se efectúan sobre los inmuebles, pocas palabras en donde queda la ***“publicidad registral”***

La jurisprudencia expresa lo siguiente con relación a la obligación bilateral que adquieren tanto el registro y el particular en checar que los datos inscritos en los folios sean los correctos.

“REGISTRO PÚBLICO, OBLIGACIÓN DEL ADQUIRENTE DE EXAMINAR LOS ANTECEDENTES REGISTRALES.

No es suficiente que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de su vendedor sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrales, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación.

Amparo directo 8592/60.- Lauro Maraña Cruz.- 8 de noviembre de 1953.- 5 votos.- Ponente Rafael Rojina Villegas

Precedentes:

Volumen VI. Cuarta Parte, Pág. 143.

Volumen XCIV, Cuarta Parte, Pág. 142.

Semanario Judicial de la Federación. Sexta Época, Volumen CI. Cuarta Parte. Noviembre de 1965. Tercera Sala. Pág.61.¹⁰⁵

III. 2. RÉGIMEN PATRIMONIAL

En la actualidad, la gente no le da la importancia ó en algunos casos ignoran su estado civil en que viven, algunas personas creen tener derechos y obligaciones ante la sociedad por el solo hecho de estar casados eclesiásticamente, unión que el Derecho no reconoce.

Otra ideología equivocada es que cuando uno de los cónyuges abandona el hogar conyugal ya sea por diez, quince ó más años, éste pierde todos sus derechos sobre los bienes inmuebles que fueron adquiridos por los dos ó por los bienes que adquirió el cónyuge que se hizo responsable del hogar; siendo que esto es falso dentro del derecho, ya que para uno de los cónyuges pierda todo derecho a reclamar su parte proporcional de

¹⁰⁵ Díaz González Vergara, Rodolfo, Curso De Derecho Registral, Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Gobierno del Estado de México, pp. 23 y 24.

los bienes del patrimonio familiar deben estar jurídicamente divorciados y haber efectuado la disolución de los bienes del acervo familiar.

Una tendencia ilusoria es sobre la unión libre, ya que mucha gente confunde el deseo de vivir libremente y por el tiempo que deseen con su pareja, con el hecho de firmar un Acta de Matrimonio ante un Juez del Registro Civil, tal vez socialmente pueden estar casados pero jurídicamente son personas “solteras”.

Por último los solteros por viudez, aquí en muchas ocasiones el cónyuge supérstite no acepta la muerte del de cujus y sigue expresando que su estado civil es el de casado, sin percatarse del perjuicio jurídico que esto puede ocasionar, por que esta declarando con falsedad jurídica, por que su estado civil correcto es **“soltero por viudez ó viudo”**.

Todas estas confusiones son debido a la mala información que tiene sobre su estado civil, ya que esto se puede observar constantemente cuando la gente asisten a una asesoría jurídica ó en su defecto a formalizar cualquier tramite de transmisión de propiedad ante un notario y al momento de preguntar su estado civil lo declaran equivocadamente.

Por lo que dicha situación, en todo tramite que se realiza ante un Notario Público, se debe proporcionar los datos personales de cada una de las partes que intervienen en la escritura en una **“Hoja de datos Generales”**, misma que debe ser llenada de puño y letra del interesado, cuyos datos son:

- ❖ La fecha a realizar el tramite ó la apertura de expediente en la notaria;
- ❖ Nombre completo del solicitante;
- ❖ Acto solicitado al Notario;
- ❖ Nacionalidad;
- ❖ Lugar de nacimiento;

- ❖ Fecha de nacimiento;
- ❖ Estado civil;
- ❖ Ocupación;
- ❖ Domicilio completo;
- ❖ Número telefónico;
- ❖ Documento oficial con que se identifica; y
- ❖ Firma del solicitante.

Como podemos observar son datos muy sencillos pero con gran importancia, ya que estos mismos son transcritos en el cuerpo del instrumento notarial, en su apartado de **“GENERALES”**.

La “Hoja de datos Generales”, es el puntos medulares de una escritura, debido a la información que de ella emane, mismos que son consultados y transcritos por el registrador en Folio Real y área respectiva.

Dentro de los antecedentes que integran el instrumento notarial, en el antepenúltimo ó ultimo punto del mismo, se encuentra desglosado los datos del acta de matrimonio ó defunción, según sea el caso, para así poder indicar el “régimen patrimonial” con el que cuenta el propietario del inmueble deseado.

- ❖ **Antecedentes:** Los antecedentes son la parte principal del fondo de la escritura; en éstos deben contenerse los elementos esenciales a fin de que las cláusulas sólo reflejen el contenido obligacional. Si los antecedentes van incompletos, seguramente las cláusulas van a ser inválidas. ¹⁰⁶

¹⁰⁶ Ríos Hellig, Jorge, La práctica del Derecho Notarial, 5° ed., Ed. McGraw-Hill, p.186

Antecedentes y cláusulas son la sustancia de un acto jurídico. El notario consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que hubieren presentado para la formación de la escritura. La Ley no prevé que tengan que ser documentos originales; el notario puede a su criterio tomar como antecedente cualquier documento aun en copia certificada o simple.

Ahora, pasaremos al ejemplo de cómo se desglosan los datos de una acta de matrimonio ó defunción, según sea el caso a tratar, en una escritura pública.

*“---SEXTO.- RÉGIMEN PATRIMONIAL.- Manifiestan los señores **ARMANDO RAMÍREZ MUÑOZ Y MARTHA MERCEDES TIRADO JUÁREZ**, que se encuentran casados entre sí bajo el régimen de **SOCIEDAD CONYUGAL**, como lo acreditan con la copia certificada del acta de su matrimonio asentada en el Juzgado veinticinco del Registro Civil de Iztapalapa, Distrito Federal, libro tres, foja ochenta y siete, celebrado el día veintitrés de agosto de mil novecientos setenta y cuatro.-----*

Aquí, el interesado se confunde con mucha frecuencia, sobre su estado civil, porque en ves de poner soltero, (si así fuera el caso) pone que es **casado**, sin serlo; ya que puede estar dentro de las clasificaciones de: Viudo, Divorciado y Vivir en Unión Libre, son situaciones jurídicas muy diferentes. Por o que el interesado debe acudir ante el Notario solicitándole la firma de una *Rectificación*.

Una escritura de **Rectificación** de estado civil, en donde el Notario con su fe pública y con base a los documentos presentado por el solicitante afectado procederá a realizar el tramite deseado, ¿que documentos se necesitan para efectuar dicho tramite?, la escritura y el acta de matrimonio o defunción según sea el caso a corregir, este error lo pudo cometer el propio solicitante al llenar su hoja de datos generales, y al no saber con exactitud cual es el mismo, indica de forma incorrecta dicho dato, el cual nunca es comentado al Notario al momento de efectuar su escritura de transmisión de propiedad, y dicho error es registra de su escritura.

Igualmente, se puede cometer el error al momento de inscribir la escritura al R.P.P. por parte del abogado registrador al momento de transcribir incorrectamente el estado civil del adquirente del inmueble, esto aparentemente no le afecta para la adquisición, pero al

momento de efectuar la enajenación del inmueble, es cuando surge el problema del error cometido en el pasado.

Esta escritura de **Rectificación** es ingresada también al R.P.P., para que el registrador efectuó la inscripción correspondiente y así quede asentado dentro del folio la rectificación de los datos que se omitieron o fueron asentados en forma incorrecta.

III. 3. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Dentro de este punto en especial, se presentan muchas confusiones para el solicitante sobre el domicilio correcto del inmueble; ¿por que se da esta confusión, si solamente debe existir un solo domicilio para un inmueble?.

Teóricamente el domicilio de todo inmueble es único e individual, y este es expresado por primera vez jurídicamente ante una escritura pública, si hablamos de las primeras escritura que existieron en nuestro derecho o de las escrituras existente del siglo pasado es lógico que su domicilio ya cambio por las diferentes lotificaciones, o movimientos de nomenclatura que sufren las calles y colonias de nuestra Ciudad.

A veces, nuestra propia autoridad es la que comete el error momento de indicar el nombre de las calles, de las colonias, de los números oficiales o de los lotes y manzanas del inmuebles a que se hace referencia; esto se presenta con gran regularidad en las “Boletas de Predio y del Agua”, ya que entre ellas mismas expresan datos diferente, como son:

- ❖ el nombre o el número del lote y manzana;
- ❖ el número oficial;
- ❖ el nombre de la calle;
- ❖ el código postal; y

❖ la colonia

Todos estos datos son tomados de la escritura pública del inmueble, por lo que es ilógico el error que presentan dichos documentos mismos que son expedidos por la Autoridad competente.

Existen algunos caso en donde la propia autoridad, con su ímpetu de modernidad, cambia los nombre de las calles, avenidas, las numeraciones de las casas, etc, sin previo aviso tanto a los afectados como a las demás autoridades correspondientes. Estos cambios con el transcurso del tiempo y la falta actualización a sus archivos ó índices de cada dependencia del gobierno, incitan grandes problemas al momento de querer vender la propiedad, porque el domicilio que señala la escritura pública es diferente a lo que expresa las placas de localización, que encuentran ubicadas en cada esquina de toda calle de esta ciudad.¹⁰⁷

Otro aspecto con el que frecuentemente nos encontramos es con la costumbre, de cada entidad federativa, ya que la propia gente por tradición ó costumbre prefieren bautizar sus calles con los nombres que se sientan identificados con sus raíces y creencias, y no con nombre superficiales y sin importancia.

Esto jurídicamente es incorrecto porque los nombres de las calles como de las colonias deben ser los que la propia autoridad dispone o autoriza para todos los documentos oficiales y no los que la gente desee.

En este caso, el Notario se basa y auxilia al momento de que se desea firmar una escritura traslativa, con el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, el cual expide el “Gobierno del Distrito Federal, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, Dirección General de Desarrollo Urbano”, con este documento el notario verifica que el inmueble que giro jurídicamente y que efectivamente el domicilio es correcto, porque coinciden tanto domicilio como inmueble.

¹⁰⁷ García Coni, Raúl, El Contencioso Registral, Ed. Depalma. Buenos Aires, Argentina. p. 49

También este documento nos permite verificar la superficie de terreno y de construcción sobre ella; igualmente con las principales calles con las que colinda el inmueble deseado.

Este documento tiene una vigencia de dos años a partir de la fecha de que es expedido.

No solo el propio domicilio integra la ubicación de un inmueble dentro del cuerpo de una escritura, sino también:

- ❖ la superficie; y
- ❖ las colindancias ó linderos y las medidas

La superficie es la medición y constitución del terreno, en donde se puede construir diversidad de cosas como: casa habitación, condominio, centros comerciales, etc, misma que conforman un porcentaje de porción sobre el propio terreno, para conformar el 100% de un todo.

Las colindancias ó linderos y las medidas son los datos que identifican especifican en donde se encuentra ubicado un inmueble, y con que predios y en que media colinda con éstos.

A continuación muestro un ejemplo de cómo se relacionan datos anteriormente expresados dentro de los antecedentes de una escritura pública.

“...lote de terreno SESENTA Y TRES, MANZANA “A”, supermanzana DIECISÉIS, y casa habitación en el construida, marcada con el número SESENTA Y TRES de la calle SESENTA Y TRES perteneciente a la Unidad Habitacional “SANTA CRUZ MEYEHUALCO”, en términos de linderos y medidas que la Delegación Iztapalapa, en esta ciudad.-----”

Pero el principal documento base para firma una escritura un Notario es el C.L.G., expido por el R.P.P., el cual tiene una validez de 30 días naturales, a partir de la fecha de ingreso a dicha institución; porque en él se expresa el nombre del propietario del inmueble, superficie, número de folio ó antecedente de libro, el domicilio, colindancias, la historia y los movimientos jurídicos que a sufrido el inmueble objeto de cualquier operación traslativa.

Este documento se relaciona casi siempre en el segundo punto de los antecedentes de toda escritura.

“ - - -SEGUNDO.- CERTIFICADO DE GRAVÁMENES.- Manifiesta “LA PARTE VENDEDORA” que el inmueble materia del presente instrumento, se encuentra libre de todo gravamen y limitaciones de dominio, como se acredita con el Certificado de Libertad de Gravámenes solicitado el día cinco de octubre del año dos mil cuatro, y expedido el día siete de octubre del mismo año, por el Ciudadano Director General del Registro Público de la Propiedad de esta capital.----- Dicho certificado lo agrego al apéndice de este libro, con el número de este instrumento y bajo la letra "A".----- -“

III. 4. SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE

De acuerdo al diccionario enciclopédico Lexis 22 superficie significa: “Parte externa de un cuerpo que lo limita por todos lados”.

Para el diccionario enciclopédico Lexis 22, *Medida* significa: Acción de medir. Expresión comparativa de las dimensiones o cantidades; y el *Lindero*; que linda con una cosa.

La palabra superficie (sobre la faz de la tierra) no significaban para los jurisperitos romanos ¹⁰⁸ un espacio de dos dimensiones , sino más bien lo que se levanta sobre el suelo y en íntima unión con él.

¹⁰⁸ González y Martínez, Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil II, Tomo II, Ed. Ministerio de Justicia, Madrid, p. 123.

Se entiende por superficie, en sentido objetivo: a) lato: lo que se encuentra sobre el suelo, esté o no fijamente unido al mismo, , por ejemplo un construcción del vecino que avance sobre nuestra finca; b) estricto: un edificio en suelo ajeno, especialmente las casas; 2) en sentido subjetivo; el Derecho real sobre los edificios construidos en suelo ajeno.¹⁰⁹

Ahora, conforme al Derecho Notarial y Registral, la superficie es la totalidad de un predio que es medido en metros cuadrados, el cual tiene medidas y linderos

Esto es que todo predio tiene limites y medidas colindantes con otros predios.

Del inmueble objeto de la transacción por errores involuntarios se asientan de forma incorrecta la superficie, linderos y medidas de los inmuebles provocándose conflictos al momento de solicitar el CLG o su inscripción, ya que este tramite es negado por haber diferencia entre el instrumento y el asiento registral.

Al haber este tipo de irregularidades el notario deberá de solicitar por medio de un escrito dirigido al área correspondiente, la rectificación o corrección del asiento registral, presentando los documentos que avalen su solicitud, y que es la escritura de antecedentes, de propiedad, a efecto de que pueda continuarse con el tramite que solicita el fedatario.

Dicho trámite debe ser contestado por la autoridad competente de forma clara, cuando es procedente el tramite solicitado.

De igual forma cuando se niega la aclaración o rectificación que se ha solicitado, la institución deberá informar por que fue procedente esta, ya que le fue presentada la documentación correspondiente.

Esta respuesta ya sea procedente o improcedente deberá ser en un término de 30 a 45 días hábiles como máximo, y debe estar basada en forma lógica y jurídica, como lo determina la ley, pero en la practica no sucede así, ya que el termino para dicha contestación no es determinado, (pueden pasar meses) para obtenerla y en muchas ocasiones no hay congruencia en esta.

¹⁰⁹ Ibidem.

Para mostrar en forma ejemplificativa como se transcriben los datos de superficie y linderos a un instrumento procederé dar un ejemplo;

“---SUPERFICIE: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS.-----
 ---LINDEROS Y MEDIDAS:-----
 ---AL NORTE: nueve metros setenta centímetros, con casa veintinueve;-----
 ---AL SUR, en nueve metros setenta centímetros, casa diecinueve;-----
 ---AL ORIENTE, en trece metros cincuenta centímetros, con casa treinta y uno; y-----
 ---AL PONIENTE, en trece metros cincuenta centímetros, con casa diecisiete.-----”

Cuando la superficie, medidas y colindancias, no coinciden con el título de propiedad, entonces el compareciente debe acudir ante la Delegación a que pertenece el inmueble para efectuar el trámite de Alineamiento y Número Oficial, y así poder aclarar cual es el dato correcto para efectuar los trámites para la escrituración. También este trámite se puede realizar cuando la nomenclatura, es cambiada ó duplicada.

III. 5. LA INSCRIPCIÓN DEL ACTO JURÍDICO EN UN FOLIO ERRÓNEO

El artículo 3061° del CCDF, en sus fracciones I y II hacen referencia a:

“Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

- I. *La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objetos de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse su medida, superficie, nombre y número.....*
- II. *La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;...”*

Tomando como base lo expresado en el párrafo que antecede, el registrador antes de proceder al Asiento Registral debe estudiar, analizar y verificar si los datos que menciona la escritura en el cuerpo de la misma, son los mismos que indica el antecedente registral, para proceder al asiento de inscripción.

También se debe de tener la total seguridad al momento de asentar la inscripción en un Folio Auxiliar seguido del Folio Matriz, es decir, el folio que le pertenece al Edificio del Departamento que esta ubicado dentro de una Unidad Habitacional.

Con relación al párrafo que antecede, se presenta con mucho frecuencia cuando se constituye un Régimen de Propiedad en Condominio, al asentar la inscripción en un cartón nuevo, para así dar el nacimiento de un Folio Matriz, y ha cada departamento se le asigna un Folio Auxiliar, que por supuesto este será un cartón nuevo pero teniendo como base de folio al folio matriz.

¿Usted se preguntara en donde se encuentra la inscripción del acto jurídico en un folio erróneo, ya que en los dos actos de inscripción se efectúa en cartones distintos?.

En el momento de inscribir la Compraventa del Departamento 04, del Edificio 324, entrada "A" del Condominio "C" del Conjunto Urbano denominado "PRESIDENTE JOHN F. KENNEDY", en el Folio Real 9051540 debiendo ser la inscripción correcta en el Folio Real **9051531**.

¿De donde sale el Folio Real 9051540?; de un departamento del Conjunto Urbano denominado "PRESIDENTE JOHN F, teniendo como número de Departamento 04, Edificio 324, con entrada "B". Dentro de la misma Unidad Habitación existe una duplicidad de numeración con relación a los departamentos y edificios y lo único que los puede diferenciar es la entrada al acceso a dicho inmueble.

Esta equivocación sobre la inscripción a un folio erróneo ocasiona graves problemas al propietario de dicho inmueble, ya que al quererlo vender no lo puede hacer; ya que primero deberá arreglar la confusión ó el grandioso error que cometió el Registro Público de la propiedad al momento de asentar la inscripción en un folio no correspondiente al inmueble deseado.

Desde mi punto de vista, el registrador antes de asentar cualquier inscripción en un folio real, mercantil y de personas morales, deberá tener la certeza jurídica de hacerlo correctamente, por que su equivocación pueden ocasionar graves problemas, entre los particulares con la institución a la que presta sus servicios profesionales.

En la actualidad, no solo se presentan errores de inscripción en folio erróneos, como en el caso del Conjunto Urbano denominado "PRESIDENTE JOHN F"; ya que también existen operaciones de transmisión de propiedad que jurídicamente nunca se efectuaron, esto debido a que se encuentran inscritas en otro folio distinto.

Existen hipotecas ficticias sobre inmuebles, ¿por qué ficticias? Porque nunca fue solicitado ningún préstamo hipotecario.

También dentro de la materia de Comercio existen inscripciones erróneas, por ejemplo, el otorgamiento de poderes en donde los apoderados son personas desconocidas por la "empresa" o "asociación", aumentos de capital sin haber existido protocolización pertinente, cambio de razón social sin tener ninguna base jurídica al respecto, etc.

Con relación acto de inscripción el artículo 60° del RRPP señala:

"Los actos contenidos en los títulos o documentos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil, se inscribirán en la parte primera del folio, excepción hecha de aquellos por lo que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o existan derechos de hipotecas y demás derechos distintos del de propiedad, a los cuales está destinada la segunda parte del folio"¹¹⁰

El artículo 3042° del CCDF en sus dos primeras fracciones señalan los siguiente:

Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmuebles se inscribirán:

¹¹⁰ Agenda del Distrito Federal, Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef, p.14

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

II.- La constitución del patrimonio familiar....

El artículo 60° del RRPP, solo hace referencia de los actos que son inscribibles y serán aceptados en la primera parte del folio, ¿y cual es esta?, la primera hoja después de la carátula, es decir las operaciones de compraventa, constituciones de un régimen de condómino, adjudicaciones por herencia, por remates judiciales, fideicomisos; y posteriormente las demás operaciones que se efectúen con posterioridad de todo inmueble.

El seguimiento del tracto sucesivo que sufre un inmueble no es difícil de seguir e identificar cada uno de ellos, como tampoco el poder detectar de que inmueble nos estamos refiriendo tanto en ubicación como de número de folio real ó antecedente de libro porque tanto en la carátula como en cada una de las hojas que conforman un folio real se encuentran foliadas con el número del mismo.

La propia Ley indica las referencias para identificar el folio real correcto, para evitar la inscripción a un folio erróneo, el artículo 63° de RRPP del D.F., indica lo siguiente.

“Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas, se observara lo dispuesto por el artículo 3061 del Código civil, con arreglo a lo siguiente:

- I. *Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, delegación en la que se ubique, nombre del predio, si lo tuviere, fraccionamiento colonia, población o barrio; la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral;*
- II. *Superficie, número, medidas y colindancias ,según conste en el documento;*

- III. *Toda inscripción relativa a fincas en las que el suelo pertenezca a una persona y lo edificado o plantado a otra hará referencia expresa a esa circunstancia;*
- IV. *La naturaleza del acto o derecho constitutivo se asentará con el nombre que se dé en el documento, y si no tuviere ninguno, así se hará constar;*
- V. *Tratándose de hipoteca, los asientos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2919 del Código Civil;*
- VI. *Cuando se trate de derechos, la inscripción deberá contener todos los datos que según el documento, los determine o limite;*
- VII. *Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación correlativa en el folio correspondiente, mediante constancia que expidan las oficinas respectivas del Departamento del Distrito Federal;*
- VIII. *Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca el título respectivo, sin que esté permitido a los registradores, ni aun por acuerdo de las partes, modificar , añadir u omitir alguno, salvo resolución judicial. También se asentará el registro Federal de causantes, fecha de nacimiento o cualquier otro dato de identificación, cuando en el documento, y*
- IX. *Asimismo, se consignarán las limitaciones de dominio que señale el documento.”¹¹¹*

Los artículos 64° y 65° de la Ley en comento, indican que documentos y en que momento se pueden registrar, como también la persona que puede solicitar un asiento registral:

“Artículo 64.- Sólo se inscribirán los documentos en que se transmitan, modifiquen o graven los bienes que integren el acervo hereditario, si previamente o a la vez se

¹¹¹ Ibid. pp. 14 y 15

registra el testamento o en su caso del interesado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento del albacea definitivo. Este requisito no será exigido cuando la anotación de su gravamen sea ordenado expresamente por autoridad judicial o administrativo.

Artículo 65.- El titular registral de un predio podrá solicitar el asiento de lo que en él se edifique, por cualquiera de las siguientes formas:

I.- Por declaración de voluntad manifestada en escritura pública, siempre que se acredite la propiedad de la construcción;

II.- Mediante información ad perpetuam; o

III.- Por declaración ante notario de quien enajene o grave la finca, siempre y cuando exista algún documento que acredite la propiedad de la construcción. “¹¹²

Cuando el registrador procede a la inscripción no existe ninguna cabida a que cometa errores ya que la propia ley les indica paso a paso que documentos se inscriben, como se verifican los datos antes de proceder a dicho acto, como se procede a su asiento registral y ante que autoridad debe desprenderse la declaración ó escritura. “

Por lo que no es aceptable los errores cometidos ya que al momento el registrador no toma conciencia o no quiere tomarla sobre el grave problema que ocasiona con su inseguridad jurídica, así como también la poca experiencia que tiene sobre la materia en donde desempeña su trabajo.

¹¹² Ibid. p.15.

CAPITULO IV

COMO EVITAR QUE EL REGISTRADOR NO INCURRA AL ASIENTO REGISTRAL AL MOMENTO DE CALIFICAR UN INSTRUMENTO NOTARIAL

En el presente capitulo, conoceremos los requisitos necesarios para poder formar parte del Registro, así como sus problemáticas que enfrenta hoy en la actualidad.

En su artículo 9° del Reglamento del Registro Público del distrito Federal lo define de la siguiente manera:

Registrador es el servidor público ¹¹³ 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 expedido por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría Educación pública;
- II. Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión de licenciado en derecho;
- III. Acreditar el ejercicio de dicha profesión en las áreas relacionadas con el R.P.P. o el notariado por lo menos un año: y
- IV. Haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

¹¹³ Agenda del Distrito Federal, Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef. p. 4

Las dos últimas fracciones que menciona el artículo antes citado, no son aplicables hoy en día, ya que los registradores no cuentan ni con la experiencia y conocimientos necesarios que deben conocer sobre el Derecho Registral y Notarial; así como tampoco son examinados en ningún momento para ingresar al registro.

Si propia Ley indica los requisitos que deben cubrir los registradores, entonces cuales los del Director General de institución en comento.

El artículo 5° del R.R.P.D.F., expresa lo siguiente:

“Para ser Director General se requiere ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones, con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad.” ¹¹⁴

Si el propio artículo menciona que para ser Director General del Registro deber ser Licencia en Derecho; entonces porque nuestro actual Director es Psicólogo ó Licenciado pero en la Docencia. ¡Verdad que los artículos son para aplicarse y no para tenerlos de adorno nada mas!.

Por no contar con la gente adecuada nos enfrentamos a una situación de total inseguridad de Publicidad Registral y con esto se pierde toda garantía ante terceras personas, por lo que el Instrumento Notarial ya no ejerce seguridad de propiedad.

La ley para que es; para ser aplicada ó para servirnos como adorno en nuestro librero. Desgraciadamente en México cualquier persona puede ocupar cualquier cargo sin contar con los conocimientos necesarios para poder brindar un mejor progreso laboral.

Hoy, lo que importa para nuestros Legisladores como para nuestro Jefes de Gobierno, es el poder quedar bien con sus amistades, familiares etc, ya que estas personas son las que ocupan los puestos vacantes dentro de las Dependencia del Gobierno, sin importar si cuentan con el perfil necesario para poder cubrir dicha bacante.

¹¹⁴ Ibid. p. 2

IV.1. QUE LOS EXÁMENES DE OPOSICIÓN PARA LOS ABOGADOS REGISTRADORES SEAN APLICADOS TANTO POR REPRESENTANTES DE LA COORDINACIÓN GENERAL JURÍDICA DEL DEPARTAMENTO COMO DEL COLEGIO DE NOTARIOS, A EFECTOS DE QUE ESTOS PUEDAN ESTAR MEJOR CALIFICADOS.

Para evitar que el registrador incurra al asiento registral al momento de calificar un instrumento notarial, y con esto no deteriorar el principio de la publicidad registral, es necesario tener como Registradores, Jefes de Áreas y Director del R.P.P., a un Licenciado en Derecho Titulado con la especialidad y experiencia dentro del Derecho Registral y Notarial.

Al principio del presente capítulo vimos quien es el Registrador y que requisitos debe cumplir para serlo, en donde el artículo 9° en fracción IV, nos indica que debe aprobar un examen de oposición correspondiente, el cual debe ser aplicado por un jurado integrado por tres miembros propietarios, es decir, por el Coordinado General Jurídico del Departamento, quien fungirá como Presidente; el Director General y el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento.

No dudo la capacidad de los conocimientos sobre la materia registral y notarial que tengan las personas que aplican el examen para ocupar el cargo de registradores, pero no entiendo claramente que papel asumen dentro de la vida práctica y cotidiana en dichas materias, tanto el Coordinado General Jurídico del Departamento, como el Director General ¿De donde del R.P.P ó de otra dependencia a fin?, y el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento.

Dentro de mi propio criterio, creó que lo más conveniente sería que los exámenes lo aplicaran personas concedoras al derecho registral y notarial tanto de forma teórica como práctica; quien más que los propios Notarios, por conducto de representantes que integrantes del Colegio de Notarios del Distrito Federal.

En los sistemas notariales, como el nuestro, que reconocen un origen jurídico ¹¹⁵ romano germánico y calificados en términos generales como “Notariado Latino”, el notariado es una institución jurídica, componente indispensable del orden normativo, cuya existencia conceptual es por su mera esencia y tiene atribuido dar certeza y seguridad jurídica a los actos jurídicos que se otorgan cuando por la ley deban ser ante notario.

El notario es un asesor jurídico calificado, que aconseja y orienta imparcialmente a los interesados, les sugiere las herramientas jurídicas mejores, para que con el otorgamiento del acto o del contrato adecuado, puedan arreglar su situación jurídica en general; plasma éstos documentos de su autoría, el que una vez firmado por quien corresponda, o autoriza acto continuo para dejar constancia auténtica de ese otorgamiento.

Además, el notario es un funcionario investido de fe pública para que ¹¹⁶ los documentos que autorice y las copias y reproducciones que de aquellos expida, tengan valor probatorio pleno en juicio y fuera de él, y en consecuencia, su contenido se tenga por bueno y válido por todas aquellas personas cuya situación llegue a estar relacionada con los efectos de los actos hechos constar en dichos documentos.

En casi toda la tesis hago mención sobre la figura del Notario y una pequeña parte de su trabajo, es decir, del Instrumento Notarial, pero en realidad quien es el Notario para nuestra Legislación; para mayor entendimiento *“el notario es un particular necesariamente perito en derecho, debido a que esto le permite asesorar a las partes con sentido profesional y de imparcialidad, redactando bajo su responsabilidad el instrumento público notarial (escritura pública y acta notarial), reproduciendo, conservando, autorizando y previa rogación de parte registrándolo en el Registro Público para dotarlo de publicidad y oponibilidad frente a terceros”*.

La LNDF lo define en su artículo 42°, como:

“Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad

¹¹⁵ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, El Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, Año 2002, p. 7

¹¹⁶ Ibidem.

de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

El notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los produce y da fe de ellos. Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas”.¹¹⁷

La Cédula Real por Carlos IV para la fundación del Colegio, quedo prevista la obligatoriedad de la colegiación notarial con el fin ¹¹⁸ de que la vigilancia y control de la función la ejercieran sus agremiados, independientemente de la que llevara a cabo el Estado. Desde entonces esta obligatoriedad constituye un medio de apoyo para los propios agremiados que trae consigo beneficios en cuanto a los elevados niveles de preparación y propiedad que con ella se alcanzan.

Por lo que todo colegio tiene en su esencia la *ratio legis* de la colegiación obligatoria es: conservar la institución del notariado y coadyuvar con el Estado. De esta manera existe *control gremial y administrativo*. El primero, por medio de los colegios de notarios, los cuales son, debido a su celo profesional, los primeros interesados en conservar el prestigio, la confianza y la credibilidad que se tiene en la función notarial; y el segundo, por las facultades disciplinarias y de vigilancia que el Estado tiene frente a dicha función.

En nuestro país el Colegio de Notarios se encuentra regulado por la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en donde lo define como:

Artículo 248.- El Colegio de Notarios del Distrito Federal, Asociación Civil, es un medio necesario para el cumplimiento de la garantía institucional del notariado..., y por desempeñar una función de orden e interés público y social, los Notarios del Distrito Federal estarán agrupados en un único Colegio, que es el Colegio de Notarios del Distrito Federal, Asociación Civil, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que ejercerá para

¹¹⁷ Agenda del Distrito Federal, Ley del Notariado para el Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef., p. 10

¹¹⁸ Ríos Hellig, Jorge, La práctica del Derecho Notarial, 5° ed., Ed. McGraw-Hill, p. 363.

el notariado y las autoridades correspondientes, las facultades de representación, organización, gestión, intervención, verificación y opinión que esta Ley le otorga.¹¹⁹

En el artículo 249° del LNDF habla sobre las funciones y atribuciones que tiene el Colegio ante la sociedad y la Ley. Para mayor abundamiento expondré los principales puntos que involucran el tema a tratar.

Artículo 249.- El artículo coadyuvará¹²⁰ al ordenamiento y adecuado ejercicio de la función notarial, para la cual tendrá las facultades y atribuciones siguientes:

I.- Vigilar y organizar el ejercicio de la función notarial por sus agremiados, con sujeción a las normas jurídicas y administrativas emitidas por las autoridades competentes y conforme a sus normas internas con el fin de optimizar la función notarial;

II.- Colaborar con los órganos de Gobierno del Distrito Federal y con los Poderes de la Unión, en todo lo relativo a la preservación y vigilancia del estado de derecho y leyes relacionadas con la función notarial;

III.- Colaborar con las autoridades competentes y con la asamblea Legislativa, actuando como órgano de opinión y de consulta, todo lo relativo a la función notarial, así como coordinar la intervención de los Notarios en todos los instrumentos que se requieran en los programas y planes de la administración;

IV.- Colaborar con las autoridades y organismos de vivienda de la Federación y del Distrito Federal, principalmente en programas de viviendas;

V.- Representar y defender al notariado del Distrito Federal y sus intereses profesionales, patrimoniales y morales, así como a cualquiera de sus miembros en particular, cuando éste lo solicite y siempre que ello se funde en lo que el Colegio considere razonadamente injusto e improcedente. El interés general prevalecerá sobre el del notariado y el de éste, sobre el de un Notario en particular.

¹¹⁹ Agenda del Distrito Federal, Ley del Notariado para el Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef., p. 62.

¹²⁰ Ibid. pp. 62 y 63.

VI.- Promover y difundir una cultura jurídica de asistencia, prevención y actuación notarial; en beneficio de los valores jurídicos tutelados por esta Ley y de la preservación y vigilancia de la ética en la función notarial;

VII.- Formular y proponer a las autoridades competentes estudios relativos a proyectos de leyes, reglamentos y sus reformas y adiciones;

...XI.- Intervenir en la preparación y desarrollo de exámenes de aspirante y de Notario para someterlo a la consideración y, en su caso, aprobación de a la autoridad competente;

...XVI.- Proporcionar capacitación y cursos de formación y especialización a servidores públicos que el desempeño de sus funciones se relacionen con la función notarial;

XVII.- Impulsar la investigación y el estudio de la función notarial...

Dentro del presente artículo, se puede reformar la fracción XVI, quedando de la siguiente manera:

Todo funcionario público que deseen ocupar puestos dentro del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, del Archivo de Notarias, o de cualquier otra dependencias que este ligada a la función notarial, deberán tomar cursos de formación y especialización al puesto a desempeñar.

Desde mi punto de vista en lugar de reformar la fracción XI, sería mejor adicionar una nueva, misma que podría decir de la siguiente manera:

XII.- Injerir en la preparación y aplicación de exámenes a los aspirantes ha ocupar los puestos bacantes para Registradores y Jefes de Áreas, dentro del

Registro Publico de la Propiedad para el Distrito Federal, esto con la asistencia y participación de los miembro integrantes del jurado respectivo.

Debido ha los graves problemas que presenta el RPP, sería conveniente proporcionar curso de actualización sobre la materia notarial y registral, mismo que deberían ser dados por Notarios por conducto del Colegio de Notario, por lo que yo sugiero adicionar una fracción al artículo en comento, misma que podría quedar de la siguiente manera:

Será el encargado de organizar e impartir los cursos de actualización en Materia Registral, Notarial y Fiscal a todo el personal interesado que ejerza su la labor profesional al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Es cierto que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es la normatividad legal que regula jurídicamente a dicha institución, en donde se fomenta las bases y lineamientos legales para poder brindar un mejor servicio, a toda las personas que llegarán a solicitar dicho servicio.

El artículo 2° del R.R.P.P. lo define de la siguiente manera:

“..El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal a la cual esta 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 en todas las disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.”

Con las reformas y adiciones sugeridas a la LNDF, sería importante incluir al Colegio de Notarios, en la actividad del Registro Público en el R.R.P.P del D.F.; por lo que la redacción de los artículos 2° y 3°, quedaría reformados de la siguiente forma:

ARTICULO 2.- El Registro Publico 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; y con relación a la preparación y actualización necesaria para ocupar los cargos disponibles por la ley, con las prevenciones de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en materia Común y República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias encaminadas al ejercicio de dicha función.

ARTÍCULO 3.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

I.- Departamento, al Departamento del Distrito Federal.

II.- Registro Público, al reglamento Público de la Propiedad del Distrito Federal;

III.- Código Civil, al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal;

IV.- Director General, al Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal;

V.- Gaceta, a la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal,

VI.- Ley del Notariado, al la Ley del Notariado para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; y

VII.- Colegio, al Colegio de Notarios para el Distrito Federal.

El artículo 10° del RRPPDF, hace referencia sobre las instituciones como los miembros que integran el jurado al momento de ser examinado el registrado; debiendo adicionar aquí la participación del Colegio de Notarios.

- ❖ Coordinador General Jurídico del Departamento, quien funge como presidente;
- ❖ El Director General; y
- ❖ El Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento.
- ❖ **Colegio de Notarios del Distrito Federal** como jurado,

Durante el desarrollo del presente capítulo, he hablado constantemente sobre el examen que deben realizar los Licenciado en Derecho que desean ser Registradores en el R.P.P., por lo que artículo 11° del R.R.P.P. nos habla al respecto.

Artículo 11. El examen a que se refieren ¹²¹ los dos artículos anteriores, consistirá en una prueba teórica que se realizará el día y hora que oportunamente señale el Coordinador General Jurídico del Departamento.

La prueba teórica versará sobre cualquier aspecto en materia registral.

La prueba práctica consistirá en la elaboración de cualquier dictamen respecto a la procedencia o improcedencia de documentos para su inscripción en el Registro Público.

¹²¹ Agenda del Distrito Federal, Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef, p. 4

Una vez, que es electo el Registrador; dicha elección es de acuerdo a la mejor calificación de los exámenes practicados (dicha teoría en la práctica no se efectúa, ya que pesa más el amiguismo, compadrazgo o favoritismo y no los conocimientos que pueda tener el profesionista).

El artículo 13° del mismo ordenamiento legal, hace referencia sobre el desenvolvimiento laboral y de la responsabilidad que adquiere un registrador.

“Artículo 13. Los registradores ¹²² ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que les señalen el Código Civil y este Reglamento y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento.”

Como podemos darnos cuenta la propia ley expone el papel y la responsabilidad con que funge el ejercer del puesto de registrador, siendo que esta disposición en la práctica no es empleada por la mayoría de los registradores, ya que ellos se desligan de cualquier responsabilidad por la falta de conocimientos en la materia ó por el hecho de que ellos no efectuaron la inscripción ellos, por lo que no pueden resolver dicha discrepancia; en donde queda el cargo de responsabilidad y el carácter de abogado para resolver cualquier conflicto de la índole que sea éste.

Debido a la poca preparación a la materia registral y notarial, como a la gran apatía en que nos encontramos hoy en día de nuestros registradores para resolver los problemas, mismo que son de tiempos de muy atrás, pero como no cuentan con las bases mínimas de conocimientos de la materia, por lo que se va atrasando día con día la calificación e inscripción de los instrumentos notariales.

Existen registradores que se escudan al momento de presentarse cualquier problema, mismo que puede ser: Mala Inscripción en Folios; Atraso en Calificar los Instrumentos Notariales, Mala Resolución al Momento de Calificar el mismo, el no encontrarse Materializado el Folio, etc; en decir que tienen poco tiempo en el área, que

¹²² Ibid. p 5

acaban de ingresar al R.P.P., razón por la que desconocen todo el movimiento a desempañar de dicha institución, pero una de las excusas más comunes y cotidiana de las áreas es, tenemos exceso de trabajo debido a los constantes cambios de registradores y del poco personal con experiencia, todas estas son respaldadas por los Jefes de Áreas como del propio Director del R.R.P.; sin que este último de ninguna solución a todos estos graves problemas que día a día nos enfrentamos, principalmente al momento de ingresar los instrumentos notariales, resoluciones judiciales o los documentos correspondientes para obtener la expedición de Certificados de Gravámenes, Constancias de Libros, Constancias de Folios, etc.¹²³

Esta desubicación y en ocasiones de apatía laboral, es debido que en muchas ocasiones se presentan las oportunidades de laborar en el área incorrecta ya que no se cuenta con los conocimientos y experiencia que exige el lugar, pero no por eso se debe limitar a dar lo mejor de que se tienen en el sentido intelectual, yo creo si los registradores fueran más responsables tanto de su profesión como de realizar mejor su trabajo al que fueron encomendados dentro del R.P.P. tendría otro perfil dicha institución ante la sociedad.

V.2. QUE AL MOMENTO DE PRESENTARSE UNA DISCREPANCIA ENTRE EL TÍTULO Y LA INSCRIPCIÓN AL SER CALIFICADO EL INSTRUMENTO NOTARIAL POR EL REGISTRADOR, ÉSTA PUEDA SER SUBSANADA POR LA VÍA NOTARIAL O CON LA COPIA CERTIFICADA Ó TESTIMONIO EXPEDIDOS POR EL ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS.

El notariado está organizado en el Distrito Federal como una institución, la ley brinda a favor de la colectividad la *garantía institucional* del notariado.

¹²³ Revista de la facultad, Revistas de la Facultad de Derecho de México, Tomo XI, enero-junio, p. 183

La institución del notariado se forma tanto por notarios como por autoridades que, junto a determinados elementos materiales (oficinas, protocolos, apéndices, sellos, índices, etc.), tienden a la realización de su fin último y común que es el de brindar seguridad jurídica a través de la dación de fe.

El notariado del Distrito Federal ¹²⁴ es un particular (no es un funcionario o servidor público) necesariamente perito en derecho, lo que le permite asesorar a las partes con sentido profesional y de imparcialidad, que redacta bajo su responsabilidad el instrumento notarial (escritura pública y acta notarial), para reproducirlo, conservarlo, autorizarlo y, previa rogación de parte, registrarlo en el Registro Público para dotarlo de publicidad y oponibilidad frente a terceros.

El fin del notariado es brindar seguridad jurídica, la cual se basa en la fe pública, es decir, el notariado se justifica porque la sociedad requiere seguridad jurídica y ésta se obtiene gracias a la dación de fe, misma que aun cuando es ejercida por diversas personas y con diversos fines, de acuerdo a sus atribuciones y a la competencia de cada caso, es una sola.

En otras palabras, los notarios, a través de diferentes elementos materiales como protocolo (folios), libros de registro de cotejo, testimonios, sellos, archivos, tienen un fin específico que es dar seguridad jurídica a través de la dación de fe.

La materia notarial posee la peculiaridad de relacionarse de manera constante con todas las ramas jurídicas, es por ello que el Estado no se basta técnicamente para realizarla.

El notario debe ser una persona con preparación jurídica, social y humana, debido a que su función pública está destinada a brindar seguridad jurídica.

Debido a que el notario debe tener conocimiento de todas las ramas, jurídicas, tiene la obligación de mantenerse actualizado, porque la redacción de los instrumentos está bajo su responsabilidad.

¹²⁴ Ríos Hellig, Jorge, La práctica del Derecho Notarial, 5° ed., Ed. McGraw-Hill,. p. 27

La LNDF en su artículo 42° define al notario como:

El profesionista del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acude, y conferir autenticidad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

*El notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos. Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas.*¹²⁵

La naturaleza jurídica del Derecho Notarial se clasifica en dos aspectos en:

- ❖ Derecho adjetivo: el derecho notarial es un derecho adjetivo y no sustantivo, debido a que indica procedimientos y formas para llevar a cabo el derecho sustantivo, el cual señala el derecho en si (podemos citar al artículo 102 de la LNDF, que establece el procedimiento para realizar una escritura).
- ❖ Derecho público: el derecho notarial es una rama del derecho público, el cual tutela al orden público. El Estado encomienda la función notarial mediante patente a un particular; es así como este último autoriza en nombre del Estado, y siempre actuará sujeto a las normas que él imponga y bajo una relación de vigilancia y supervisión.¹²⁶

Un notario nunca debe intervenir en asuntos relacionados con actos ilegales y, aunque goza de autosuficiencia y autodeterminación, en su actuar siempre deberá permanecer dentro de un marco de legalidad.

El notario del Distrito Federal, se encarga de interpretar la voluntad de las partes y plasmar ésta en un documento público y auténtico que puede ser una escritura pública si

¹²⁵ Agenda del Distrito Federal, Ley del Notariado para el Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef., p 10

¹²⁶ Ríos Hellig, Jorge, La práctica del Derecho Notarial, 5° ed., Ed. McGraw-Hill,. p.. 41

se trata de dar fe de un acto jurídico ó bien un acta notarial si se certifica un hecho jurídico o material.

En su calidad de perito en derecho, este lo obliga a vivir jurídicamente actualizado y a dominar por completo la legislación, jurisprudencia y a los criterios administrativos que se vinculan con todas las materias jurídicas con las que mantiene relación constante.

Mediante el desarrollo del presente punto he hablado mucho de **fe pública**, de la cual esta investido el Notario, pero en si que significa éste termino jurídico.

El lic. Jorge Ríos Hellig en su libro “La Práctica del Derecho Notarial”, cita diferentes definiciones de Fe Pública, mismas que son:

- ❖ Imperativo jurídico impuesto por el estado, vigente mientras no se pruebe su falsedad.
- ❖ Relación de verdad entre el hecho o acto y lo manifestado en el instrumento.
- ❖ Seguridad otorgada por el Estado para afirmar que un acto o hecho es verdadero.
- ❖ Creer en la realidad de las apariencias.
- ❖ Creencia legal impuesta y referida a la autoría o a determinados actos públicos, o sobre el hecho de haber ocurrido un acontecimiento.
- ❖ Imperativo jurídico que impone el Estado a un pasivo contingente universal para considerar cierta y verdadera la celebración de un acto o el acaecer de un evento que no percibe este contingente por sus sentidos; también es el contenido del instrumento que los contiene.

Al desarrollar esta última definición, se desprende que:

- ❖ *Imperativo jurídico*: se refiere a que es forzoso tener por cierto lo que se contienen en cualquier instrumento emanado, del Estado, a través de un fedatario o una autoridad (documento autentico).
- ❖ *Pasivo contingente*: se refiere al efecto *erga omnes* oponible frente cualquier persona.
- ❖ Considerar cierto un acto o hecho; es decir, ya que el notario confecciona el acto, elabora el acuerdo de voluntades y certifica hechos, el contenido del documento se debe tener cierto y verdadero.
- ❖ Que no percibe por sus sentidos; esto obliga a que el Estado ordene mecanismos por los que pueda creerse algo que no se ha captado o percibido de manera personal.

Todo lo anterior es válido hasta que no se compruebe su nulidad o falsedad, esto conforme los artículos 156° y 157° de la LNDF.

*“En tanto no se declare jurídicamente la falsedad o nulidad de un instrumento, registro, testimonio o certificación notariales, éstos serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en el instrumento de que se trate, que hicieron las declaraciones que se narran como tuyas, así como de la verdad y realidad de los hechos de los que el notario dio fe tal como los refirió y de que observó las formalidades correspondientes”*¹²⁷

*“La nulidad de un instrumento o registro notariales sólo podrá hacerse valer por vía de acción y por vía de excepción, siempre que existan elementos claramente definitorios en contra que ameriten romper, como excepción debidamente comprobada, el principio de prueba plena”*¹²⁸

En el campo notarial todo lo que se percibe debe plasmarse en un instrumento, es decir, todo lo que el notario percibe de manera sensorial o por el dicho de otro, debe constar por escrito dentro de un protocolo.

¹²⁷ Agenda del Distrito Federal, Ley del Notariado para el Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef., Artículo 156° pp. 156 y 157.

¹²⁸ Ibid. Artículo 157° p. 42

Un ejemplo de la manera sensorial UNA FE DE HECHOS, porque lo que se plasma en el protocolo del notario es lo que él observa físicamente del acto o materia del mismo; y LA INFORMACIÓN TESTIMONIAL, el notario asienta lo que declara el solicitante, mismo que es ratificado por dos testigos de su entera confianza y que le consten lo declarado.

Razón por lo que divide la fe publica en:

- ❖ **Originaria.**- se presenta cuando el hecho o acto del que se debe dar fe fue percibido por los sentimientos del notario, por ejemplo, el testamento.
- ❖ **Derivada.**- consiste en dar fe de hechos o escritos de terceros, aquí el notario no ha estado presente en el hecho o el otorgamiento del acto que plasmará en su protocolo, ejemplo, es la protocolización de una acta de asamblea.

Después de analizar ¿quien es el notario?, dentro del ámbito jurídico en nuestro país y que papel desempeña entre la comunidad y el derecho.

Ahora, debemos saber ¿que es el instrumento notarial?, y la importancia con la que funge tanto para el Derecho Notarial como el Derecho Registral; ya es la parte medular de esta investigación que he ido desarrollado poco a poco.

Dentro del vocablo *instrumento* proviene del *instruere*, que significa mostrar o enseñar algo. En este sentido, un instrumento es todo aquello que sirve para conocer o fijar un acontecimiento. El documento es el vehículo necesario para acreditar y recordar los hechos. ¹²⁹

El instrumento notarial, dentro de la practica notarial y registral se le da el nombre de escritura pública, misma que se utiliza principalmente dentro del ámbito inmobiliario y mercantil.

¹²⁹ Ríos Hellig, Jorge, La práctica del Derecho Notarial, 5° ed., Ed. McGraw-Hill,. p. 259

La escritura pública es el instrumento público por excelencia que se utiliza para hacer constar actos jurídicos, es decir, aquellas manifestaciones humanas en donde la voluntad es *jurigénica*, esto es, capaz de determinar las consecuencias en derecho de lo que se celebra.

Un ejemplo de esto sería, todas las escrituras traslativas, es decir, la compraventa, la donación, la Adjudicación por Herencia, etc. Dentro de estos actos se determinan las obligaciones y los derechos que contraen las partes al momento de efectuar el hecho jurídico.

¿Que derechos y obligaciones adquieren las partes después de la firma de escritura?. Por parte de la compradora pagar los honorarios del notarios como los gastos de escrituración, de los cuales el Notario debe pagar los impuestos de adquisición de bienes inmuebles, como también los derechos de registro para ingresar la escritura a para efectuare su respectiva inscripción en dicha institución.

De la parte vendedora, al momento de efectuarse la compraventa no puede o no cuenta con comprobantes, con los cuales pueda comprobar que el inmueble es su casa habitación, entonces, al momento de la firma de la escritura el vendedor entrega al Notario el importe al ISR, para que éste lo pague en un tiempo no mayor de 15 días después a la fecha de firma de dicha escritura. Además, si posteriormente a la firma de la escritura se presentarán adeudos de predio o de la comisión de aguas el vendedor deberá cubrir dichos adeudos.

También, dentro del protocolo del Notario se encuentra el Acta Notarial, acto en donde dicho fedatario da su Fe Pública, a los hechos jurídicos y materiales, es decir, que haya presenciado directamente los hechos que se asientan en el instrumento público a efecto de evitar que pueda incurrir en algún tipo de responsabilidad. Por otro lado, cabe señalar que no es necesaria la firma del otorgante para la validez del acta notarial, salvo que el solicitante firmara el acta, ya que solo basta con la autorización del notario para que documento tanga validez.

La ley del Notariado señala al respecto lo siguiente:

*“Acta notarial es el instrumento público original en el que el Notario, a solicitud de parte interesada, relaciona, para hacer constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y sello.”*¹³⁰

*“Cuando se solicite al Notario que dé fe de varios hechos relacionados entre sí, que tengan lugar en diversos sitios o momentos, el Notario los podrá asentar en una sola acta, una vez que todos se hayan realizado, o bien asentarlos en dos o más actas correlacionándolas, en su caso.”*¹³¹

Entre los actos que el Notario debe asentar una acta, son los siguientes:

- ❖ Notificaciones, (art. 129° LNDF);
- ❖ La existencia, identidad, capacidad legal, reconocimiento y puesta de firmas en documentos de personas identificadas por el Notario, (arts. 126° y 105° LNDF);
- ❖ Hechos materiales;
- ❖ La existencia de planos, fotografías y otros documentos;
- ❖ Protocolización de documentos;
- ❖ Declaraciones que hagan una o más personas respecto de hechos que les consten, sean propios o de quien solicite la diligencia, y
- ❖ En general, toda clase de hechos positivos o negativos, estados y situaciones, sean lícitos o no, que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciados objetivamente y relacionados por el Notario.

¹³⁰ Agenda del Distrito Federal, Ley del Notariado para el Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef., Artículo 125°, p. 36

¹³¹ Ibidem, Artículo 127°

Es importante mencionar que el notario podrá autorizar en forma definitiva el acta notarial dándole el derecho al destinatario de presentarse dentro del término de cinco días hábiles, para conocer el contenido de la misma firmarla. Las observaciones que desee realizar tendrán que estar por escrito.

En el presente capítulo hemos observado, analizado y propuesto soluciones a los problemas cotidianos que presenta el R.P.P. con relación al instrumento notarial referente a los asientos registrales incorrectos que cometen ó cometieron en su momento los Abogados Registradores. Desde mi punto de vista y con el análisis pertinente sobre ¿Quién es el Notario?, ¿Qué figura juega dentro del Derecho? y el tipo de preparación debe tener para poder ser Notario del Distrito Federal; considero que es la personal idónea para poder resolver todas la discrepancias presentadas en dichas institución.

También porque ante él se llega acabo la realización de todo instrumento notarial, ya que antes de efectuar dicho documento debe conocer totalmente el estado jurídico en que se encuentra el inmueble esencia de la operación.

Ya que cuando el Abogado Registrador no cuenta con los conocimientos adecuados a dicha materia ó no puede resolver el problema presentado; da como respuesta, que no esta en sus manos la solución a la discrepancia presentada ó que en su caso diga la autoridad judicial que hacer al respecto sobre la controversia presentada, es decir que un juez resuelva los errores que comenten día a día los registradores por no contar con los conocimiento y experiencia necesaria para poder ocupar el puesto que tienen dentro del R.P.P; esta bien que el juez también es una persona preparada dentro del ámbito del derecho pero estamos de acuerdo que cada zapatero a sus zapatos, ya que cada profesionista es experto en su área.

El notario es quien puede dar solución pero de forma conjunta con el R.P.P. sobre los errores que se encuentran plasmados dentro los folios, que conforman el área del acervo registral, en dicha institución.

Con mayor sustento a lo propuesto, es al vinculo que los une entre, es decir, el Notario, el Registro Público de la Propiedad y el Archivo General de Notarias, son instituciones que conocen perfectamente las materias de Derecho Notarial, Derecho

Registral, ya que en el primero mencionado nace el instrumento notarial, en el segundo le da publicidad ante terceras personas y el en último es donde se resguardan todos los instrumentos como las actas notariales que realiza el Notario.

ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS.- Primero debemos saber que es Archivo General de Notarios y que vinculación tiene entre el Registro Público de la Propiedad y del Derecho Notarial.

El licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, dice al respecto: “Por ser la Oficina del Archivo de Notarias una dependencia que en México, Distrito Federal forma parte del Registro Público de la Propiedad,...quiero destacar la importancia que tienen los protocolos notariales anteriores al siglo XX, como fuente de información de los acontecimientos históricos...”

Los protocolos ¹³² notariales son los instrumentos originales que contienen los hechos y los actos jurídicos de los que ha dado fe: antes os escribanos y actualmente los notarios.

La función notarial que tiene ¹³³ como medio de actuación el documento notarial: escritura y acta, ha logrado la conservación de esos documentos por medio de los protocolos, que nos ofrecen la certeza de acontecimientos realizados en otros tiempos, nos transporta al pasado y reconstruye situaciones y, acontecimientos históricos en forma fidedigna.

El Archivo General de Notarias del Distrito Federal tiene como finalidad la guardia de protocolos y otros documentos notariales. Fue creado por la Ley de 11 de noviembre de 1901 que entro en vigor el 1° de enero de 1902.

El origen del Archivo General de Notarias data de 1902, ¹³⁴ debido a que la Ley del Notariado publicada el 19 de diciembre de 1901, en su artículo 91, ordenaba concentrar

¹³² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Apuntes para Historia del Registro Público de la Propiedad, Ed. Asociación Nacional del Notariado de México A.C.,. p.99

¹³³ Ibidem.

¹³⁴ Ríos Hellig, Jorge, La práctica del Derecho Notarial, 5° ed., Ed. McGraw-Hill,. p. 357.

en una sola institución todos los protocolos notariales de la ciudad de México que se encontraban diseminados en las diferentes notarias.

El Archivo General de Notarias depende de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos (art. 236°) y se constituye (art. 237°) con:

- ❖ Los documentos que le remitan los notarios.
- ❖ Con los protocolos que remitan los notarios para su guarda.
- ❖ Con los sellos depositados o inutilizados.
- ❖ Con los expedientes, manuscritos, libros y demás documentos que conforme a la ley deba mantener en custodia.

También la LNDF indica la labor que debe efectuar el Archivo General de Notarias, a solicitud el interesado y del propio Derecho, en particular del Notarial. El artículo 238° esta conformado por XXI fracciones mismas que son importante para el progreso de la materia en comento, pero dentro de éstas, existen dos fracciones que tomaremos como estudio y análisis del presente punto a tratar:

“...V. Expedir y reproducir a solicitud de parte interesada los documentos públicos y privados que obre en los acervos en custodia del Archivo;

VI. Certificar la documentación solicitada por autoridades judiciales, administrativas y legislativas, así como por los particulares que acrediten su interés legítimo, y que éste en custodia del Archivo...”

En que momento se puede pedir copia certificada del instrumento notarial al Archivo General de Notarias, ***cuando se carece del original.***

La expedición de este documento es una copia fehaciente del original que se encuentra en custodia por el archivo, y este trámite solo lo debe realizar la persona que acredite la titularidad de la propiedad ó un Notario Público, ante el cual se está efectuando un trámite en referencia al inmueble materia del mismo.

Esta copia, el interesado la puede utilizar como su escritura original, ya que carece del instrumento que le fue expido por el notario, mismo que fue enviado al Registro Público de la Propiedad para su inscripción; ¿porque carece de éste instrumento el solicitante?, puede ser porque lo extravió, porque se lo robaron, esta muy deteriorado, mutilado, etc.

Si el Registro Público de la Propiedad conoce de las facultades que el propio Derecho le confiere al Archivo General de Notarias, por que al momento de efectuar cualquier trámite ante dicha institución para dar solución al problema presentado, no acepta la certificación que expide el archivo.

En ocasiones y dependiendo el trámite a solucionar de da seguimiento o definitivamente se rechaza la copia certificada, por lo que se da por concluido el trámite solicitado, desde mi punto de vista aquí existe una discrepancia sobre los diversos criterios que tienen los abogados registradores sobre lo que se encuentra expresado por nuestra legislación.

Un ejemplo de esto es el Conjunto Urbano denominado "PRESIDENTE JOHN F. KENNEDY", como hice mención en el capítulo III del presente trabajo, el Departamento 04, del Edificio 324, entrada "A" del Condominio "C" se encuentra inscrito en un folio erróneo, al principio le solicitaron el título original del inmueble de referencia, pero como el nuevo propietario carecía del mismo, solicito copia certificada al Archivo General de Notarias, una copia certificada de la escritura del inmueble de referencia para efectos ante R.P.P.

Una vez que se expidió la copia con la leyenda "para efectos de inscripción o trámites ante el Registro Público de la Propiedad", fue ingresada por correspondencia y en el transcurso de 2 años, el jefe del área jurídica bajo su criterio no da como procedente la rectificación del asiento registral y apretura de un nuevo folio para inscribir el departamento 04, del Edificio 324, entrada "A" del Condominio "C", porque no se presento

el instrumento expedido por el notario (original), pero en escrito inicial se expreso el porque se presento copia certificada (por extravió del la parte vendedora), la gran pregunta ¿que valides jurídica tienen todo documentos que expide el Archivo General de Notarias, ante cualquier autoridad o institución jurídica?

Dentro del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 74 primer párrafo se indica lo siguiente:

Los errores materiales ¹³⁵ que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o en los índices serán rectificadas con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan.

Aquí se presenta bajo mi criterio, una discrepancia al momento de querer interpretar el presente artículo para solucionar el ó los problemas a que se enfrentan día con día al registrador ó en su caso al abogado del área jurídica del propio R.P.P.

Ahora, por que se presenta tanta discrepancia al memento de querer aplicar de dicho artículo al caso concreto.

Porque aquí el legislador no redacto correctamente los documentos base para proceder a corregir el error material cometido por el registrador en el momento de asentar los datos inscribibles de todo inmueble en folios.

En su narración expresa que en su antepenúltimo párrafo que *los índices serán rectificadas con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan.*

Documentos respectivos, sería la escritura;

¹³⁵ Agenda del Distrito Federal, Código Civil para el D.F., 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef, p.17

Protocolos, es el conjunto de libros ¹³⁶ formados por folios, numerados y sellados en los que el Notario...asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices.

Folio, son aquellas hojas que constituyen la papelería oficial que el Notario usa para ejercer la función notarial. Son el sustrato o base material del instrumento público notarial.

Expediente, son todos los documentos con lo se integran toda operación ante notario, es decir, en materia traslativa el certificado de gravamen, zonificación, adeudos de agua y de predio, avalúo, acta de matrimonio, de nacimiento, de defunción (según el caso que se trate), Segundo Aviso Preventivo, Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles, datos generales de los interesados, identificación, etc.

Archivos.- Lugar en donde se depositan los documentos públicos o privados.

Si el interesado no cuente con su escritura para poder resolver la controversia existente entre la inscripción errónea en un folio distinto al del inmueble. Como podrá este resolver este problema que afecta su publicidad registral ante terceras personas.

Como lo indica en su definición, el archivo es el lugar en donde se depositan los documentos, en nuestra materia serían los protocolos del notario, por dicha situación el interesado puede solicitar una copia certificada para actos ante el R.P.P. del protocolo ó escritura, para así poder demostrar la propiedad que tiene sobre dicho inmueble, y así poder solucionar el error involuntario del R.P.P.

En la practica esto no sucede porque el abogado no aplicar lo que dice literalmente el artículo 74° ya que para los abogados del R.P.P. es improcedente la corrección solicitada por no contar con la escritura original, siendo que la escritura original literalmente es la que se deposita en el ARCHIVO DE NOTARIAS, si es que ya transcurrió el termino que marca la ley, con relación a la guarda y custodia de los libros y apéndices.

¹³⁶ Agenda del Distrito Federal, Ley del Notariado para el Distrito Federal, 6° ed., Ed., Ediciones Fiscales Isef, p.23.

Para el registro la escritura original es la que tiene plasmado el sello de inscripción de dicha institución, pero si por caso fortuito no se cuenta con ella el interesado que debe hacer al respecto.

El último recurso que tendría que agotar el interesado es la vía judicial, para que un juez ordene al registro que rectifique el asiento registral ya que fue error de concepto cometido por su personal (calificado) ya que esta modificando todo la inscripción y la propiedad de dicho inmueble, ante terceras personas.

El artículo que fue materia de estudio, se debe reformar porque al momento de ser aplicado ó interpretarlo presenta una grave laguna jurídica, ya que desprotege de los derechos obtenidos por la parte adquirente sobre dicho inmueble.

Otra medida importante que debería tomar en consideración el legislador es la aplicación de sanciones firmes a los errores que se comenten día a día por los servidores públicos (registrador, inscribidor, jefes de áreas, etc), esto debido a la irresponsabilidad al desempeño de su trabajo ante la institución y de la personas que lo solicitan (solicitantes, terceras personas, etc); se de antemano que la materia que se encarga de analizar y sancionar a todos los servidores publico que incurran ha irregularidades e irresponsabilidad y perjuicio por sus actos es el área penal y administrativa, materias totalmente contrarias a la nuestra, pero estamos de acuerdo que cada una de las áreas que conforman el estudio del Derecho, dan como resultado los derechos y obligaciones que cuenta todo ciudadano que habite en nuestro país.

IV.3. MODIFICAR EL TIEMPO DE CALIFICACIÓN DE UN INSTRUMENTO NOTARIAL.

Con relación al presente punto el Reglamento del Registro Público del Distrito Federal, lo tiene regulado de la siguiente forma:

“**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, . . . 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. . . .”

Dentro de la normatividad cotidiana es muy difícil aplicar lo que expresa el artículo anteriormente expresado, porque al momento no son canalizadas las escrituras que ingresan por Oficialía de Partes, esto es la día siguiente, una vez que son llevadas al área correspondiente, en lo que el jefe de dicha área turna al abogado registrador el instrumento notarial para su inscripción, como podemos observar estamos hablando de cinco a diez días hábiles aproximadamente y no de cinco como marca la ley.

Con relación a los tiempos que señalan tanto el Código Civil y el Reglamento del propio Registro Público, deben ser modificados y adaptados a la realidad, ya que estos fueron estipulados cuando el Registro no contaba el enorme trabajo y atraso con el que cuenta hoy en día.

El tiempo que considero pertinente sería el de 20 a 30 días hábiles para su calificación y para subsanar toda aclaración, los 10 días que marca la propia ley, pero para trámite agotado serían de 20 días hábiles, a partir de los 30 ó 40 días hábiles anteriormente señalados; y además del plazo el poder contar con un mejor personal altamente calificado en la materia, con estas dos reformas el Registro Público de la Propiedad podría ir desahogando poco a poco el enorme atraso como también subsanar los enormes errores cometidos tanto en el pasado como en el presente y como resultado final el mejoramiento al servicio del usuario que solicite sus servicios.

También unos de los factores al enorme atraso y errores cometidos en las inscripciones es por la gran burocracia y apatía que ostentan los empleados del R.P.P, porque no es posible que se tarde más de **UN AÑO** una inscripción de un instrumento notarial, siendo que conforme al REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DEL

DISTRITO FEDERAL, el tiempo es mucho más corto ya que así lo expresa el artículo 36°, y debido al gran incumplimiento a la ley los notarios bajo la representación del presidente del Colegio de Notarios como de algunos miembros; el día 24 de agosto del año 2004, expusieron lo que literalmente se le conoce como “UN PERIODICAZO” al R.P.P. como al propio Director de dicha institución.

En el periódico “EL UNIVERSAL” en su página C-2, expresan lo siguiente:

“El Viacrucis de los Trámites”

Dentro del presente reportaje exponen y comparan los tiempos que deben ser de acuerdo a la ley a los que el propio **REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL**, efectúan esto de acuerdo a la opinión tanto de los usuarios como de los propios Notarios del Distrito Federal.

Del mismo artículo transcribo los siguiente puntos de vista que fueron captados por el periodista por los propios usuarios.

“... Un espectáculo que se repite todos los días. Cuando todavía no amanece, desde la cinco de la mañana o antes, ya hay gente a la espera de fichas que les serán entregadas horas después para hacer los trámites necesarios para comprar o vender inmuebles y por, lo tanto, en varios casos para recibir los créditos que se soliciten.”

Hay funcionarios que su trabajo es el de explicar y orientar al usuario sobre los documentos que debe solicitar para poder obtener la información deseada, como también solicitar informes sobre el estado procesal en que se encuentra su trámite (inscripción de escritura, contestación del Certificado de libertad de Gravamen, Constancia de folio ó Búsqueda de folio, etc.)

Otro encabezado expresa lo siguiente: **Un clima opresivo. La tensión, el enojo parecen flotar en el aire. “Señora, no estoy aquí sólo para su servicio....”** dicen los servidores públicos cuando a alguien se le ocurre reclamar la falta de atención.

Todo este clima de enojo es debido al enorme atraso que existe dentro de dicha institución sobre los tramites y del servicio que debe ofrecer a todo usuario que desee sus servicios.

Otro grave problema a que debemos enfrentarnos es que el persona que labora no tiene los conocimientos necesarios para poder sacar el trabajo en el tiempo adecuado y en lugar de ir disminuyendo los tramites a tratar van aumentando día con día.

Con relación a esto el periódico El Universal también habla lo siguiente:

“...Las autoridades actuales, concretamente el director corrieron a gente que sabia, que tenía experiencia, pero quizá ya estaba amañada...”

A todo este calvario que se vive día a día la mayoría de los usuarios ya presentación una queja misma que puedo haber sido verbalmente ó por escrito dirigida al Director, pidiendo una pronta solución a todos los problemas que se enfrenta el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

Otro periódico que hablo del temas fue el “**GRAFICO**”, pero este lo hizo el día 23 de agosto del mismo año, del cual salen los siguientes encabezados:

“FASTIDIAN MAFIAS EL REGISTRO DE PROPIEDADES, ALERTAN NOTARIOS”

“LAVAN ESCRITURAS PARA VALIDARLAS Y RETRASAN TRÁMITES HASTA POR UN AÑO”

Notarios públicos ¹³⁷ alertan sobre la falta de seguridad jurídica para transferir una propiedad y deploran la ineficiencia que campea en el registro Público de la Propiedad t de Comercio.

Este punto es debido a que la base fundamental del la fundación del Registro es la publicidad al acto jurídico ante terceras personas, y si actualmente lo hace de forma inadecuada por la falta del personal adecuado, por la burocracia fomentada por el sindicato, por la mal remuneración a su trabajo, etc.. El usuario también culpa a los notarios porque su escritura no es entregada ya registrada en termino de 3 a 6 meses a partir de la firma, dicho tramite lo da como concluido el notario ante el interesado en el término de 6 a Un año aproximadamente, ya que de él no depende directamente dicho tramite.

A parte de la gran demora de los documentos que se encuentran en tramite ante dicha institución; otro grave problema a que se enfrentan los Notarios del Distrito Federal, son a las escrituras falsas.

Incertidumbre en las ¹³⁸ operaciones de compraventa, donaciones e hipotecas. Parálisis del mercado en todos los niveles. El crecimiento de mafias de falsificadores que lavan escrituras y las hacen pasar como “validas”.

Un problema que debe afrontar el propio registro para poder solucionar el grave problema, el cual perjudica tanto a la publicidad y seguridad jurídica que debe brindar dicha institución ante toda persona que adquiere un inmueble. Los notarios ante esta situación relativamente no pueden hacer nada, ya que no puede certificar ó dar fe de algo que no existe en la vida jurídica.

¹³⁷ El periódico el “Grafico” p. 5

¹³⁸ Ibidem

C O N C L U S I O N E S

1. El hombre es el principal precursor de la transmisión de la propiedad al momento de dejar de ser nómada para convertirse en sedentario.

2. La tierra fue abierta por el hombre para el cultivo, la crianza de animales domésticos y para construcción de vivienda, con el transcurso de tiempo esta adquisición se fue perfeccionando por medio de un contrato ó título de crédito, denominaciones que con el tiempo y la época fueron cambiando de nombre, por ejemplo, en nuestro país se llamaba “papiro” hasta llegar al nombre actual, el de “escritura” ó “instrumento notarial”.

3. El principio del registro es el la “publicidad”, misma que deberá surtir sus efectos jurídicos ante terceras personas.

4. Cuando un inmueble no cuenta con antecedente registral, recibe el nombre de “inmatriculación”; y es cuando el registrador crea un numeral, es decir, un folio nuevo .

5. El instrumento notarial, es el documento público y autentico; la escritura pública, se utiliza para hacer constar actos jurídicos, que son redactados de forma directa o a manera de síntesis, por el notario. En la actualidad el protocolo que se firma ante el notario lo llaman instrumento notarial.

6. El notario una vez que firma un instrumento notarial, debe entregar al registro un segundo preventivo el cual tiene una vigencia de 48 horas, a partir de la fecha de firma, posteriormente debe presenta el instrumento 90 días posteriores al aviso, para que esta sea inscrita y surta sus efectos legales.

7. Al momento de efectuarse la inscripción en el folio correspondiente al inmueble, el registrador tiene permitido cometer errores materiales y de concepto, ya que así lo indica el Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos 3023° , 3024° y 36025°. Errores que con el transcurso del tiempo acarrear graves problemas, mismos que el propio registro no quiere resolver, por no asumir su responsabilidad.

8. Otro aspecto de error, es cuando se efectúa un inscripción en folio erróneo. Para que estos tipos de errores se vayan eliminando es preciso contar con personal calificado, es decir, que cuenten con los conocimientos de las áreas: Notarial y Registral.

9. Cuando exista cualquier discrepancia entre el título de propiedad y la inscripción en folios, el Registrador no debe cerrarse a las posibilidades que poder solucionar el conflicto presentado, ya que se puede apoyar con el Notario o a su vez con el archivo de Notarias del Distrito Federal, ya que son instituciones emanadas para el mismo fin.

10. Si el registrador tuviera los conocimiento y preparación necesaria para su desenvolvimiento laboral dentro del R.P.P., no presentaría el grave atraso sobre los tramites que se efectúan ante dicha institución. Como también el no incurrir al asiento registral, para así poder lograr la veracidad de la publicidad registral del instrumento notarial ante terceras personas.

BIBLIOGRAFÍA

1. Cárdenas González, Fernando Antonio, **La Información Ad Perpetuam y la Inmatriculación**, 2ª. ed., Ed. Editores, S.A. de C.V.
2. Castro Marroquín, Martín, **Derecho de Registro**, Ed. Porrúa.
3. Colegio de Notarios del Distrito Federal, **Revista Mexicana de Derecho**, Tomo 3, Ed. Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, año 2001.
4. Colín Sánchez, Guillermo, **Procedimiento Registral de la Propiedad**, 5ª. ed., Ed. Porrúa, México 2001.
5. Díaz González Vergara, Rodolfo, **Curso De Derecho Registral**, Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Gobierno del Estado de México.
6. Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, Notario 140, **El Colegio de Notarios del Distrito Federal**, Tomo 13, Ed. Porrúa, México 2002.
7. García Coni, Raúl R., **El Contencioso Registral**, Ed. Depalma, Buenos Aires, Argentina.
8. González y Martínez, Jerónimo Dr, **Estudios de Derecho Hipotecario**, Ed. Imprenta de Estanislao Maestre, Madrid.
9. Ríos Hellig, Jorge; **La Practica del Derecho Notarial**, 6° ed. Ed. Mc Graw Hill,
10. González y Martínez, Jerónimo Dr, **Revista Critica de Derecho Inmobiliario**, Año 70, marzo-abril 1994, número 621, Madrid.
11. González y Martínez, Jerónimo, **Derecho Hipotecario**, Ed. Imprenta de Estanislao Maestre, Madrid.
12. González y Martínez, Jerónimo, **Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil II**, Tomo 2, Ed. Ministerio de Justicia, Madrid.
13. Marín Pérez, Pascual, **Inducción al Derecho Registral**, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid.

14. México Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, **Ponencias Tercer Congreso Nacional de Derecho Registral en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.**
15. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, **Apuntes para Historia del Registro Público de la Propiedad**, Ed. Asociación Nacional del Notariado de México A.C.
16. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, **Derecho Registral**, 7ª. ed., Ed. Porrúa, México 2000.
17. Sánchez Medal, Ramón, **El Nuevo Registro Público de la Propiedad**, Ed. Porrúa.

H E M E R O T E C A

Grafico Metrópoli, lunes 23 de agosto de 2004, p. 5, México Distrito Federal.

El Universal, martes 24 de agosto de 2004, p. C4, México Distrito Federal.

Revista de la Facultad, **Revista de la Facultad de Derecho de México**, Tomo 11, enero-junio publicación bimestral.

L E G I S L A C I Ó N

Agenda Civil del Distrito Federal, **Código Civil para el Distrito Federal**, 7ª. ed., Ed. Fiscales ISEF, México 2004.

Agenda Civil del Distrito Federal, **Ley del Notariado para el Distrito Federal**, 7ª. ed., Ed. Fiscales ISEF, México 2004.

Agenda Civil del Distrito Federal, **Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal**, 7ª. ed., Ed. Fiscales ISEF, México 2004.