

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO.**

**FACULTAD DE DERECHO.**

**SEMINARIO DE DERECHO CIVIL.**

**“LA NECESIDAD DE REGULAR LEGALMENTE LAS  
RECTIFICACIONES DE LOS ASIENTOS  
REGISTRALES”.**

**T E S I S**

**QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
PRESENTA: DANIEL LÓPEZ SESMA.**

**ASESOR: DOCTOR SOTO FLORES ARMANDO GUADALUPE.**

**MÉXICO**

**D.F.**

**2006**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

## AGRADECIMIENTOS

*A Dios, por darme la vida y guiar mi camino por un sendero del que me he quejado tanto sin saber que cada obstáculo, tenía un propósito.*

*A mi Madre, por el amor, cuidado, dedicación y fe que tuvo en mí, a pesar de que yo no la tuviera y por no permitir que me rindiera a mitad del camino.*

*A mi dulce Yanet, el amor de mi vida, por su amor, compañía, ayuda, consejos y reprimendas que me permitieron concluir este trabajo.*

*A mi hermano José, por su confianza, cariño y apoyo, demostrándome que en la vida hay más de un camino a seguir.*

*Al Dr. Armando Soto Flores por el apoyo, paciencia y conocimiento que me presto en la elaboración de este trabajo.*

*A Claudia por ser mi mejor y más querida amiga, la responsable de tantos cambios positivos en mi vida.*

*A mi mejor y más fiel amigo Eduardo, porque siempre he contado con él, con su paciencia y apoyo.*

# LA NECESIDAD DE REGULAR LEGALMENTE LAS RECTIFICACIONES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.

INTRODUCCIÓN	1
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>GENERALIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL</b>	4
1.1. ¿QUÉ ES EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD?	4
1.1.1. DEFINICIÓN	4
1.1.2. HISTORIA	4
1.1.3. UBICACIÓN	9
1.1.4. EL REGISTRO EN LA ACTUALIDAD	10
1.1.5. ESTRUCTURA	12
1.2. ¿QUÉ SON LOS ASIENTOS REGISTRALES? Y ¿CUÁL ES SU UTILIDAD?	14
1.2.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	14
1.2.2. CONTENIDO	16
1.2.3. UTILIDAD	18
1.2.4. SISTEMAS DE ASIENTOS REGISTRALES QUE ACTUALMENTE SON UTILIZADOS	19
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>EL ERROR EN LOS ASIENTOS REGISTRALES</b>	28
2.1. CONCEPTO DE ERROR .	28
2.1.1. CUADRO SINÓPTICO DEL ERROR	30
2.2. EL ERROR PARA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL	36
2.2.1. ERROR MATERIAL	38
2.2.2. ERROR DE CONCEPTO	41
2.2.3. ERROR NO DEFINIDO POR LA LEGISLACIÓN ACTUAL, Y EL PROBLEMA QUE REPRESENTA	42
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>PROCEDIMIENTOS ACTUALES PARA RECTIFICAR LOS ERRORES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES</b>	45
<b>CONCEPTO</b>	45
3.1. RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR ERROR MATERIAL	47
3.1.1. RECTIFICACIÓN CON VISTA EN LOS DOCUMENTOS REGISTRADOS	48
3.1.2. RECTIFICACIÓN DE OFICIO	52
3.1.3. RECTIFICACIÓN CON VISTA EN LOS ASIENTOS DEL MISMO FOLIO REAL	53
3.1.4. RECTIFICACIÓN CON VISTA EN LOS ASIENTOS DE OTROS FOLIOS REALES .	53
3.1.5. ERROR MATERIAL DE LOS ASIENTOS EN ESPACIO DISTINTO O FOLIO REAL DISTINTO .	54
3.1.6. PROCEDIMIENTO ACTUAL DE RECTIFICACIÓN .	56
3.2. RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR ERROR DE CONCEPTO .	68
3.2.1. ELEMENTOS	69

3.2.2. RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR ERROR EN EL DOCUMENTO QUE LO ORIGINÓ .	75
3.3.1. ELEMENTOS QUE SE RECTIFICAN EN EL DOCUMENTO QUE SE REGISTRÓ	79
3.3.2. ELEMENTOS QUE SE RECTIFICAN EN EL CONTRATO CONTENIDO EN EL DOCUMENTO QUE SE REGISTRÓ .	81
3.3.3. EL PROBLEMA QUE SE PRESENTA CON ESTE TIPO DE RECTIFICACIÓN .	83

#### **CAPÍTULO IV**

### **PROPUESTA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL PARA LA RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES**

4.1. MODIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ERRORES REGISTRALES Y DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA SU RECTIFICACIÓN	89
4.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ERRORES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES	90
4.1.2. PROCEDIMIENTOS DE RECTIFICACIÓN	94
4.1.3. PROCEDIMIENTOS DE RECTIFICACIÓN PROPUESTOS:	95
4.2. TEXTO DE LAS REFORMAS QUE SE SUGIEREN A LAS LEYES RESPECTIVAS	102
4.2.1. DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	102
4.2.2. DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL	107
4.2.3. DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL	114
4.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS REFORMAS PROPUESTAS	117
4.4. PROCEDIMIENTO PARA LLEVAR A CABO LAS RECTIFICACIONES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES POR ERRORES EN EL DOCUMENTO QUE LOS ORIGINÓ	118
CONCLUSIONES	123
BIBLIOGRAFÍA .	129

# **LA NECESIDAD DE REGULAR LEGALMENTE LAS RECTIFICACIONES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.**

## **INTRODUCCIÓN.**

El presente trabajo tiene como finalidad exponer la situación que actualmente presenta la institución denominada Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, por lo que respecta a los asientos registrales que elabora dicha institución, como parte del trabajo que tiene encomendado, cuando esos asientos presentan una serie de errores e inexactitudes que no han sido contemplados en las disposiciones legales que regulan los procedimientos y funciones de esta dependencia, y que sin embargo tienen como consecuencia que parte de la información resguardada en ésta, no sea confiable, siendo además que al no contemplarse e identificarse esos errores no regulados en la actualidad, tampoco existe la regulación de un procedimiento para llevar a cabo su corrección, por lo cual la intención del presente trabajo es precisamente la de señalar en que consisten este tipo de errores, como pueden ser clasificados, y en consecuencia proponer un procedimiento que permita llevar acabo la rectificación de los mismos.

Siendo que la situación actual ha generado una anarquía en los procedimientos de rectificación, donde se está omitiendo las disposiciones civiles que regula la inexistencia y nulidad de los contratos que llevan a que el título del presente trabajo sea precisamente el de "Necesidad", para poner en manifiesto la urgencia que se tiene el día de hoy, de regular y unificar criterios para solucionar lo que se considera como un problema grave en la publicidad de los actos registrales, donde se tiene una institución carente de los mecanismos necesarios para actualizar y corregir su acervo de manera tal que pueda responder de manera confiable y eficaz ante la demanda de certeza y seguridad jurídica.

Para exponer la problemática que se plantea, primeramente se hará una breve reseña histórica de cómo surge la institución denominada Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, desde los antecedentes remotos de los procedimientos que elaboraron las primeras civilizaciones, hasta las instituciones jurídicas instauradas en la Nueva España, que sirvieron de guía a la creación de las normas que regirían en el México independiente y que actualmente regulan al procedimiento registral.

Por otra parte, se definirá lo que se denomina Asiento Registral, sus clases y características, la evolución histórica de los mismos, así como la forma en que actualmente se elaboran esos asientos, para que pueda posteriormente indicarse en qué consisten los errores a los que se hace referencia.

Para ello se clasificarán los errores en los asientos registrales, los errores en los documentos registrados, así como los errores en los contratos que se consignaron en dichos documentos y los procedimientos para rectificarlos.

Igualmente se definirá lo que se considera un “error” desde el punto de vista registral y como se define el error en materia civil, para que pueda conocerse la forma en que el error como vicio del consentimiento, se convierte en un error en los asientos registrales.

Posteriormente se indicarán las situaciones en que el registro no responde a los cambios y ajustes en la realidad, que desmeritan la calidad de la información que proporciona el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, provocados por la vaguedad en las disposiciones legales que se encuentran actualmente vigentes, haciendo referencia expresa a los cambios de nomenclatura, descripción y superficie de los inmuebles, cómo se están dando todos los días y cual es el procedimiento que se propone para llevarlos acabo.

En el presente trabajo también se indicará la manera en que actualmente se ha buscado corregir los asientos registrales, mediante la realización de otros asientos denominados rectificatorios, los cuales han dependido en la actualidad de los criterios e interpretaciones que realizan los registradores, los notarios y los comparecientes y creadores tanto de los documentos inscritos como de los asientos registrales.

Al final se hará la propuesta de los procedimientos que se consideran los adecuados para corregir los errores que presentan los asientos registrales, así como las modificaciones que se considera deben hacerse al Código Civil para el Distrito Federal, al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y a la Ley del Notariado para el Distrito Federal, por ser estas las disposiciones legales que regulan principalmente el procedimiento del Registro Público.



# CAPÍTULO I.

## GENERALIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

### 1.1. ¿QUÉ ES EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD?

#### 1.1.1. DEFINICIÓN.

Primeramente señalaremos cual es la definición de lo que se conoce como, Registro, siendo que el Diccionario de la Real Academia Española nos lo define como: “**registro**. (Del lat. *Regestrum*, sing. de *regesta-orum*) m. Acción de registrar. || **2**. Lugar desde donde se puede registrar o ver algo. [...] || **5**. Padrón y matrícula. [...] || **7**. Lugar y oficina donde se registra. [...] || **9**. Asiento que queda de lo que se registra. [ y define a la institución objeto de este curso como] || **de la propiedad. Registro** en que se inscriben por el registrador todos los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de sus dueños y se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos bienes. [...]”<sup>1</sup>, para efectos del presente trabajo, tomaremos el significado de la palabra, como el lugar o dependencia que se encarga de hacer los registros o anotaciones, debido a la necesidad de llevar un control de los actos inmobiliarios.

#### 1.1.2. HISTORIA.

Para explicar en qué consiste esta institución jurídica, es necesario remontarse a la antigüedad para conocer como surge jurídicamente y entender la importancia que tiene en nuestra sociedad como depositario de la información inmobiliaria del Estado; también debe hacerse una diferencia entre los mecanismos que se han utilizado a lo largo de la historia, para simplemente recolectar información de los bienes inmuebles que poseyeran sus habitantes, para el cobro de impuestos y el surgimiento de procedimientos enfocados a dar publicidad de los actos jurídicos y

---

<sup>1</sup> REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, Vigésima Edición, Tomo 2, Talleres Gráficos de la Editorial Espasa-Calpe, Madrid- España, 1984, Páginas 1162 y 1163.

gravámenes a los que se encuentran sujetos los inmuebles evitando la clandestinidad e inseguridad jurídica en el tráfico comercial de los mismos.

En una revisión histórica del surgimiento del Registro, nos encontramos que la elaboración de archivos y registros donde constarán las transmisiones de los bienes inmuebles comienza en las sociedades más avanzadas de la antigüedad, de ésta manera aparecen los primeros archivos en Egipto, con dos tipos de Archivos la *biblio zeke demosion* (Archivos de Negocios) para fines fiscales y la *enkteseon biblioseke* (Archivo de adquisiciones), donde se requería la intervención y autorización de un funcionario denominado *bibliofilakes* para realizar e inscribir la transmisión de un bien.

Otro antecedente remoto del mecanismo para llevar un control e inscribir las enajenaciones que se realizaban con los bienes inmuebles lo encontramos en Alemania con dos instituciones parecidas a las fórmulas romanas de la *Mancipatio* y la *In jure cesio*; sólo que en el derecho germánico las formas de transmisión de la propiedad se denominan el *Thinx* y la *Auflassung*, “ambas fórmulas (*thinx* y *auflassung*) fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito: primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y segundo se transcribieron en libros especiales. Esto fue un principio de registración”.<sup>2</sup> Siendo importante señalar que es precisamente este, el sistema germánico, de registrar operaciones sobre bienes inmuebles, que tiene mayor influencia en el actual sistema registral de México y que es considerado como el verdadero antecedente de nuestro actual sistema registral.

Todos los mecanismos utilizados en la antigüedad como los antes señalados, obedecieron propiamente a la necesidad del Estado de tener un control sobre las transacciones que se efectuaban sobre los bienes de las personas y con ello llevar un control tributario más exacto, por lo cual estos mecanismos no funcionaban con

---

<sup>2</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décimo sexta edición, Editorial Porrúa S.A., México, 2004, Página 303.

el propósito de dar una publicidad a los convenios y contratos celebrados sobre los bienes y con ello propiciar su seguridad jurídica, siendo entonces que su finalidad estribaba más bien en cuestiones de carácter fiscal y administrativo, que en el reconocimiento de la publicidad y seguridad de las transacciones.

En México existe la creencia de que las sociedades prehispánicas ya regulaban las transacciones inmobiliarias, con la finalidad de definir los alcances y linderos de las tierras y al igual que otras sociedades antiguas, regular el pago del tributo de los súbditos, de ésta forma, “las leyes aztecas tenían un capítulo que se refería a la definición de la tierra, títulos de posesión y propiedad, la cual se marcaba y dividía con banderas o banderines de distintos colores, de acuerdo con el nivel social de sus propietarios; por dar un ejemplo, era banderín grana para los sacerdotes, púrpura para la corona y familiares de la nobleza, y amarillo claro para los plebeyos, campesinos, artesanos, etc.”<sup>3</sup> La forma de llevar a cabo los registros de dichas asignaciones era mediante la elaboración de pinturas en “frescos, códices, papiros o papel amate”<sup>4</sup>

Con posterioridad, encontramos el antecedente más remoto en México, en la regulación y creación del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, este surge debido a la colonización española y la implantación de sus instituciones jurídicas en la Nueva España; por ello se expiden *las Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España de 1768* de España, las cuales fueron aprobadas por la Audiencia de México el 27 de septiembre de 1784, completadas mediante una *Real Cédula sobre Anotaciones de Hipotecas*, publicada mediante bando de 16 de julio de 1789. Estas disposiciones plasmaban el interés por regular el tráfico inmobiliario en la Nueva España, debido a la perniciosa situación que acontecía con la doble venta de los bienes inmuebles, y además su importancia radica en que establece las bases de lo que debería de ser “El Oficio de Hipotecas, este constituye la primer

---

<sup>3</sup> GARCÍA AMOR JULIO ANTONIO CUAUHTÉMOC, Historia del Derecho Notarial, Primera Edición, Editorial Trillas, México 2000, Página 97.

<sup>4</sup> IBIDEM.

institución que en realidad se considera o puede considerarse como precursora de la actual dependencia denominada Registro Público de la Propiedad, éstas instituciones pueden definirse de la siguiente manera:

“Los oficios de Hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos.”<sup>5</sup>

Es importante recalcar que en un inicio la institución del Registro se encontraba especialmente ligada a los gravámenes sobre las fincas y el deseo de asegurar dicho gravamen, por lo que en un principio se utiliza esa denominación de “Oficio de Hipotecas”, la cual era en realidad inexacta porque no se limitaba únicamente a registrar este derecho real sino que tomaba cuenta de los otros derechos reales, como lo es el de propiedad.

En México las oficinas de Oficio de Hipotecas deberían de estar unidas a la escribanía de cabildo y a las de partido, y llevaban a cabo un procedimiento que presenta algunas similitudes con el procedimiento que se lleva en nuestro Registro Público de la Propiedad; entre dichas similitudes se encuentra que el documento que se inscriba sea la primer copia que emita el escribano que lo hubiere otorgado (lo cual fue un requisito hasta la Ley de Notariado para el Distrito Federal del 2000), o en caso de su pérdida o extravío otra copia debidamente autorizada, y que la inscripción de dicho documento debe contener únicamente los datos de la fecha, nombres de los otorgantes, domicilio, tipo de contrato y la obligación contenida en éste.

En el México Independiente, no fue sino hasta 1853, cuando era Presidente Don Antonio López de Santa Ana, que se dictó una Ley de Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, sin embargo esta no fue una modificación o aportación al procedimiento sino que se limitó a regular la venta del Oficio de Hipotecas, ya instituido desde la Colonia, permitiendo su enajenación a los particulares como una oficio vendible y enajenable, al mejor postor y de acuerdo al avalúo designado. Durante este periodo sí hubo la promulgación de algunas

---

<sup>5</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, Op. Cit. Página 305.

disposiciones que regularon el procedimiento registral y la creación de protocolos, pero no hubo disposiciones que indicaran un cambio en la institución registral o actualizaran las bases que regularan su funcionamiento.

Fue hasta el año de 1870 cuando se aprobó por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de diciembre de 1870 y que entró en vigor el 1 de marzo de 1871 el denominado “Código del Distrito Federal y Territorio de Baja California”. El cual, por primera vez enuncia las bases y regula la creación de una oficina denominada Registro Público, la cual debería ubicarse en todos los lugares donde estuviera una población que contará con un Tribunal de Primera Instancia.

Para el año de 1871 el entonces Presidente Benito Juárez García promulga y expide el Reglamento del Título XXIII del Código Civil, ordenamiento que es de vital importancia porque ordena se instale el Registro Público de la Propiedad en la Capital, Tlalpan y Baja California, este reglamento también estableció “que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad, en todos los lugares a donde hubiesen juzgados de primera instancia.”<sup>6</sup>

En 1884 el nuevo Código Civil del Distrito Federal es una copia de lo regulado por el Código Civil de 1870, y aún cuando establecía la creación de un nuevo Reglamento, éste no llegó a promulgarse por lo que el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad se siguió efectuando a través del Reglamento de 1871.

Para 1921, en la ciudad de México se publica un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, mismo que se ocupa más por regular ahora el funcionamiento de la institución y del personal que laborara en ella.

En 1928 surge un nuevo Código Civil, cuya vigencia se da hasta 1932, y en el cual se regulaba por completo la organización del Registro Público de la Propiedad

---

<sup>6</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, Tercera Edición, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Editorial Porrúa S.A., México, 1994. Página 134.

abarcando desde sus oficinas, personal, el procedimiento y los requisitos para solicitar las inscripciones. Es con propiedad la regulación más completa que se hizo en materia registral, y siendo que dicho Código ha permanecido vigente casi sin modificaciones, actualmente todavía regula en gran medida el procedimiento y conceptos registrales, aún cuando se extrajeron de él la parte que corresponde al funcionamiento de la institución para regular la misma en una disposición reglamentaria.

Por lo que respecta a las disposiciones reglamentarias que siguieron al Código Civil de 1928, encontramos la primera expedida en 1940 que definía la estructura orgánica del Registro y señalaba la existencia del Director General, registradores, controladores y oficiales; existió otra publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de Diciembre de 1952, pero que nunca entro en vigor; tenemos también un Reglamento de breve existencia que se publicó y entro en vigor el 17 de enero de 1979 siendo que ya contemplaba la utilización de medios electrónicos auxiliares en la captura de datos, este se derogó por otro Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1980, siendo que este reglamento marca un gran cambio iniciando la utilización del Folio, para las materias de inmuebles, muebles y personas morales, del mismo modo indica la utilización del boletín registral; y finalmente se publica el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal de 1988, integrado por 118 artículos y que si bien no regula tan minuciosamente el procedimiento registral como lo hicieron otros reglamentos que le antecedieron, es el reglamento que se encuentra vigente en la actualidad.

### **1.1.3. UBICACIÓN.**

Con relación a las instalaciones donde se ha ubicado a esta dependencia de la administración pública, desde que era el Oficio de Hipotecas, podemos señalar que en un inició su sede se encontraba en “el viejo edificio de la Diputación o Casa Consistoriales, que ahora es el edificio del Departamento del Distrito Federal y que alojó el primer Ayuntamiento de la Nueva España, después de haberse instalado

provisionalmente en el pueblo de Coyoacán.”<sup>7</sup> En 1861 “se instaló en el edificio del Convento de la Enseñanza, la Antigua y que actualmente tiene los números 100 y 104 de las calles de Donceles de esta ciudad ...”<sup>8</sup>.

Ya como la institución del Registro Público de la Propiedad, se instaló en la ciudad de México nuevamente en el edificio del Departamento del Distrito Federal, en las Antiguas Casas Consistoriales o de la Diputación, “de ahí paso al edificio ubicado en la antigua calle de Mesinas, ahora República de Cuba, entre las calles de República de Chile, en aquel tiempo de la Pila Seca y la Plaza de Santo Domingo.

Con posterioridad se instaló en el edificio que se encuentra ubicado a un lado de la que fue Iglesia de Santa Clara, en las actuales Calles de Filomeno Mata número 8, segundo piso.

Más tarde ocupa el Registro Público de la propiedad, una parte del edificio antiguo del Departamento del Distrito Federal, pero ahora en la parte poniente que da a la calle 5 de febrero [posteriormente cambio], ...al edificio conocido como la Aduana de Santo Domingo [...] Después pasan sus oficinas al edificio que se encuentra en la esquina que forman las calles de Ignacio Ramírez y Ejido, [...] por último pasó a ocupar los pisos del primero al cuarto del edificio situado en la avenida de Villalongín 15”,<sup>9</sup> lugar donde actualmente se encuentra ocupando tres edificios.

#### **1.1.4. EL REGISTRO EN LA ACTUALIDAD**

Concluida la reseña histórica de lo que ha sido la regulación de la materia registral y de la institución denominada Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, podemos definir lo que en la actualidad significa esta institución.

Encontramos en primer lugar la definición que nos da el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual señala en su **“Artículo 1o.- El**

---

<sup>7</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Op. Cit. Página 142.

<sup>8</sup> IBIDEM.

<sup>9</sup> IBIDEM.

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

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

Una definición doctrinal de lo que es el Registro nos la da Guillermo Colín Sánchez, al indicar que: “El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del estado (Poder ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es en síntesis, la seguridad jurídica. [y es la] ...institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.”<sup>10</sup>

Tomando en consideración la definición antes indicada, y para efectos del presente trabajo, consideraremos que en la actualidad, el Registro Público de la Propiedad es una Unidad Administrativa asignada a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales que tiene entre sus funciones la recepción, calificación y en su caso inscripción de los documentos públicos y privados que de conformidad con la ley requieran de este requisito para valer frente a terceros. Asimismo, es la dependencia encargada de informar al público cuál es el estado que guardan los inmuebles, muebles y Asociaciones Civiles, que en él se encuentran inscritos,

---

<sup>10</sup> COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, Procedimiento Registral de la Propiedad, Cuarta edición, Editorial Porrúa S.A., México, 2001. Páginas 5 y 6.



permitir la consulta de sus archivos y certificar la información que en ellos se contiene.

Es importante precisar que la institución que nos ocupa si bien tiene a su cargo una función primordial en nuestra sociedad, sus efectos son meramente declarativos, es decir, que los actos jurídicos que se asientan en él, ya existen y producen plenos efectos jurídicos, de forma completamente independiente al registro de los mismos, sin embargo dichos efectos se circunscriben a las partes contratantes y no son del conocimiento de los terceros, ni producen efectos legales frente a ellos, por lo cual el uso del registro no constituye una obligación para las partes, las cuales bien podrían optar por no registrar los documentos, siendo entonces que los archivos que conforman a esta institución sólo pueden realizarse por rogación de las partes, lo cual tiene como consecuencia que únicamente contenga información sobre los inmuebles sobre los que se haya realizado algún acto jurídico y en el que las partes hayan decidido dejar constancia en el Registro.

#### **1.1.5. ESTRUCTURA.**

Ahora bien, de conformidad con la última reestructuración orgánica autorizada por la Oficialía Mayor y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en Octubre del 2002, el Registro presenta actualmente la siguiente estructura orgánica que regula su funcionamiento:

Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

    Subdirección Ventanilla Única y Control de Gestión.

Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas.

    Jefatura de Unidad Departamental de Calificación e Inscripción de Inmuebles Públicos.

    Jefatura de Unidad Departamental de Control Técnico de Programas Sectoriales.

Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio.

Subdirección de Proceso Registral Inmobiliario.

Jefatura de Unidad Departamental de Registro Inmobiliario "A"

Jefatura de Unidad Departamental de Registro Inmobiliario "B"

Jefatura de Unidad Departamental de Registro Inmobiliario "C"

Jefatura de Unidad Departamental de Registro Inmobiliario "D"

Subdirección de Comercio y de Organizaciones Civiles.

Jefatura de Unidad Departamental de Comercio y Organizaciones Civiles "A".

Jefatura de Unidad Departamental de Comercio y Organizaciones Civiles "B".

Dirección de Acervos Registrales y Certificados.

Jefatura de Unidad Departamental de Investigación Registral.

Subdirección de Certificados.

Jefatura de Unidad Departamental de Calificación Registral "A"

Jefatura de Unidad Departamental de Calificación Registral "B"

Dirección Jurídica.

Subdirección de Dictaminación Registral.

Jefatura de Unidad Departamental de Calificación Legal.

Subdirección de lo Contencioso y Amparos.

Dirección de Informática Registral.

Subdirección de Administración Registral.

Jefatura de Unidad Departamental de Sistematización y Control de la Información.

Jefatura de Unidad Departamental de Administración y Control Documental.

No debe omitirse que, si bien esta oficina pública alberga en sus instalaciones las áreas encargadas de inscribir los actos relativos a los bienes inmuebles, muebles, personas morales y se conoce como registro de la Propiedad, también incluye las oficinas encargadas de la inscripción de los actos relativos al comercio, siendo este el Registro de Comercio, sin embargo para efectos del presente trabajo

únicamente se abordará lo relativo al Registro de Propiedad, restringiéndose a lo concerniente al registro de los inmuebles.

## **1.2. ¿QUÉ SON LOS ASIENTOS REGISTRALES? Y ¿CUÁL ES SU UTILIDAD?**

### **1.2.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.**

Los asientos registrales constituyen la esencia del trabajo y procedimiento registral, en ellos se plasma la información extraída de los documentos inscribibles cuya publicidad es de vital importancia para el tráfico inmobiliario.

En primer lugar atenderemos a la definición de lo que se conoce como “Asiento” el cual proviene de la palabra Asentar (de a’ y sentar) ||. Anotar o poner por escrito alguna especie para que conste.<sup>11</sup> Este término genérico contiene cuando menos la idea principal del asiento registral, que se refiere al resultado de la acción de poner por escrito algo, sin embargo en materia registral se amplía este significado para referirse a la toma por escrito de los datos de los documentos que contengan actos jurídicos inscribibles y al documentos que surge de los mismos donde queda la constancia del acto jurídico para su posterior consulta.

Es importante señalar que el Código Civil le da un tratamiento indistinto a los términos de “asientos” e “inscripciones”, clasificando a los tipos de registros como: Inscripciones, Anotaciones y Cancelaciones; sin embargo, se puede definir a la actividad registral en “Asiento”, como el género e inscripciones y anotaciones, como las especies de dicho género, con lo cual elaboraremos una clasificación de los “Asientos”, de conformidad con su contenido, consecuencias y utilidad, de la siguiente manera:

---

<sup>11</sup> REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, Vigésima Edición, Tomo 2, Talleres Gráficos de la Editorial Espasa-Calpe, Madrid- España, 1984, Página 139.

**ASIENTOS:** Son los registros documentales, elaborados de conformidad con las disposiciones legales, donde se hace constar la creación, modificación y extinción de los derechos reales, que inciden en un bien inmueble, así como la posesión, las fianzas, demandas, embargos, amparos y demás providencias judiciales de procedimientos que afecten a los inmuebles.

**INSCRIPCIONES:** “Es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo.”<sup>12</sup> Siendo características de este tipo de asientos, en primer lugar su permanencia y definitividad, es decir que el derecho o modificación en ellas consignado, es de carácter permanente y únicamente puede ser modificado o cancelado por otro asiento similar que afecte o cancele el derecho antes inscrito; y se caracterizan por tener el grado de asientos principales o primordiales, es decir que en ellos se consagra o consignan los derechos reales y sus modificaciones.

Las inscripciones a su vez se clasifican en:

**Inscripciones de propiedad:** Son todas aquellas donde se hacen constar los derechos de propiedad, y demás derechos reales que permiten el uso, goce y disposición del bien inmueble al portador de dichos derechos.

**Inscripciones de Gravámenes, y Limitaciones de dominio:** Son aquellas en las que se hacen constar los derechos reales que no modifican el dominio sobre el inmueble, siendo estos de garantía como la hipoteca, así como las limitaciones de dominio como lo es la servidumbre.

**ANOTACIONES:** “Son actos del procedimiento, a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo afectan el contenido de la misma.”<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, Op. Cit. Página 108

<sup>13</sup> IDEM. Página 110.

La definición y clasificación de este tipo de asientos resulta un poco más complicada que la de las inscripciones y ello se debe a que este tipo de asientos abarca un gran número de circunstancias que van desde el hacer constar las previsiones y demandas judiciales de procedimientos que gravitan sobre los inmuebles de los cuales se hace la anotación, hasta los avisos de futuras operaciones donde se busca establecer prelación, en lo que se denomina *Aviso Preventivo*, sin omitir la constancia que debe hacerse de las fianzas, dejando que este tipo de asientos sea definible por el tipo de características que le son comunes a todos los distintos tipos de asientos que engloba el Código Civil, dentro de la clasificación de “**Anotaciones Preventivas**”.

Como características comunes de este tipo de asientos tenemos el que no consignan derechos reales sobre el inmueble en el cual se han anotado, son de carácter temporal en su mayoría y deberán de cancelarse, ya sea por el paso del tiempo o por sus sustitución en inscripciones.

### **1.2.2. CONTENIDO.**

Los asientos registrales se realizan de conformidad con las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, el cual nos describe en su artículo 3061, cuales son los requisitos que debe contener todo asiento, de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

*VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y*

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

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por su parte añade a los requisitos indicados en el Código Sustantivo, otros requerimientos que deben observarse en la elaboración de los asientos registrales, señalándolo en su artículo 63, el cual indica textualmente:

*Artículo 63.- Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas, se observará 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 ubiquen, nombre del predio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral;*

*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 le dé en el documento, y si no tuviere ninguno, así se hará constar;*

*V.- Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2912 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;*

*VIII.- Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca del título respectivo, sin que esté permitido a los registradores, ni aún por acuerdo de las partes, modificar, añadir u omitir alguno, salvo resolución judicial. También se asentará el Registro Federal de Contribuyentes, fecha de nacimiento o cualquier otro dato de identificación, cuando conste en el documento, y*

*IX.- Asimismo, se consignarán las limitaciones de dominio que señale el documento.*

Por lo que se refiere a las anotaciones preventivas que se hagan del Decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, hace otra precisión legal, indicando en su Artículo 45.- que *“Las anotaciones previstas en la fracción VII del artículo 3043 del Código Civil, se practicarán conforme al texto del Decreto expropiatorio, de ocupación temporal o de declaración de limitación de dominio, publicado en el Diario Oficial de la Federación y servirá para darle publicidad a la afectación que produce el mismo.”* Regulando la obligatoriedad de que en este tipo de asientos sea en realidad una copia exacta del decreto.

### **1.2.3. UTILIDAD.**

La utilidad de los asientos registrales radica en que, es a través de ellos como los actos jurídicos y transacciones inmobiliarias que se realizan en nuestra sociedad, son reflejados, resumidos y certificados en un archivo que permite su consulta para todo aquel que tenga un interés jurídico sobre los inmuebles que han sido registrados, lo cual permite que las futuras transacciones que se realicen sobre

dichos inmuebles puedan llevarse a cabo con la seguridad de que los derechos que se pretenden modificar o adquirir están firmemente avalados por los asientos registrales que gozan de “Fe Pública” y que constituyen la verdad jurídica salvo prueba en contrario.

Los asientos son la respuesta del Derecho ante una sociedad tan amplia que hace imposible el conocimiento de las distintas transacciones inmobiliarias que en ella se desarrollan por todos los miembros que la integran, es entonces que el registro, mediante una apariencia jurídica le permite a todo interesado, el tener conocimiento sobre la situación que guarda un inmueble y que por otra parte brinda seguridad jurídica al que aparece como titular de los derechos reales consignados, para que sólo él pueda disponer sobre su derecho, protegiéndolo frente a la sociedad y a los terceros para que respeten sus derechos.

Finalmente, podemos concluir que los asientos registrales, como instrumentos públicos satisfacen una necesidad social de seguridad jurídica como lo señala Martín Castro Marroquín cuando nos indica: “Al pueblo gobernado le urge satisfacer la necesidad de contar con un instrumento público oficial fehaciente que, como prueba preconstituida, sirva para comprobar de manera cierta y legal en cualquier momento y lugar y ante cualquier persona, así sea lego en Derecho, su personalidad, su estado jurídico y los derechos legítimos que posea a fin de obtener desde luego el respeto debido. Necesita tener la seguridad de que todos, particulares y autoridades, respetaran sus derechos, una vez comprobados como auténticos y legítimos, en cumplimiento de la ley.”<sup>14</sup>

#### **1.2.4. SISTEMAS DE ASIENTOS REGISTRALES QUE ACTUALMENTE SON UTILIZADOS.**

Al igual que el Registro Público de la Propiedad, los asientos registrales sufrieron modificaciones con el transcurso del tiempo, respecto al formato que se utilizó para su captura, sin embargo en el presente trabajo únicamente se hará referencia

---

<sup>14</sup> CASTRO MARROQUÍN MARTÍN, Derecho de Registro, Editorial Porrúa S.A., México, 1962. Página 85.



a los formatos donde constan los archivos o asientos que actualmente pueden ser consultados y que constituyen por lo tanto el acervo registral vigente.

En primer lugar tenemos al **Sistema de Libros**, en el cual los asientos se registraban en unos grandes tomos con un formato que fue variando hasta uniformarse en uno al que se le asignó como características las siguientes: “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; y estarían empastados, forrados de tela y protegidos por esquinas metálicas.”<sup>15</sup> Cabe hacer mención de que existen libros con medidas inferiores a las antes indicadas y que comúnmente se denominan “Delegacionales”, por estar divididos en las Delegaciones del Distrito Federal, siendo por mucho los libros más antiguos del Registro, con un tamaño inferior y con una falta de uniformidad en su redacción, mismos que se substituyeron por el formato indicado.

La principal característica del Sistema de libros, aparte de su formato físico, consiste en el control mediante el cual se llevaban las inscripciones, siendo este el método de Secciones, cuya clasificación nos proporciona el Maestro Guillermo Colín Sánchez de la siguiente forma:

“SECCIÓN PRIMERA. En términos generales, se destinaba a la inscripción de títulos por los cuales se adquiría, transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión sobre inmuebles. Estaba integrada por tres series de libros, denominados A, B y C, cada uno a cargo de un distinto registrador.

Los libros de la serie A, eran para las inscripciones de los testimonios de las 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 se otorgaran como consecuencia de esas resoluciones.

---

<sup>15</sup> IDEM. Página 119.

SECCIÓN SEGUNDA. A ésta, [...] correspondían las inscripciones de los títulos por los que se gravara el dominio de bienes inmuebles y de aquellos por los que se adquirieran, transmitieran, modificaran, gravaran o extinguieran los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio.

SECCIÓN TERCERA. Se destinaba a la inscripción de instrumentos relativos a bienes muebles.

SECCIÓN CUARTA. Para inscribir los documentos relativos a personas morales. [...] el concepto de personas morales se limitó a las asociaciones y sociedades civiles y a las fundaciones de asistencia privada, nunca a las sociedades mercantiles, [...]

SECCIÓN QUINTA. Tenía a su cargo la guarda de los índices y se encargaba de practicar las búsquedas y rendir los informes necesarios para la expedición de certificados.

SECCIÓN SEXTA. Ésta quedaba bajo la responsabilidad del registrador que autorizara las inscripciones en los libros de la sección primera, serie B, y se ocupaba de la ratificación de los documentos privados.

SECCIÓN SÉPTIMA. Abarcaba todas las funciones relativas a la Oficialía de Partes.<sup>16</sup>

Dichas secciones y series a su vez están integradas por varios *Tomos* con número progresivo, los cuales a su vez se dividen en *Volúmenes* del 1° al 10°, para determinar cada libro, dentro del libro encontramos las *Fojas*, y dentro de las *Fojas* las *Partidas*, que se refieren al número progresivo de asiento que le corresponde en el libro.

---

<sup>16</sup> COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, Op. Cit. Páginas 120 y 121.

Como puede observarse por la forma en que se dividía este sistema el mismo representaba un verdadero reto si se deseaba tener toda la historia registral de un inmueble, haciendo necesaria la consulta de más de un libro para localizar el antecedente, esto aunado a que bien podría suceder que al buscar la foja y partida respectiva uno se llevara la desagradable sorpresa de que se encontraba mutilada o ilegible, o bien que con el paso del tiempo se desprendiera y se desordenara el libro, estas circunstancias obligaron a la creación de otra forma de captura de las inscripciones.

**El Folio Real:** Esta nueva forma de llevar a cabo los asientos surge en 1979 con el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que sin embargo tuvo una breve vigencia siendo casi inmediatamente substituido por el Reglamento de 1980.

Lo característico del Sistema de Folio Real consiste en que a diferencia de los libros, en él se concentra toda la información de un inmueble, sin que sea necesario buscar en varios archivos para conocer la descripción, el propietario, los gravámenes, y cualquier otra situación registral sobre el inmueble.

En un principio el formato para el Folio Real consistía en un documento hecho de cartulina plegada de un tamaño mayor al Oficio y de color amarillento pálido con una Clave de colores para cada uno de sus secciones.

**EL ANVERSO O CARÁTULA DEL FOLIO REAL.** La cual está integrada por el Escudo del entonces Departamento y después Distrito Federal, posteriormente, de izquierda a derecha y de arriba hacia abajo cuenta con los siguientes espacios: Uno para la fecha de creación del Folio Real, espacio para la firma del Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, o por quien firme en su lugar por delegación de funciones, un cuadro donde deben incluirse los antecedentes registrales del inmueble, los cuales pueden ser de

Libros o de otro Folio Real; en la parte inferior, se agrega un gran recuadro para los datos de identificación del inmueble, como son; La Denominación del Inmueble, su Ubicación, la Colonia, su Superficie, la Delegación, Zona Postal, que después fue Código Postal, y finalmente los Linderos, Rumbos y Colindancias.

LA PRIMERA PARTE O INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD. En la parte superior derecha se indica el número progresivo que le correspondía y el cual no puede cambiar mientras se mantenga la identidad del inmueble, en el lado superior izquierdo consta un espacio para la cuenta catastral del inmueble y posteriormente se anexa un recuadro con seis columnas, las cuales deben de contener los siguientes datos de izquierda a derecha: Agrupados bajo el título de “Asientos de Presentación” constan cuatro columnas, la primera para el Número de Entrada, la segunda para la fecha, con tres columnas inferiores para el día, mes y año (lo cual sustituyó al Libro correspondiente a la Sección Séptima), la tercer columna para la clave de la operación y la cuarta para la rúbrica del Registrador; posteriormente viene la quinta columna bajo el título de esta sección (INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD) con un gran espacio para llevar a cabo el asiento respectivo y finalmente la sexta columna para la firma del Registrador. Esta parte era de color amarillo.

En esta parte se hacen constar las creaciones, modificaciones y extinciones de los derechos reales de dominio sobre el inmueble.

LA SEGUNDA PARTE O GRAVÁMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO. Esta parte se encuentra debajo de la primera y presenta las mismas seis columnas de la parte relativa a inscripciones de propiedad, variando únicamente el título además de que carece de los recuadros para el número de folio y el de cuenta catastral. Esta parte originalmente era de color rosa y después fue naranja.

La diferencia de esta sección radica únicamente en el tipo de derechos reales que se hacen constar en la misma, porque no constituyen cambios en el dominio, además de que en esta parte se inscriben los Certificados de Zonificación y demás información respecto al uso del suelo.

LA TERCERA PARTE O ANOTACIONES PREVENTIVAS. Se encontraba bajo la segunda parte y su forma es igual a la de las anteriores, variando únicamente en el título de la quinta columna, y en el color, que en este caso era verde.

En ella se substituyeron las notas marginales que se hacían a los libros y se creó para hacer constar los avisos preventivos, las anotaciones de demanda, y demás prevenciones judiciales como suspensiones en el Juicio de Amparo, así como la Sentencia que en el se dictaba. Se anotan también en ésta sección los embargos, las fianzas y los Decretos Expropiatorios y Desincorporatorios en suma todas aquellas inscripciones que anteriormente se hacían en la Sección Primera Serie C.

Este formato de Folio Real, pretendía que en él se llevarán a cabo todos los asientos registrales sobre los inmuebles, sin embargo, debido a que los espacios eran insuficientes se reguló que para nuevos asientos se utilizarán hojas de papel seguridad, las cuales tenían un lado de color gris con un fondo con el símbolo del Registro Público y el Formato de las seis columnas sin indicar sección, y con un espacio para agregar el número de folio al que pertenecían, en su reverso de color blanco se asignó un número de control denominado “número rojo”, para conocer cuantas se utilizaban y cuantas se cancelaban; su tamaño era distinto a los formatos de carta o el oficio, para reforzar su seguridad y debían numerarse conforme se agregaran al Folio, sin embargo esto dejó de hacerse, después de un tiempo.

Aún cuando el Folio Real fue un avance en el control y administración de los asientos, el uso de las hojas de seguridad u “hojas grises”, comenzó a convertirse en un problema por la falta de cuidado del personal encargado de agregar las

mismas a su folio, a veces sin orden o en folios equivocados, lo que originaba que la búsqueda de algún asiento fuese tortuosa y que en algunas ocasiones la información proporcionada no era la correcta. Para solucionar este problema se empezó un procedimiento de “Digitalización” de los Folios Reales, capturando una imagen de los mismos en unos discos digitales, sin embargo este proceso no pudo correr a la velocidad en que se creaban nuevos asientos además de que la captura de las imágenes requería del uso de mucha información, sin contar con el hecho de que los discos se deterioraron rápidamente por lo cual fue necesario otro sistema de captura.

En los años 2000 y 2001, se puso en funcionamiento un sistema informático denominado “**Sistema Integral de Información Registral**”, o **SIIR2000**, en el cual se creó una base de datos donde se capturan vía computadora la información de los documentos en plantillas diseñadas para cada una de las partes del folio real antes indicadas, dichas plantillas a su vez permiten la creación de cualquier formato de inscripción, dejando recuadros específicos para que el sistema identifique el cambio en los derechos que implica cada una de las inscripciones, siendo responsables las áreas operativas del Registro de solicitar las características que deben tener las inscripciones.

Este sistema además de unificar el formato de los asientos, permite recuperar cualquier inscripción en él capturada aún cuando el respaldo documental se haya destruido, puesto que se conserva en un Servidor Principal del cual se hacen copias de seguridad o respaldo, y toda vez que los datos de las inscripciones que se capturan ocupan menos “bytes”, que las imágenes digitalizadas, su manejo y control es más sencillo.

El formato de las inscripciones sufrió un cambio radical con este nuevo sistema, dejó de utilizarse el folio real de cartulina plegada y se substituyó por hojas de seguridad de tamaño carta, con su anverso de color verde y el reverso en blanco, las cuales también llevan un número de control o el “número rojo”.

Es importante aclarar que tanto el sistema de digitalización como el SIIR2000, carecían de un sustento legal que regule su funcionamiento, siendo entonces que su valor se reducía a las impresiones en papel seguridad, sin embargo el 11 de abril del 2006, se promulgó el DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL, PARA EL DISTRITO FEDERAL RELATIVAS AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, publicado el 3 de mayo de 2006, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, donde se reforma y adicionan los artículos 3000 y 3059 del Código Civil para el Distrito Federal, de la siguiente manera:

**3000...**

*Entre ellos, se deberá establecer un sistema informático mediante el cual se genere, concentre y explote la información registral.*

**3059...**

*El Registro Público deberá operar con un sistema Informático, mediante el cual se generen, concentren y exploten los asientos registrales: cuyo alcance deberá establecerse en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.*

Como puede observarse de las disposiciones anteriores, ya se contempla la existencia de un Sistema Informático para realizar el proceso registral, lo cual reconoce y le da la debida validez al SIIR 2000, aún cuando todavía no se hayan realizado las debidas reformas a la disposición reglamentaria.

A continuación se adiciona el formato que tienen las formas precodificadas del SIIR2000:



**CIUDAD DE MÉXICO**

GOBIERNO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD

ASIENTO DE PRESENTACION			[En esta parte se agrega la sección a la que corresponde el asiento, pudiendo ser cualquiera de las tres: INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD, GRAVÁMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO, O ANOTACIONES PREVENTIVAS.]	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
00000	00-00-0000	[clave] [Número Consecutivo]	[Aquí se indica cuál es el nombre de la forma precodificada.]  [TEXTO]	

[Número de  
hojas de la  
misma  
inscripción]

Fecha de impresión

00 MES 0000 00:00:00



## CAPÍTULO II

### EL ERROR EN LOS ASIENTOS REGISTRALES.

#### 2.1. CONCEPTO DE ERROR.

El Diccionario de la Real Academia Española lo conceptúa como: **error.-** (Del lat. error,-ônis.) m. Concepto equivocado o juicio falso. || **2.** Acción desarcertada o equivocada. || **3.** Cosa hecha erradamente. || **4.** Der. Vicio del consentimiento causado por equivocación de buena fe, que anula el acto jurídico si afecta a lo esencial del mismo o de su objeto.<sup>17</sup>

Desde el punto de vista del Derecho, encontramos que el Diccionario Jurídico Mexicano nos señala que el error civil es "... una creencia no conforme con la verdad y puesto que la verdad fue definida como lo que es, el error sería lo contrario a la realidad objetiva. Puede decirse que el error es una dirección de la voluntad contraria al evento.

II. Se clasifica en error de cálculo y en error de hecho o de derecho. Asimismo, se dice que el error puede presentar tres grados de gravedad: el que impide la formación del contrato, el que lo hace simplemente anulable y el que carece de influencia (error-obstáculo; error nulidad; error diferente [debe ser indiferente]).

El error de cálculo simplemente da lugar a que se rectifique. El CC [Código Civil] considera como vicio del consentimiento no sólo el error de hecho, sino también el de derecho, y estima que en éste se da una falsa opinión de un contratante sobre una regla jurídica aplicable al contrato que procede de una disposición de ley o sobre su interpretación.

El error de hecho y de derecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declaró ese motivo o si se prueba que por el texto y el contexto del contrato éste se celebró en el falso supuesto que lo motivó.

---

<sup>17</sup>REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, Vigésima Edición, Tomo 1, Talleres Gráficos de la Editorial Espasa-Calpe, Madrid- España, 1984, Página 574.

[...] El error obstáculo es aquél en el que ciertamente no hay vicio del consentimiento, sino que puesto que la voluntad de uno de los contratantes es diferente a la voluntad del otro, en realidad es una ausencia del consentimiento; impide la formación del contrato.”<sup>18</sup>

A continuación enunciaremos el concepto que nos da el Lic. Ernesto Gutiérrez y González del error: “El error es una creencia sobre algo del mundo exterior o interior físico de un ser humano, que está en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad.

Pero siempre, aunque se esté en error, se tiene un conocimiento, equivocado, pero un conocimiento al fin y al cabo.”<sup>19</sup>

Como puede observarse en el Derecho el error resulta de suma trascendencia para determinar la validez e incluso la existencia de los actos jurídicos, por lo cual cuenta con toda una clasificación por lo que respecta a sus formas y consecuencias jurídicas, que debemos precisar; el error constituye uno de los vicios del consentimiento y refiere que el mismo no ha sido otorgado adecuadamente, es decir la voluntad del o de los contratantes no se otorgó de la forma en que deseaban hacerlo.

Es importante distinguir el error de otras circunstancias que pueden afectar la voluntad en los contratos. En primer lugar, debe diferenciarse el error de la ignorancia, toda vez que en el primero la realidad es discordante con lo que se creó o piensa y en el segundo caso, simplemente la realidad se desconoce.

Tal y como se indicó en el concepto jurídico del error civil al inicio de este capítulo, el error como vicio del consentimiento, no permite que la voluntad se exprese de

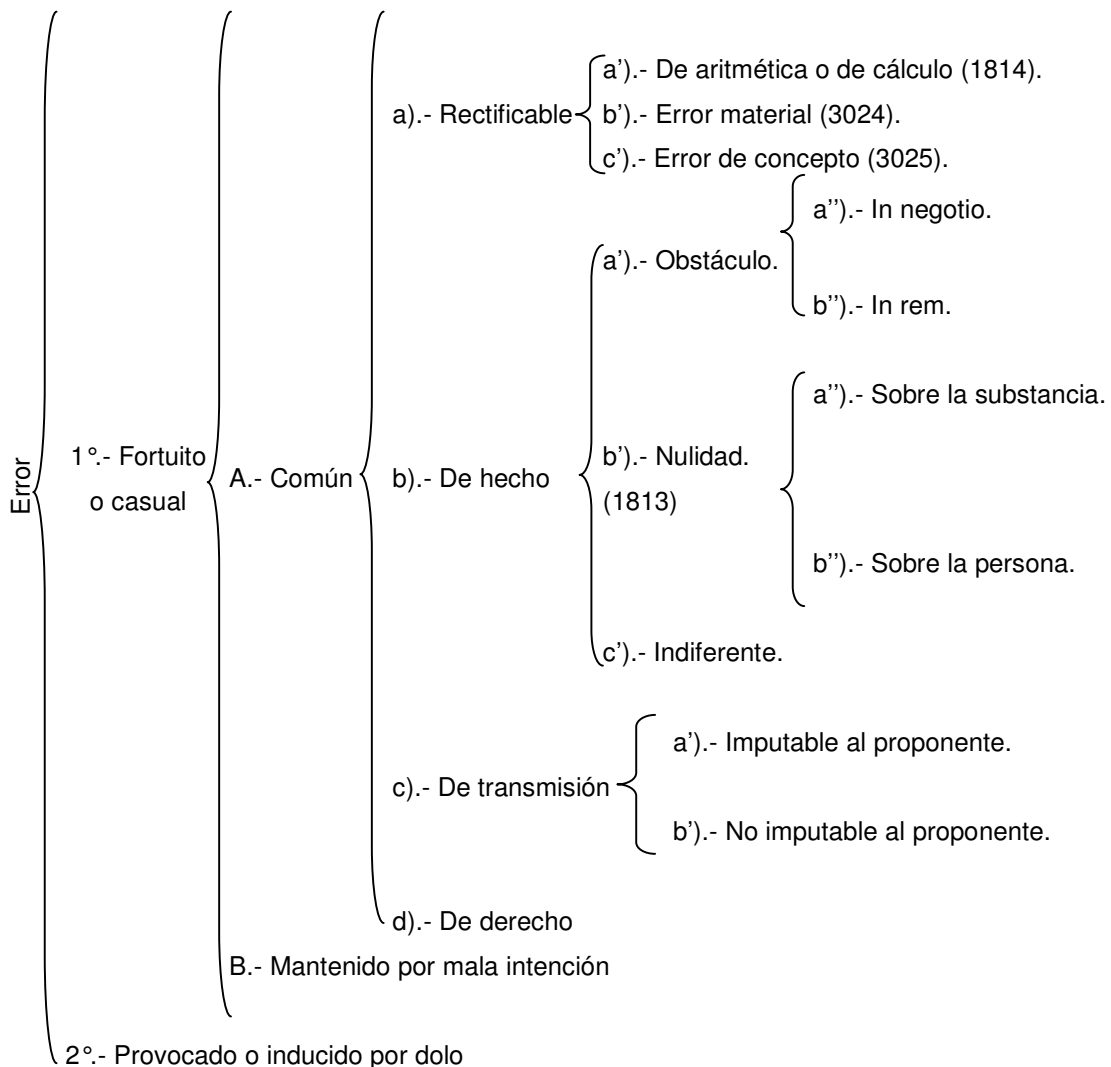
---

<sup>18</sup> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo II, Editorial Porrúa S.A. y la Universidad Nacional Autónoma de México, México 2005. Páginas 1530 y 1531.

<sup>19</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO, Derecho de las Obligaciones, Décima segunda Edición, Editorial Porrúa, México 1997. Página 329

manera libre y por lo tanto la afecta, es tal la importancia de este vicio que dependiendo del objeto o circunstancia en donde incida, hará que varíen o incluso sean inexistentes los efectos jurídicos del contrato, de esta manera se ha buscado clasificar sus tipos y efectos por diversos autores, siendo que para este trabajo utilizaremos la clasificación de errores que nos proporciona el Lic. Ernesto Gutiérrez y González, quien divide al error con el siguiente.

### 2.1.1. CUADRO SINÓPTICO DEL ERROR:<sup>20</sup>



<sup>20</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO, Op. Cit. Página 329

## **1°.- Error fortuito y 2°.- Error provocado.**

De conformidad con el cuadro anterior tenemos en primer lugar que se clasifica al error en fortuito, es decir donde no existe la intención de uno de los contratantes para que el otro cometa el error, y el motivado donde sí, existe la intención de uno de los contratantes para que el otro incurra en error induciéndolo, sin embargo debe de precisarse que el error inducido si bien genera una falsa apreciación de la realidad, no puede considerarse como el mismo tipo de vicio del consentimiento, porque cuando una de las partes artificialmente induce a la otra a contratar de la manera en que no era deseada, se considera que estamos ante el dolo y no ante el error.

Siguiendo el cuadro antes referido, se definirá las distintas clases de error

### **“a) Rectificable.**

[Es el tipo de error que aún cuando se haya presentado, puede ser corregido, con lo cual se convalida el acto jurídico o contrato, toda vez que el mismo no incide en alguna circunstancia o situación trascendental del contrato], puede revestir tres diferentes especies:

#### **a’).- De aritmética o de cálculo.**

[...] Este error como su nombre lo indica, es el que se comete en una operación aritmética, y de acuerdo con la ley, no afecta al contrato, sino sólo da base para que se le rectifique; el artículo 1814 [del Código Civil para el Distrito Federal] determina que: *El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.* [...]

#### **b’).- Material.**

[Este tipo de error es el que se presenta en la elaboración de los asientos registrales que se realizan en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y es uno de los principales temas del presente trabajo, debido a ello su concepto y características se enumeran más adelante.]

**c’).- De concepto.**

[Este tipo de error igualmente se presenta sólo en la realización de la actividad registral, y su tratamiento y estudio se analizan con mayor detenimiento en otra parte del presente trabajo.]

**b.- Error de hecho.**

[Es el que se comete cuando los contratantes otorgan su voluntad de manera incorrecta porque una de ellas o ambas se equivocan sobre el tipo de contrato que se está celebrando, sobre el objeto o cosa que será motivo del contrato, o inclusive sobre la identidad de las partes contratantes.]

Este error reviste tres grados, que generan diversas consecuencias y las cuales van desde producir un ajuste de precio o ni eso, hasta la inexistencia del acto, pasando por la nulidad del mismo. Este error puede ser:

- a’).- De hecho, obstáculo,
- b’).- De hecho, nulidad,
- c’).- De hecho, indiferente.

**a’).- Obstáculo.**

[Cuando el error es tan grave que no puede decirse que se haya integrado el consentimiento, porque en realidad las partes contratantes tenían un interés completamente diverso y cada una de ellas aún cuando expresó su voluntad, lo hizo creyendo que celebraba un contrato de naturaleza distinta al que firmó, y cuando se está en presencia del error obstáculo, se da la inexistencia del contrato.]

Este tipo de error puede recaer:

- a’).- Sobre la naturaleza del contrato, y entonces se habla del error “in negotio”,
- b’).- Sobre la identidad del objeto, y se habla de “error in rem”.

**a'').- In negotio.**

[Como su nombre lo indica, este tipo de error, surge cuando las partes contratantes tienen una diversa idea del negocio o acto jurídico que están celebrando, por lo cual, a pesar de que se hayan manifestado y expresado su voluntad, no puede decirse que la misma sea en realidad su consentimiento, porque las partes contratantes creían estar celebrando otro negocio jurídico diverso.

**b'').- In rem.**

[En este caso aún cuando las partes se hayan puesto de acuerdo en la naturaleza del contrato o negocio jurídico que celebraron, se han equivocado respecto al objeto de dicho contrato, por lo tanto no puede decirse que ese consentimiento sea valido, toda vez que se otorgó creyendo que se obtendría una prestación o cosa distinta a la que se contrato, siendo entonces que no puede existir ese acuerdo de voluntades.]

**b').- Nulidad.**

[El error de hecho, como se indicó con anterioridad, puede ocasionar únicamente la nulidad del contrato, y la cual sólo se daría si una de las partes impugnará el referido contrato, cuando demuestre que celebró el mismo, al equivocarse sobre las características de la cosa u objeto del contrato, o por estar confundido sobre la identidad de su contratante.]

Este tipo de error se divide a su vez en:]

a'').- Error sobre la substancia, y

b'') Error sobre la persona.

**a'').- Sobre la substancia.**

[En este caso el error se presenta en la substancia, entendida esta como] la cualidad de la cosa cuya existencia ha sido considerada por las partes como condición del contrato.

[A diferencia del error “in rem”, no hay error respecto del objeto motivo del contrato, sino respecto de las cualidades secundarias de dicho objeto.]

**b’).- Sobre la persona.**

[Para iniciar un contrato existen varias causas que lleven a las partes a celebrarlo, y una de ellas puede ser la identidad o características del otro contratante; siendo entonces que en los casos donde uno de los participantes en el contrato manifieste que celebró éste, únicamente porque creyó que el otro contratante era una cierta persona o porque lo creía dueño de una determinada cualidad, se estará ante la presencia de un error sobre la persona y por lo tanto se incurre en la nulidad del contrato.]

**c’).- Indiferente.**

[Este es el último de los errores de hecho, de conformidad con la clasificación que se ha desarrollado en el presente trabajo, y es el que nace cuando uno o ambos contratantes se equivocan en las características secundarias o accesorias del contrato, mismas que no fueron determinantes en el ánimo de quien incurrió en dicho error, para que celebrara el contrato, por lo cual, en algunos casos, es posible llevar a cabo su corrección e incluso ajustar las prestaciones, pero no implicará la inexistencia o nulidad del contrato.]

**c).- Error de trasmisión.**

[Este es un tipo de error que señala el Lic. Ernesto Gutiérrez y González dentro de la clasificación que hace del error, y el cual reconoce que no ha sido regulado, siendo que la característica de este error consiste en que sólo se puede dar en los contratos realizados entre personas no presentes, cuando el oferente o el aceptante se equivocan en la policitud o en la aceptación, y se lleva a cabo un contrato contrario a los deseos de las partes.

Cabe hacer mención que aún cuando el citado autor no aclara las consecuencias de este tipo de error, las mismas en realidad pueden suscribirse a las que tendría

cualquier otro tipo de error, es decir, puede darse el caso en el que la equivocación de las partes implique la inexistencia del contrato o su nulidad, pero también puede ser que se trate sólo de un error indiferente y únicamente de lugar a un ajuste en las prestaciones.]

Este error puede presentar dos formas:

- a') Error imputable al proponente o al aceptante.
- b') Error no imputable al proponente o al aceptante.

**a') .- Imputable al proponente.**

[Es el error en el que incurre el oferente al hacer la policitud en forma vaga o ambigua, o por la mala redacción o transcripción de la misma.]

**b') .- No imputable al proponente.**

[Es el error en el que incurre el encargado de transmitir la policitud, cuando es persona diversa al oferente, y cuando esta persona lo hace de manera incorrecta y distinta a la oferta original.]

**d).- De Derecho.**

[Es el error en el que puede incurrir cualquiera de los contratantes, cuando tiene una idea incorrecta o falsa respecto a la aplicación de una norma o supuesto jurídico que lo lleva a celebrar el contrato.

En este caso, al igual que en el de error de hecho el contrato puede ser invalidando cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan; sin embargo,] para la procedencia de la nulidad por error de Derecho, al igual que el de hecho, debe haberse declarado en forma expresa en el momento de celebrarlo, lo que determina al contratante a realizarlo, pues si no hace tal manifestación no se podrá posteriormente invocar la nulidad de la convención.”<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO, Op. cit, Páginas 330 a 340.



## **B.- Mantenido por mala intención.**

Este tipo de error es el que se origina cuando una de las partes se da cuenta o conoce del error en que ha incurrido la otra parte contratante, pero no realiza ninguna acción para hacerle conocer el error a su contraparte, lo cual sería lo adecuado.

Es importante aclarar que para el Lic. Ernesto Gutiérrez y González, autor citado en las páginas anteriores, lo que comúnmente denominamos “mala fe”, él lo entiende como mala intención, porque la fe es sólo una creencia y el que sea mala no acarrea consecuencias jurídicas, mientras que el conocimiento de lo incorrecto no es fe, es intención y cuando es negativa es “mala intención”.

## **2.2. EL ERROR PARA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.**

Al iniciar este capítulo es importante recordar que el Registro Público, al dar publicidad a los actos jurídicos se convierte en el único medio a través del cual pueden acceder y conocer las condiciones y características del contrato o convenio original, todos los terceros que no fueron parte o dieron testimonio de su celebración.

Por otra parte, los asientos que constan en el Registro Público de la Propiedad, son reconocidos por el Código Civil, como la verdad para el derecho, cuando nos indica en su artículo 3010: *El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.*

*No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que, previamente a la vez, se entable*

*demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.*

*En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.*

Como puede observarse salvo que pueda probarse lo contrario, el derecho es y existe en la forma consignada en el Registro Público, y mientras ello no ocurra tendrá plena validez y efectos probatorios ante los demás y siendo este el único medio que permite el conocimiento general de los actos jurídicos no debe desestimarse o menospreciarse el hecho de que la información contenida en él sea errónea.

Ahora bien, para el Registro Público de la Propiedad, el error se reconoce únicamente como la diferencia que existe entre el asiento registral y el documento que lo originó, con lo que actualmente se limita considerar como error registral a aquél que se da en la transcripción del acto jurídico, tal y como lo señala el Código Sustantivo en su artículo 3023.- *La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.*

En virtud de lo antes indicado los errores en materia registral se clasifican dependiendo de la gravedad en la diferencia o distorsión que exista entre el asiento registral con el documento inscribible, misma que puede consistir en cambios intrascendentes o sencillos, en nombres y cantidades, hasta la modificación completa del sentido del acto jurídico que realmente debía

consignarse en el asiento registral, siendo entonces que tenemos el error material o un error de concepto.

### **2.2.1. ERROR MATERIAL.**

Este es el tipo de error menos grave, es definido por el Código Civil en su artículo 3024, cuando nos indica que: *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.*

Este tipo de error nos da tres supuestos:

- 1. Se escriban unas palabras por otras:** Esta hipótesis es la más general y engloba cualquier modificación de los datos, sin alterar el sentido general de la operación cambiando por ejemplo el nombre completo de uno de los contratantes que en lugar de poner Juan Hernández Martínez, se inscriba como José Pérez López, su nacionalidad, decir que es mexicano y en realidad es argentino, su dirección o estado civil poner que es soltero cuando el título nos indica que es casado, e inclusive el antecedente registral, siendo que en este supuesto se origina un particular tipo de error material que se enunciará más adelante.
- 2. Se omita la expresión de alguna circunstancia:** Son los casos en los cuales existe alguna característica particular del acto jurídico cuya omisión no modifica el sentido del acto jurídico, ejemplo de esto es cuando se omite indicar el estado civil o nacionalidad de uno de los contratantes o la duración o plazo de una hipoteca.
- 3. Se equivoquen los nombres propios o cantidades:** Este se explica por sí mismo y refiere cambios parciales en los nombres de los contratantes, sus representantes, cuando se inscribe el nombre del comprador como

Juan Fernández Martínez cuando lo correcto es Juan Hernández Martínez, igualmente se refiere a errores en las cantidades, como puede ser en el precio de una compraventa donde en lugar de ser \$1,000,000.00 M.N. (Un millón de pesos), se inscribió como \$10,000,000.00 M.N. (Diez millones de pesos), el monto de la hipoteca o los intereses que gravan la misma, siendo que no cambian la esencia del acto jurídico inscrito, que no deja de ser compraventa o hipoteca por la diferencia de estos datos.

Como puede observarse la diferencia entre el asiento registral y el documento se limita a cambios de simple transcripción, que no afecta el sentido del acto jurídico, siendo este un error común dentro del Registro Público, debido a la cantidad de documentos que se inscriben, al descuido de los inscribidores en la captura y a los Registradores confiados o negligentes que no revisan sus asientos. En estos casos aún cuando se afecta el interés del titular registral o dueño del derecho registrado, no implica el cambio en el sentido general de lo inscrito.

Existe sin embargo otro tipo más de error material que tiene una mayor trascendencia y que dependiendo de la circunstancia en la cual se presenta sí puede generar una afectación trascendente al titular registral y sin cambiar el sentido del acto jurídico sí cambia, al menos mientras no se corrija, la naturaleza o circunstancia del objeto materia del contrato. Este es el caso del error material que se da por la inscripción del acto jurídico en una parte del folio real que no le corresponde a la naturaleza del acto jurídico.

El artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal nos hace referencia a este supuesto del error material: *Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar.*

Como ejemplo del error antes indicado tenemos la práctica de una compraventa que debiere constar inscrita en la parte de INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD de un folio real y se hace en la parte de GRAVÁMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO, donde notoriamente no debería de asentarse.

Es importante señalar que aún cuando no se contempla otra hipótesis para errores materiales dentro del artículo antes citado, se ha equiparado un caso similar donde el error trasciende al folio respectivo y se realiza en otro folio real distinto y que sin embargo no altera ni las partes ni la esencia del contrato.

Este supuesto en el error material se da en el caso en que el asiento no se realiza en el folio real proporcionado por el interesado al solicitar la inscripción, y el cual refiere el inmueble objeto del contrato, sino que por descuido del registrador, el asiento se hace en un folio real distinto en un inmueble distinto por la variación del folio real, siendo por ejemplo que una compraventa que realiza el Señor Roberto Mendoza Archundia, que debería de inscribirse en el folio real 845701 que se refiere al Lote 12, Manzana 510, de la Calle San Raúl, Colonia Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, del cual es propietario, se inscribió por error en el folio real 847510, que se refiere al Lote 1, de la Manzana 13, de la Calle Ermita, Colonia Ermita, en la Delegación de Iztapalapa, del cual es propietaria la Señora Rocío Reyes Juárez, siendo que en este error la dueña del predio ubicado en la Colonia Ermita, se encontrará con una venta realizada por una persona que ni siquiera conoce a favor de otra igualmente extraña para ella, reflejándose en un problema que requerirá de su intervención aún cuando es obvio que se trata de un error.

Un caso más complejo en este tipo de error no contemplado se da cuando la inscripción se hace en un folio real distinto al inmueble objeto del contrato, pero que se encuentra dentro del mismo conjunto habitacional o cuando pertenece al mismo propietario-vendedor, ejemplo de este caso es cuando el Señor Pedro

Hernández López vende el Departamento 101 del Edificio C, del Conjunto Habitacional Cabeza de Juárez, en la Delegación Iztapalapa, inscrito en el folio real 645807-01, al Señor Roberto Rojas Pimentel, y por error material el contrato de compraventa se inscribe en el folio real 645807-10, que corresponde al departamento 101 del Edificio D, del Conjunto Habitacional Cabeza de Juárez, en la Delegación Iztapalapa, que también es propiedad del Señor Pedro Hernández López, siendo que en este caso el error no resulta evidente y sólo podría probarse si se tiene a la vista el testimonio que se presentó para su registro.

### **2.2.2. ERROR DE CONCEPTO.**

Este tipo de error, por su trascendencia constituye una modificación al sentido mismo del acto jurídico que se consignó en el asiento y es definido en el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3025, como: *Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en el consignado o por cualquiera otra circunstancia.*

Este tipo de error tiene como consecuencia, que se altere o varíe el sentido de los conceptos contenidos en el título al inscribirlos, cuando concurren las siguientes condiciones:

#### **1. El Registrador se hubiese formado un juicio equivocado del título.**

Cuando el registrador equivoca la naturaleza del contrato, un ejemplo común es cuando el registrador inscribe en la parte de GRAVÁMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO, un fideicomiso donde el fideicomitente transmite la propiedad al fiduciario, pero que debido a que en el mismo fideicomiso se indica que el fin de dicho contrato es el de garantizar una obligación, el Registrador lo asienta en la segunda parte y no en la parte de INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD donde debería de asentarse por la transmisión de propiedad.

## **2. Una errónea calificación del contrato o del acto jurídico.**

Es el caso en que la negligencia del Registrador impide verificar por completo las características del acto jurídico, así encontramos casos en los que se omite indicar que una compraventa está sujeta a una reserva de dominio, por lo que el adquirente aún no es pleno propietario y sin embargo se omite indicar esta característica de la venta; igualmente se da cuando no se considera cuál es el derecho que se enajena, por ejemplo en los casos donde sólo se vende la nuda propiedad y se reserva el usufructo vitalicio, sin que se haga patente esta situación.

## **3. Por cualquier otra circunstancia.**

Simplemente es la hipótesis abierta para todo error que no pueda encontrar cabida en los supuestos anteriores.

### **2.2.3. ERROR NO DEFINIDO POR LA LEGISLACIÓN ACTUAL, Y EL PROBLEMA QUE REPRESENTA.**

#### **ERROR NO DEFINIDO POR LA LEGISLACIÓN ACTUAL.**

El error al que nos referimos y que es materia del presente trabajo es “**EL ERROR INTRÍNSICO AL DOCUMENTO INSCRIBIBLE**”, es decir el error que no proviene del asiento porque las inscripciones pueden ser una fiel y exacta transcripción del documento, sin embargo puede ser que el acto jurídico formalizado en el documento inscribible contenga una voluntad viciada, que el consentimiento otorgado por una o ambas partes se haya concedido por la falsa apreciación de las circunstancias y la realidad de los contratantes, este error no definido consiste en realidad en el error entendido como tal en materia civil y que se señaló al inicio de este capítulo, es decir radica en cualquiera de las posibilidades de falsa apreciación de la realidad que pueden afectar al consentimiento, que van desde la posibilidad de rectificar el contrato o acto jurídico, ajustando las prestaciones, si fuese necesario, hasta la inexistencia de dicho acto o contrato.

Para establecer la necesidad de regular esta situación debe considerarse que si el contrato o convenio consignado en el documento inscrito presenta un error, el asiento como reflejo de dicho documento también presenta un error, no atribuible a la institución, pero que produce que la información consultada sea en consecuencia errónea, lo que convierte al error civil en un error registral, siendo que ha este tipo de error localizado en el acto jurídico, le denominaremos “ERROR EN EL CONTRATO”.

Otro error, que no está siendo regulado por las disposiciones legales actuales, es el que se refiere a las equivocaciones en la que pueden incurrir los encargados en elaborar el documento escrito donde consta el contrato o acto jurídico que va a ser registrado. Es decir, que aún cuando las partes hayan manifestado su voluntad y no exista error alguno en la integración del contrato o en la emisión del acto jurídico; éste, se haya consignado de manera errónea y por lo tanto el error se encuentre en el documento inscribible y no en el contrato, por lo cual denominaremos a este error como “ERROR EN EL DOCUMENTO”.

Por último existe otra situación, que si bien no puede clasificarse como un error, desde el punto de vista civil, si se entiende que existe un error cuando no coincide la descripción de un bien inmueble en un folio real, con la realidad física de ese mismo bien inmueble, resultando que la información registral sea errónea, ya sea porque en su momento los datos consignados en documento que se registró, eran incorrectos, o porque con el transcurso del tiempo el predio ha sufrido modificaciones, que finalmente concluyen con el hecho de que el Registro Público de la Propiedad, no tiene la información correcta respecto a la descripción de un predio o finca, por lo que a este tipo de error le denominaremos “ERROR EN LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA”.



## **PROBLEMA QUE REPRESENTA.**

El problema que esto representa proviene del hecho de que el Registro Público debe ser un depositario de las consecuencias jurídicas que produzcan los contratos y convenios que se celebren sobre los inmuebles ubicados en el Distrito Federal; y sus asientos y archivos deben reflejar esas consecuencias, siendo entonces que si estos no coinciden con la realidad, porque el texto y contenido de los documentos que se registran no sea correcto o exacto, o por los cambios en la descripción de los inmuebles, la inscripción que de estos documentos se realice deberá seguir la misma suerte que el documento inscrito, es decir si este debe ser declarado inexistente, nulo o rectificado, por un error en su elaboración, el asiento que de dicho documento se elaboró, igualmente deberá de rectificarse o cancelarse en su caso, y aún cuando esto es lógico y correcto, no existe en la actualidad el señalamiento de un procedimiento que indique el adecuado manejo que debe dársele a las correcciones o cancelaciones de los asientos que deban realizarse en virtud de las rectificaciones o anulaciones que se hayan determinado para los contratos ya inscritos, esta laguna legal a permitido la elaboración de toda clase de asientos rectificatorios que si fuesen sometidos al más simple análisis del contenido del acto jurídico que se inscribe, sería notorio que el mismo incumple por completo con las disposiciones legales que en materia civil regulan la inexistencia y nulidad de los contratos y por consiguiente la de los asientos, sin embargo el detalle de este tipo de correcciones y su crítica son materia del capítulo siguiente.

### **CAPÍTULO III.**

## **PROCEDIMIENTOS ACTUALES PARA RECTIFICAR LOS ERRORES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES.**

### **CONCEPTO**

Para que pueda comprenderse más el sentido del presente capítulo nos remitiremos al significado mismo de lo que se entiende por rectificación y rectificar:

**Rectificación.-** (Del lat. *rectificatio*, -*ônis*) f. Acción y efecto de rectificar.

**“Rectificar.-** (Del lat. *rectificâre*; de *rectus*, recto, y *facere*, hacer). Tr. Reducir una cosa a la exactitud que debe tener. ||.2. Procurar uno reducir a la conveniente exactitud y certeza los dichos o hechos que se le atribuyen. ||.3. Contradecir a otro en lo que ha dicho, por considerarlo erróneo. ||.4. Modificar la propia opinión que se ha expuesto antes. [...] ||. Prnl. Enmendar uno sus actos o su proceder.”<sup>22</sup>

De conformidad con el concepto antes indicado, puede concluirse que la rectificación implica el regreso a lo correcto, el llevar una situación errónea e inadecuada al estado de lo cierto y válido.

En cualquier cuestión de índole jurídico contractual, el rectificar debe entenderse como la oportunidad que se brindan las partes y se encuentra permitido por las normas jurídicas; para corregir lo que inicialmente se hizo mal, lo que se realizó en contra de lo deseado, contrario a la intención original, por lo tanto la rectificación implica el “Error”, siendo de suma importancia tomar en cuenta este aspecto de la rectificación, porque cuando no existe error y se cambia alguna circunstancia o aspecto previamente otorgado o pactado, no se está en presencia de la rectificación como tal, sino ante la modificación del acuerdo original, no por error sino por un cambio en los deseos y voluntad de los otorgantes, lo cual, dependiendo de la trascendencia de la modificación, puede incluso implicar la

---

<sup>22</sup> REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Op. Cit. Tomo 2, Página 1155.

creación de un nuevo contrato, mientras que cuando se rectifica, se busca que los actos previamente realizados que presentaban deficiencias sean corregidos, purgados mediante alguna fórmula o método, previamente establecido, para que puedan surtir plenamente sus efectos.

Por lo que refiere a la materia registral, así como a cualquier otro procedimiento incluyendo los que son realizados por una autoridad siempre estará latente la posibilidad de cometer errores, ya sea por el cúmulo de trabajo o por la negligencia o impericia de los registradores, por lo cual existe la necesidad de corregir, es decir rectificar el trabajo realizado, el proceso de corrección puede abarcar diversos ámbitos de la actividad registral, pero donde cobra su mayor importancia es precisamente en la rectificación de los asientos registrales.

Ahora bien, como se señaló en el capítulo anterior, las disposiciones legales que regulan el procedimiento registral y el actuar de los registradores, como lo es el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se limitan a reconocer como una falla del proceso registral, precisamente la situación antes señalada, es decir, sólo reconoce como errores en el procedimiento registral de creación de los asientos, a las variaciones que existen entre el asiento registral y el documento inscrito, por lo tanto la corrección de los asientos registrales se reduce a que los mismos sean congruentes con los documentos que originaron su creación, para lo cual las disposiciones antes indicadas han regulado el procedimiento para que pueda corregirse la inexactitud registral y del cual se hará referencia más adelante.

Inicialmente el proceso de rectificación de un asiento registral esta a cargo del registrador que realizó dicho asiento, pero en la práctica lo llevan a cabo cualquiera de los registradores del área donde se realizó el asiento.

Otro aspecto importante de las rectificaciones de los errores en los asientos registrales consiste en que detectado un error y corregido el mismo, deberá de

rectificarse todos los asientos que se encuentren relacionados con el que estaba erróneo, como lo señala el artículo 77 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuando indica: *Rectificando el asiento, se rectificarán todos los que estén relacionados e incurran en el mismo error.*

Es importante tomar en consideración que debido a que los asientos registrales son concebidos como el reflejo de la realidad jurídica, los mismos surtirán plenos efectos mientras no se rectifique el error contenido en los mismos y cuando se lleve a cabo la rectificación, ésta no se retrotrae en el tiempo, sino que surte efectos hasta el momento en el que se realiza, para no causar un perjuicio a terceros, que hayan tomado por cierta la situación registral en desconocimiento del error, tal y como lo dispone el artículo 3027 del Código Sustantivo, cuando señala: *El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación.*

Por último, no debe dejar de considerarse que el Registrador que se niegue a realizar una rectificación de los asientos registrales, que haya sido solicitada por la comisión de cualquier tipo de los errores regulados por el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, deberá de turnar de oficio el asunto al área jurídica para que determine lo procedente, como lo indica el artículo 78 de la disposición reglamentaria, aún cuando esto último no se está actualmente llevando a cabo.

### **3.1. RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR ERROR MATERIAL.**

Al abordar el procedimiento de rectificación de este primer tipo de error que regula el Código sustantivo, debe recordarse que su principal característica es la no modificación del sentido general de la inscripción o de algunos de sus conceptos, como se indicó en el capítulo que antecede, lo cual hace que este tipo de error pueda, en muchas ocasiones advertirse del texto de la inscripción o de aquellas otras inscripciones con las cuales este relacionada.

Para llevar a cabo la rectificación de los errores materiales, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece lo siguiente:

**Artículo 74 (Primer párrafo).**- *Los errores materiales 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.*

### **3.1.1. RECTIFICACIÓN CON VISTA EN LOS DOCUMENTOS REGISTRADOS.**

Como puede observarse el primer requisito para llevar a cabo la rectificación de los errores materiales en los asientos registrales es la presentación de los documentos respectivos; entendiéndose como tales a los documentos que se presentaron para su registro los cuales pueden ser todos aquellos indicados en el artículo 3005 del Código sustantivo para el Distrito Federal, es decir:

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

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

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

Estos documentos deben ostentar la constancia de su registro, consistiendo ésta en los datos y sello al que hace referencia el artículo 50 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual señala textualmente: *Acto seguido al de la práctica de un asiento, se anotará al calce del documento que lo motivó, el número ordinal del folio correspondiente y la parte del mismo en que el asiento se*

*haya efectuado, así como la fecha de este último y el número que le corresponda según su clase. La nota correspondiente será firmada por el registrador y se le imprimirá el sello del Registro.*

Estas características permiten demostrar que el documento público o privado fue presentado para su registro y le permitirán al registrador realizar la rectificación de los datos consignados de forma errónea, sin embargo no siempre se cuenta con el documento que efectivamente se presentó para su registro, el cual exhibe firmas y sellos, por lo tanto la misma disposición del artículo 74 del Reglamento del Registro Público de la propiedad prevé la posibilidad de utilizar otros documentos que le permitan al registrador revisar el contrato o acto jurídico y constatar la comisión de un error en su inscripción.

Como una segunda opción para llevar a cabo la rectificación de un asiento, se permite el uso de los protocolos de donde procedan, pero esta circunstancia es únicamente aplicable para el caso en el cual el acto jurídico inscrito haya sido consignado en testimonios de escrituras o actas notariales, porque una de las principales características de estos documentos es su matricidad, es decir que el Fedatario Público, en este caso el Notario, hizo constar el acto jurídico en un Protocolo que se encuentra bajo su resguardo y del cual puede expedir un testimonio el número de veces que sea necesario, y aún en los casos en que el protocolo ya no esté bajo el resguardo del Notario, sino que en cumplimiento al artículo 95 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se haya enviado para su resguardo al Archivo General de Notarias, el Director General de este Archivo podrá expedir las copias que sean necesarias, por lo que en caso de que el documento originalmente presentado haya sido destruido o extraviado, podrá realizarse la corrección del error material con una copia obtenida del protocolo donde originalmente se hizo constar el acto jurídico.

Como puede observarse en realidad no se trata de que el registrador realmente tenga a la vista el protocolo, sino que por practicidad tiene a la vista un testimonio

o un acta que en virtud de la fe pública con la cual están investidos los Notarios y el Director del Archivo General de Notarías, hacen prueba de que el documento presentado es copia fiel del protocolo original.

Para realizar la rectificación de errores materiales cuando estos procedan de resoluciones y providencias judiciales, y no se cuente con la copia certificada de dicha resolución que ostente las pruebas de su registro, podrá llevarse a cabo la rectificación mediante la presentación de una nueva copia certificada del expediente judicial del cual se emitió la primer copia; siendo que en este caso nuevamente no está a la vista del registrador el expediente judicial, pero en virtud de la fe judicial del juzgador que expide la copia, se considera que el documento presentado es igual que el original.

Por último, para los casos en que el contrato o acto jurídico conste en un documento privado pero en el cual haya intervenido una dependencia u organismo que regule el uso de Archivos de los cuales pueda expedirse una copia certificada que permita el cotejo de la información con el asiento registral, no encontramos los contratos privados, en los cuales intervino la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), y la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT), que en sus orígenes realizaban los contratos de transmisión de propiedad de predios regularizados mediante contratos privados, en términos del Artículo 2317 del Código Civil donde se indica que cuando el valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad. La misma facilidad le corresponde a la constitución del patrimonio familiar donde se puede otorgar en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas. Lo cual también se extendió para los programas de regularización de la

tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, con ese valor

Se encuentran igualmente en posibilidad de contener un archivo de contratos privados, del que se expida copia certificada, los organismos públicos descentralizados que se han encargado de otorgar crédito a los trabajadores para la adquisición de vivienda, como es el caso del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), que en la Ley que regula a dicho Instituto se indica en su artículo 118, que los convenios, contratos o actos en los que se hagan constar las correspondientes operaciones de dicho Instituto tendrán el carácter de escritura pública para todos los efectos legales y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad respectivo, incluyendo la constitución del régimen de propiedad en condominio que haga constar el Instituto en relación con los conjuntos que financie o adquiera.

Finalmente, está el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT), que en la Ley del INFONAVIT, en su artículo 42 establece igualmente la no necesidad de un Notario Público para la realización de sus contratos.

Los instrumentos otorgados por las dependencias antes indicadas se elaboraban por duplicado y el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, tiene la obligación legal de archivar y resguardar un ejemplar de dichos documentos, sin embargo esto no se cumplió por lo cual es necesario que para poder corregir los errores materiales que se presenten en los asientos registrales, esas dependencias y organismos presenten una copia de sus archivos, que permita el cotejo.



### **3.1.2. RECTIFICACIÓN DE OFICIO.**

Hasta aquí se han indicado cuáles son los documentos que refiere el artículo 74 que deben presentarse para ser utilizados en la rectificación de errores materiales, y en todos los casos antes indicados será necesaria la intervención de un solicitante que acredite el interés jurídico en llevar a cabo la rectificación, pero en la misma disposición reglamentaria del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se contempla otra posibilidad de rectificar sin necesidad de tener a la vista los documentos respectivos e inclusive sin requerir de la solicitud de un interesado, siempre que se cumplan ciertos requisitos y bajo ciertas circunstancias:

**Artículo 74 (Segundo Párrafo).**- *No será necesaria esta confrontación y los errores se podrán rectificar, de oficio o a petición del interesado, cuando puedan probarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados.*

Este tipo de rectificación sólo es aplicable a los errores materiales y se le denomina “Rectificación de Oficio”, entendiéndose que es aquella que realiza el Registrador como parte de sus funciones y por mandato de ley, que en este caso es la disposición reglamentaria.

Esta rectificación sólo se realiza sobre errores en los cuales no es necesario la presentación del documento registrado, porque los Registradores al realizar el trabajo de calificación y revisar un folio real, notan la existencia de un error que es fácilmente observable al comparar el texto del asiento que debe rectificarse, con un nuevo documento no registrado y con los asientos con los que se encuentre relacionado, entendiéndose como tales los asientos que están dentro del mismo Folio o aquellos que se localizan en folios reales que describen el mismo acto jurídico o forman parte del mismo predio original.

Para entender lo anterior en los siguientes puntos ejemplificaremos algunos casos donde se puede realizar la rectificación del error material que pueden llevar a cabo los Registradores sin que exista la necesidad de presentar el documento que se registró.

### **3.1.3. RECTIFICACIÓN CON VISTA EN LOS ASIENTOS DEL MISMO FOLIO REAL.**

Para llevar a cabo la rectificación de un asiento con vista en otros asientos del mismo folio real, es necesario que el documento inscrito haya generado más de un asiento en el mismo folio real, porque contuviera más de un acto jurídico, por ejemplo si en un testimonio de una escritura pública se hacen constar dos contratos de Compraventa y en la inscripción de uno de esos contratos el registrador señala que la fecha del testimonio corresponde a un día o a un año improbable, como pudiera ser el 35 de enero de 2018, y la otra inscripción que se hace por la segunda compraventa, indica que el día es el 31 de enero del 2000, puede el registrador llevar a cabo la rectificación del primer asiento de compraventa comparando ambos.

### **3.1.4. RECTIFICACIÓN CON VISTA EN LOS ASIENTOS DE OTROS FOLIOS REALES.**

Para este tipo de rectificaciones nos encontramos con un número mayor de elementos que permitirán descubrir el error material y donde se cuenta con un mayor número de datos que pueden cotejarse, un ejemplo de este tipo de rectificaciones lo tenemos cuando en la revisión que hace un registrador de folio real al calificar un documento aún no registrado, se encuentra que la colonia y delegación no coinciden, así como el nombre de la calle y número oficial, sin embargo, percibe que el folio real que esta revisando describe un departamento que pertenece a un régimen de propiedad en condominio, y en ese caso revisa también el folio real donde consta el predio mayor donde se inscribió el

condominio, denominado folio real matriz, y encuentra que efectivamente la colonia, delegación, nombre de la calle y número oficial no se encuentran correctamente inscritos en el folio real del departamento, por lo que debe proceder a rectificar los datos de manera que sean coincidentes con los que se indican en el folio real matriz, este tipo de revisión también es útil para corregir otros datos del folio real del departamento, tales como: el número asignado como entrada y su fecha, el número de la escritura, fecha de la misma, y el nombre del fedatario que la otorgó, su fecha de inscripción, e inclusive el nombre del o de los propietarios del inmueble, pudiendo corregirse todos esos datos con el cotejo del folio real matriz o de otros asientos donde se describan departamentos que pertenecen al mismo régimen de propiedad en condominio.

### **3.1.5. ERROR MATERIAL DE LOS ASIENTOS EN ESPACIO DISTINTO O FOLIO REAL DISTINTO.**

Como se señaló en el capítulo anterior se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código sustantivo, los casos regulados por el artículo 76 de la disposición reglamentaria cuando se practica un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. Para este tipo de error material la rectificación también opera de oficio y se realiza con la cancelación del asiento erróneo y su inmediato traslado al lugar que deba ocupar ya sea en el mismo folio real o en otro folio.

Para entender este tipo de rectificación se usará nuevamente un ejemplo; en el caso de que un testimonio notarial que contenga una hipoteca y una compraventa, y el registrador asignado por error inscribe ambas en la primera parte del folio real denominada INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD, donde se hacen constar las creaciones, modificaciones y extinciones de los derechos reales de dominio sobre el inmueble, resulta obvio que el asiento de la hipoteca no corresponde a esa parte, sino a la segunda donde se hacen constar los gravámenes, por lo que el registrador que haya notado este error deberá inmediatamente proceder a

corregirlo cancelando el asiento de la hipoteca en la primera parte y trasladándolo a la segunda, lo cual deberá realizarlo sin necesidad de que se le solicite y se presente el documento que originó el asiento, es decir de oficio.

Otro caso similar, donde se procede a rectificar de oficio, es el ya señalado en el Capítulo II, donde con frecuencia se inscriben los Fideicomisos de Garantía en la segunda parte, aún cuando el Fideicomitente no se reserva la propiedad sobre el bien afecto a fideicomiso y por lo tanto deben inscribirse en la primera parte del folio real que describe dicho bien, en términos del artículo 61 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, sin embargo como la denominación del fideicomiso indica que es de garantía lo inscribió en la segunda parte.

En ese caso el Registrador, con base en el texto del asiento registral debe cancelar la inscripción que consta en la segunda parte del folio real que refiere los GRAVÁMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO y deberá trasladarla a la primera parte.

Dentro de la rectificación de este tipo de error material se encuentra aquella que requiere se traslade un asiento registral de un folio real a otro folio real, porque en el mismo se contiene un contrato o acto jurídico que recae sobre el inmueble descrito en un folio real distinto a aquél en el cual se inscribió, para este tipo de rectificación es indispensable la presentación del documento que originó la inscripción del contrato o acto jurídico porque de otra manera no podrá conocer el registrador la existencia de este error, siendo además necesario que se presente el documento para que se realice también una rectificación de los sellos o constancias que en cumplimiento al artículo 50 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad se asentaron al final del documento, de lo contrario el título inscrito siempre manifestará haber quedado en un folio real que no corresponde al inmueble objeto del acto jurídico contenido en dicho instrumento.

### **3.1.6. PROCEDIMIENTO ACTUAL DE RECTIFICACIÓN.**

En virtud de que en la práctica registral, difícilmente se llevan cabo rectificaciones de errores materiales de manera oficiosa, es decir sin necesidad de que el interesado presente el documento inscrito, y que por otra parte un número importante de errores materiales de los asientos se puede corregir simplemente al cotejarlos con los asientos con los cuales se encuentran relacionados, o se conoce la existencia del error, el actual Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, Licenciado Héctor Muñoz Ibarra, ha tomado en cuenta el reclamo del público usuario y la necesidad de mantener la exactitud de los asientos registrales por lo que emitió una circular el 14 de diciembre de 2004 identificada como la CIRCULAR DG/28/2004 la cual señala lo siguiente:

#### **“CIRCULAR DG/28/2004**

**POR LA QUE SE INSTRUYE A LOS REGISTRADORES PARA QUE PROCEDAN A REALIZAR LA RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS POR CAUSA DE ERRORES MATERIALES.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3000, 3023 y 3024 del Código Civil, y 1º, 2º y 6º fracciones II y IV y 74, 76, 77 y 78 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos ordenamientos para el Distrito Federal; y

#### **C O N S I D E R A N D O :**

Que la rectificación de los asientos por causa de error material, procede cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción correspondiente.

Que existe error material en los asientos de registro, cuando se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción ni de alguno de sus conceptos.

Que corresponde a esta Institución proceder, de oficio o a petición de parte, a la rectificación de los asientos en los que exista error material.

Que a esta Dirección General corresponde promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público, así como girar instrucciones tendientes a unificar criterios, de carácter obligatorio para los servidores públicos de esta Institución; en orden a lo cual he tenido a bien disponer:

**PRIMERO.** Se instruye a los Registradores de esta Institución, para que procedan de oficio a realizar la rectificación de asientos por causa de error material, cuando éstos puedan probarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados, conforme a los siguientes lineamientos:

- A)** Los Registradores que tengan a su cargo la calificación de algún documento presentado para su registro, y adviertan algún error material en el folio en el que ha de inscribirse el documento, deberán de proceder de inmediato a realizar la rectificación que corresponda, tomando como base los asientos relacionados que obren en los acervos registrales. Para el asiento de rectificación, se utilizará el número de entrada del documento en calificación, salvo los casos en que no proceda la inscripción del mismo, en los que se estará a lo dispuesto en el inciso siguiente.
  
- B)** Cuando el error material sea detectado sin mediar petición o trámite alguno, se procederá a su rectificación de oficio. Para estos efectos, por conducto del Jefe de Unidad Departamental correspondiente, el registrador deberá requerir por escrito número de entrada a la Ventanilla Única, el cual deberá asignarse en la propia solicitud. Al igual que en los casos del inciso anterior, el asiento deberá consignar que fue practicado con fundamento en el

artículo 74 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

**SEGUNDO.** En el evento que la rectificación por error material deba practicarse con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan, deberá observarse el siguiente procedimiento:

**1.** La petición de rectificación por error material se formulará por escrito dirigido al Director del Área que corresponda y se presentará en la Ventanilla de Correspondencia. Contendrá el nombre y domicilio del solicitante, el asiento y el error que se pretende rectificar, así como el número de entrada, fecha y área donde se encuentra el trámite relacionado, si es el caso. A la solicitud se anexará el o los documentos que acrediten la existencia del error material a rectificar, entre ellos los siguientes:

- a)** El testimonio o documento original que generó el asiento a rectificar.
- b)** Testimonio ulterior expedido por el notario que tiró el instrumento.
- c)** Copia certificada de la escritura expedida por el Archivo de Notarías que corresponda.
- d)** Copia certificada por fedatario público.

**2.** Una vez ingresada la petición, será turnada para su trámite al registrador que conozca de la calificación del documento con el que esté relacionada; a quien haya generado el asiento erróneo, o al registrador que designe el Director del Área correspondiente, en este orden.

**3.** Rectificado el asiento el registrador, sin demérito del trámite en curso, deberá rectificar todos los asientos que estén relacionados y contengan el mismo error, aún cuando éste se encuentre en otros antecedentes; en términos de lo dispuesto por el artículo 77 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

4. Cuando de manera fundada y motivada el registrador considere que no existen elementos suficientes para proceder a efectuar la rectificación, lo hará saber inmediatamente al interesado. Si la causa de improcedencia subsiste, se estará a lo dispuesto por el artículo 78 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

5. Si derivado de la solicitud de rectificación, el registrador detectara alguna probable irregularidad en los asientos o en los documentos exhibidos para acreditar el error material, de inmediato remitirá el asunto a la Dirección Jurídica, por conducto del Jefe de Departamento que corresponda, para los efectos legales a que hubiere lugar.

**TERCERO.** Resultan aplicables los lineamientos anteriores, cuando se actualicen los supuestos siguientes:

**A)** Cuando en términos del artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se detecte la práctica de un asiento en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo, o cuando la práctica del asiento se haya realizado en folio distinto. En este último caso, en el folio equivocado se practicará el asiento de cancelación, y en el correcto el de traslado.

**B)** Cuando no se hubiere efectuado la cancelación de uno o varios asientos, como consecuencia de haber sido cancelado el que contiene el acto jurídico principal del que se derivan. En su caso, el pago de derechos se hará conforme a lo dispuesto por el Código Financiero para el Distrito Federal.

**CUARTO.** El registrador deberá constreñirse a rectificar exclusivamente el error material que motive el procedimiento respectivo. El asiento deberá realizarse bajo la forma de una fe de erratas.



**QUINTO.** En todos los casos, el registrador formará legajo con la documentación que soportó el asiento rectificatorio. Éste deberá contener según corresponda, la solicitud del interesado, el documento que contenga el número de entrada solicitado por el registrador, los asientos registrales relacionados, así como el documento que acreditó el error material y sirvió de base para la rectificación; entre otros documentos que se hayan consultado para practicar la misma. El legajo se enviará a la Dirección de Acervos para su archivo.

**SEXTO.** Para el caso de errores materiales detectados con motivo del comunicado de conclusión de asiento, se estará a lo dispuesto por la Circular DG/26/2004. [mismos que se rectificaran de inmediato con la presentación de dicho comunicado de conclusión de asiento.]

**SÉPTIMO.** Para su debida observancia, publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Sección Boletín Registral; para que surta efectos al día siguiente de su publicación. [...] <sup>23</sup>

Como puede observarse en la circular antes indicada, el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal promueve que los Registradores realicen las rectificaciones de errores materiales de oficio, e inclusive señala un método que permita realizarlas aún cuando no exista solicitud de un interesado, con auxilio del Jefe de Unidad del área respectiva para poder generar a través del nuevo sistema registral denominado SIIR 2000, el cual requiere forzosamente de un número de entrada y fecha para generar un asiento.

La circular DG/28/2004, también tiene la peculiaridad de añadir como documentos probatorios del error; el Testimonio ulterior, expedido por el notario que haya expedido el que se inscribió, así como copia certificada por fedatario público, lo

---

<sup>23</sup> GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, SECCION BOLETÍN REGISTRAL No. 4873, de fecha 15 de diciembre de 2004.

cual aplica en beneficio de los usuarios con documentos privados de los cuales no se cuente con el original o con un archivo matriz.

Existe sin embargo una excepción a lo anteriormente indicado, es decir el uso de un Testimonio ulterior, o una copia certificada por fedatario público, y dicha excepción aplica para todos aquellos casos en los cuales la rectificación del error material consiste en el traslado del asiento registral de un folio real a otro folio real por haberse inscrito en el antecedente incorrecto, y como se señaló con anterioridad, este tipo de rectificación, denominada “Traslado de un folio real a otro folio real”, culmina con la certificación en los sellos del Registro Público de la Propiedad para hacer constar cuál es el verdadero folio real donde se inscribió el asiento o adonde se le traslado, lo cual no puede hacerse constar en una copia o un Testimonio ulterior, porque el documento original carecerá de esta constancia, manteniendo el error que registralmente ya fue corregido.

Es importante remarcar que en las disposiciones contenidas en el Código Sustantivo, la disposición reglamentaria y la misma circular dejan en claro que para corregir este tipo de error no es necesario que lo solicite el titular del derecho inscrito o un tercero que acredite su interés jurídico, por lo que para este tipo de rectificación, la solicitud puede correr a cargo de cualquier interesado que acredite el error, e inclusive, en algunos casos, es innecesaria la existencia de esta solicitud, lo cual cobra una importante relevancia cuando se compare con la rectificación que se realiza para corregir los errores de concepto.

Cabe hacer mención que para las rectificaciones de errores materiales que requieran la presentación del documento registrado, como en el caso de Traslado de un real a otro folio real; se puede realizar las mismas, cuando el documento aún no ha sido entregado al interesado, permanece en las instalaciones del Registro Público y el Registrador se percata a tiempo del error, siendo necesario que este Documento se envíe nuevamente al área que lo inscribió para que pueden hacerse las rectificaciones y certificaciones correspondientes.

Siguiendo con lo señalado por la citada circular, e independientemente de cual haya sido el motivo que desencadenó la necesidad de realizar la rectificación, ésta deberá de hacerse a través de un nuevo asiento, porque están prohibidas las tachaduras y enmendaduras, este asiento se realizará con el auxilio del SIIR 2000, como ya se indicó, para lo cual deberá de utilizarse una de las formas precodificadas que contiene dicho sistema, siendo que las mismas aún requiere un proceso de depuración para que todas cumplan con lo indicando en la multicitada circular, siendo estas formas las siguientes:

Formas precodificadas utilizadas para la rectificación o para el traslado de asientos registrales:

#### RECTIFICACIÓN:

- 1) II32 MODIFICACION DE CARATULA
- 2) II30 RECTIFICACION DE ASIENTO DE INSCRIPCION
- 3) IG36 RECTIFICACION DE ASIENTO DE INSCRIPCION (GRAVAMENES)
- 4) IA24 RECTIFICACION DE ANOTACION PREVENTIVA
- 5) JI07 RECTIFICACION DE FOLIO

#### TRASLADO:

- 1) IA19 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRO FOLIO
- 2) IA20 TRASLADO DE ASIENTO A OTRO FOLIO
- 3) IA40 TRASLACION DE ASIENTO
- 4) IA41 TRASLADO DE ASIENTO A OTRO FOLIO
- 5) IA63 TRASLADO DE ASIENTO A OTRA PARTE DEL MISMO FOLIO (ANOTACIONES PREVENTIVAS)
- 6) IA64 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRA PARTE DEL MISMO FOLIO (ANOTACIONES PREVENTIVAS)
- 7) IG32 TRASLADO DE ASIENTO
- 8) IG33 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRO FOLIO

- 9) IG45 TRASLADO DE ASIENTO A OTRA PARTE DEL MISMO FOLIO (GRAVAMENES)
- 10) IG46 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRA PARTE DEL MISMO FOLIO (GRAVAMENES)
- 11) II56 TRASLADO DE CARATULA
- 12) II70 TRASLADO DE ASIENTO A OTRA PARTE DEL MISMO FOLIO
- 13) II71 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRA PARTE DEL MISMO FOLIO
- 14) II40 TRASLADO DE ASIENTO A OTRO FOLIO
- 15) II39 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRO FOLIO
- 16) JA22 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRO FOLIO
- 17) JA23 TRASLADO DE ASIENTOS
- 18) JG07 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRO FOLIO
- 19) JI08 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRO FOLIO
- 20) PA07 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRO FOLIO
- 21) PG11 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO AL MISMO FOLIO
- 22) PI53 TRASLADO DE ASIENTO A OTRA PARTE DEL MISMO FOLIO
- 23) PI54 TRASLADO DE ASIENTO A OTRO FOLIO (INSCRIPCIONES)
- 24) PI55 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRO FOLIO (INSCRIPCIONES).
- 25) PI56 CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRA PARTE DEL MISMO FOLIO

Es importante señalar que la ortografía de las formas precodificadas se presenta tal y como consta en el SIIR 2000, es decir con los errores ortográficos que actualmente tiene.

Dentro del SIIR 2000, cada forma realiza un determinado cambio dentro de la base de datos del sistema denominados “tipos”, debiendo ajustarse dicho cambio o tipo, al texto de la forma, y en el caso de las rectificaciones de errores materiales los tipos adecuados de formas son los siguientes:

- IF (Informativa, no altera o varía la información del folio real en el sistema SIIR2000). Tratándose de Rectificaciones por errores materiales, en la parte de INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD o GRAVÁMENES, HIPOTECAS DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO, en cantidades, datos generales de los comparecientes, fechas y datos de la autoridad o fedatario que expida el documento.
- MP (Modificación de Propietario, esta forma modifica en el Sistema SIIR 2000, el nombre del propietario), para los casos en los cuales se equivocó el nombre del titular registral ya sea total o parcialmente.

Para los casos que regula el artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, los tipos que se usarán en el SIIR 2000, son los siguientes:

- CA (Cancelación de asiento). Esta se usará en el asiento que debe trasladarse para que el sistema reporte su cancelación.
- TA (Traslado de asiento). Esta se realiza en la parte o folio real donde debe constar correctamente el asiento que por error se inscribió donde no le correspondía.

Este es un modelo con los requisitos que debe contener un asiento de rectificación por error material.

FOLIO REAL : 00000000



**GOBIERNO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD**

**CIUDAD DE MÉXICO**

ASIENTO DE PRESENTACION			INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
00000	00-00-0000	1130 11003	<p>RECTIFICACION DE ASIENTO DE FOLIO REAL</p> <p>CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 3023, 3024 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL ARTÍCULO 74 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, AMBOS ORDENAMIENTOS VIGENTES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASI COMO EN LA CIRCULAR DG 28/2004 DE FECHA 14/12/2004 Y TENIENDO A LA VISTA <u>(DOCUMENTO INSCRITO O ASIENTOS RELACIONADOS)</u> EL C. REGISTRADOR PROCEDE A RECTIFICAR LA INSCRIPCIÓN DE <u>(TIPO DE INSCRIPCION)</u> CON NUMERO DE ENTRADA <u>(SE AGREGA LA ENTRADA)</u> DE FECHA <u>(FECHA DE ENTRADA)</u>, EN LO RELATIVO A <u>(SE INDICA CUAL LA PARTE DEL ASIENTO ERRONEA)</u> YA QUE SE ASENTO ERRONEAMENTE COMO <u>(SE AGREGA EL DATO MAL ASENTADO LO QUE DICE)</u>, SIENDO LO CORRECTO <u>(SE ASIENTA EL DATO CORRECTO)</u> LO ANTERIOR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR . DERECHOS: NO CAUSA. MÉXICO D.F., A ---/MES/0000, INSCRIBIBOR. REGISTRADOR:-----</p>	

1/1

Fecha de impresión

00 MES 0000 00:00:00

Este es un modelo con los requisitos que debe contener un asiento de rectificación por error material por traslado.

FOLIO REAL : 00000000



**GOBIERNO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD**  
**CIUDAD DE MÉXICO**

ASIENTO DE PRESENTACION			INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
00000	00-00-0000	PI55 I1003	<p>CANCELACION DE ASIENTO POR TRASLADO A OTRO FOLIO</p> <p>CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 76 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, DEL DISTRITO FEDERAL Y TENIENDO A LA VISTA (SE INDICA LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO INSCRITO), SE PROCEDE A CANCELAR EL ASIENTO REGISTRAL INSCRITO CON FECHA (FECHA DE LA INSCRIPCIÓN QUE SE CANCELA Y TRASLADA) CON NÚMERO DE ENTRADA Y TRAMITE (ENTRADA DEL ASIENTO QUE SE CANCELA) TRASLANDANDOLO EN ESTE MISMO ACTO AL FOLIO REAL CORRECTO QUE ES EL (FOLIO REAL DONDE SE TRASLADA POR SER EL CORRECTO), EN VIRTUD DE QUE POR UN ERROR SE ASENTÓ EN EL PRESENTE. LO ANTERIOR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR . DERECHOS NO CAUSA. MÉXICO D.F., -----A -----/MES/0000 . INSCRIBIDOR. REGISTRADOR-----.</p>	

1/1

Fecha de impresión

00 MES 0000 00:00:00

Este es un modelo con los requisitos que debe contener un asiento de rectificación por error material por traslado.

FOLIO REAL : 00000000



**GOBIERNO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD**

**CIUDAD DE MÉXICO**

ASIENTO DE PRESENTACION			INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
00000	00-00-0000	PI53 P1003	<p>TRASLADO DE ASIENTO A OTRA PARTE DEL MISMO FOLIO</p> <p>(NOMBRE DE LA OPERACIÓN QUE SE TRASLADA Y TRANSCRIPCIÓN TEXTUAL DEL ASIENTO) .....</p> <p>////////////////////////////////////</p> <p>CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 76 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO FEDERAL SE PROCEDE A TRASLADAR A ESTA PARTE DEL FOLIO (NUMERO DE FOLIO REAL) EL ASIENTO QUE ANTECEDE (SE INDICA LA PARTE DEL FOLIO REAL DONDE ESTABA INSCRITO EL ASIENTO) DONDE CON ESTA MISMA FECHA SE CANCELA. LO ANTERIOR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR . DERECHOS NO CAUSA. MÉXICO D.F., A ---/MES/0000. INSCRIBIDOR. REGISTRADOR-----</p>	

1/1

Fecha de impresión

00 MES 0000 00:00:00



### **3.2. RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR ERROR DE CONCEPTO.**

Al iniciar la explicación del procedimiento de rectificación del error de concepto debemos recordar que este tipo de error implica la modificación de uno de los conceptos contenido en el título inscrito, porque el registrador se haya equivocado al realizar la inscripción, ya sea porque el título contenga un texto ambiguo o por cualquier otra circunstancia.

Para llevar a cabo la rectificación de los errores de concepto el Código Civil señala lo siguiente:

***Artículo 3026.** Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.*

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

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

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

Complementando lo dispuesto por el Código Civil, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone que: **Artículo 75.-** *Los errores de concepto en los asientos sólo se rectificarán conforme a lo previsto en el artículo 3026 del Código Civil y mediante la presentación del documento registrado, si este fuese correcto, o del que lo rectifique si el error se debiese a la redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado.*

De esta forma obtenemos lo que serán las condiciones para llevar a cabo la rectificación de errores de concepto:

### **3.2.1. ELEMENTOS.**

1. El consentimiento de todos los interesados en el asiento.- A diferencia del error material, donde existen casos donde ni siquiera es necesario que se solicite la rectificación; en la rectificación de los errores de concepto se requiere forzosamente de una solicitud en la cual conste el consentimiento y acuerdo de todos los involucrados en la inscripción incluyendo al Registrador que realizó la misma, porque fue la confusión del Registrador, la que ocasionó el error.

La falta de cumplimiento de este elemento obliga al uso de dos recursos

- a) Interponer el Recurso de Inconformidad ante el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.- Únicamente cuando la oposición para llevar a cabo la rectificación provenga sólo del Registrador
  - b) Iniciar un procedimiento judicial.- Ante el conflicto de intereses, de los implicados en la Rectificación la única vía es el procedimiento judicial y la inscripción de la resolución dictada en dicho procedimiento que modificará o cancelará el asiento erróneo. Este también es el único camino, cuando el Director General del Registro Público de la Propiedad, confirme la negativa del Registrador de rectificar el asiento.
2. La presentación del documento registrado, si éste fuese correcto.- Como una diferencia más con relación a la rectificación del error material, en este tipo de rectificaciones es forzoso la presentación del documento registrado, sin embargo, su presentación no garantiza que pueda llevarse a cabo la

rectificación, porque “Cuando el error se deba a redacción vaga, imprecisa o ambigua, será necesario para corregirlo que se presente un nuevo título”<sup>24</sup>.

Para llevar a cabo dicha presentación los interesados deben realizar su solicitud donde se enuncie cuál es el error que recae sobre el asiento registral, y agregue el documento inscrito indicando cuál es la rectificación que a su juicio debe llevarse a cabo.

Este documento inscrito puede ser cualquiera de los antes indicados en la rectificación por error material, es decir, los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica y los documentos privados validados conforme a la ley.

3. La presentación de un título que rectifique al anterior.- Aún cuando no se limitan o indican las características del documento rectificatorio, si se contempla que en caso de que el documento original no sea correcto se requiere de la presentación de otro que si lo sea.
4. El pago de derechos.- Por el asiento que se realiza con la rectificación, siendo actualmente la cantidad de \$264.15 M.N., de conformidad con el artículo 222 del Código Financiero del Distrito Federal vigente, en los casos donde el documento inscrito no sea correcto, mientras no se trate de una novación.

Como puede observarse, por el tipo de elementos requeridos para llevar a cabo este tipo de rectificación, no es posible que la misma se realice de manera oficiosa porque el Registrador no podría conocer la existencia de este error sin que se le

---

<sup>24</sup> COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, Procedimiento Registral de la Propiedad, Cuarta edición, Editorial Porrúa S.A., México, 2001. Página 359

presentará el documento que originó la inscripción errónea, y aún teniendo a la vista el documento, necesitaría el consentimiento de todos los involucrados.

Sin embargo, a pesar de las consideraciones antes indicadas en la práctica registral, no es común que se analice en la rectificación de este tipo de errores la comparecencia y acuerdo de todos los interesados, de ésta manera en las rectificaciones realizadas con la presentación del documento inscrito que es correcto, en la mayoría de los casos, el Registrador no revisa que se haya otorgado el consentimiento de todos los interesados, limitándose a revisar que el solicitante sea el titular del derecho que contenía el documento inscrito de manera errónea, omitiendo analizar si comparecieron el resto de los otorgantes que pudieran tener interés en que se hiciera o no se hiciera la rectificación.

Cuando se carece del consentimiento unánime de los interesados la única vía que se admite para llevar a cabo la rectificación del error de concepto es la judicial, consistiendo en la demanda interpuesta por uno o más interesados en la modificación o cancelación del asiento que contenga el error de concepto y en la cual la autoridad judicial deberá analizar no sólo los elementos de la inscripción, si no que deberá analizar también los elementos del documento que la originó para determinar tanto la veracidad y validez del asiento como la existencia y validez del documento.

Debido a que puede llevarse a cabo la modificación y cancelación de los asientos registrales aún cuando no se haya declarado la existencia de un error de concepto, no puede considerarse que la vía judicial sea propiamente un método para llevar a cabo la rectificación del error de concepto, pues constituye en realidad la falta de un procedimiento rectificatorio, la ausencia de una solución que deja como única vía de solución, el uso del litigio para corregir la situación registral y en muchos casos la situación jurídica anormal de un bien inmueble.

Por lo que respecta a la forma en la que se deben realizar este tipo de rectificaciones, como ya se indicó, no puede haber enmendaduras, tachaduras o correcciones directas al texto de los asientos, debiendo realizarse al igual que las rectificaciones de errores materiales, mediante la elaboración de un nuevo asiento mismo que deberá de realizarse a través del sistema SIIR 2000, en el cual pueden ser utilizadas la mayoría de las formas con las que también se rectifican los errores materiales y de forma exclusiva se usarán las siguientes formas:

- 1) II33 MODIFICACION DE CARATULA (DERECHOS SI CAUSA)
- 2) II42 RECTIFICACION DE ASIENTO DE INSCRIPCION (POR ESCRITURA)
- 3) II62 RECTIFICACION DE ESCRITURA<sup>25</sup>

Por lo que respecta a los tipos de formas que se usarán en esta clase de rectificaciones, serán igualmente IN cuando sólo refieran información, MP. Cuando el error implique la necesidad de cambiar el nombre del propietario y MH, cuando deba alterarse los datos de una gravamen como puede ser en una hipoteca, la cantidad por la que se garantiza, el plazo o los intereses.

Por último, es importante señalar que no existe actualmente alguna circular que regule el procedimiento en que deberá de llevarse a cabo las rectificaciones de errores de concepto y tampoco se ha emitido un lineamiento por parte de la Dirección General del Registro Público que indique la forma y requisitos con los cuales se registrará el procedimiento de rectificación, por lo cual los requisitos que se solicitan a los interesados además de que no se ajustan a los requisitos indicados en el artículo 3026 del Código Sustantivo, dependen en gran medida del criterio del Registrador encargado de llevar a cabo la rectificación, siendo además de que en muy pocos casos los Registradores clasifican un error de los asientos como un error de concepto, por lo cual existe un menor número de inscripciones que puedan ser utilizadas en la elaboración de estos asientos.

---

<sup>25</sup> Como ya se indicó, la ortografía indicada es la misma que contiene el SIIR2000, por lo que los errores ortográficos no han sido corregidos.

Este es un modelo con los requisitos que debe contener un asiento de rectificación por error de concepto cuando no se causan derechos.

FOLIO REAL : 00000000



**GOBIERNO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD**

**CIUDAD DE MÉXICO**

ASIENTO DE PRESENTACION			INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
00000	00-00-0000	I130 I1003	<p>RECTIFICACION DE ASIENTO DE FOLIO REAL</p> <p>CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 3023, 3025 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL ARTÍCULO 75 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, AMBOS ORDENAMIENTOS VIGENTES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Y TENIENDO A LA VISTA (DOCUMENTO INSCRITO O ASIENTOS RELACIONADOS) EL C. REGISTRADOR PROCEDE A RECTIFICAR LA INSCRIPCIÓN DE (TIPO DE INSCRIPCION) CON NUMERO DE ENTRADA (SE AGREGA LA ENTRADA) DE FECHA (FECHA DE ENTRADA), EN LO RELATIVO A (SE INDICA CUAL LA PARTE DEL ASIENTO ERRONEA) YA QUE SE ASENTÓ ERRONEAMENTE COMO (SE AGREGA EL DATO MAL ASENTADO LO QUE DICE), SIENDO LO CORRECTO (SE ASIENTA EL DATO CORRECTO) LO ANTERIOR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR . DERECHOS: NO CAUSA. MÉXICO D.F., A ---/MES/0000, INSCRIBIBOR. REGISTRADOR-.....</p>	

1/1

Fecha de impresión

00 MES 0000 00:00:00

Este es un modelo con los requisitos que debe contener un asiento de rectificación por error de concepto cuando se causan derechos.

**FOLIO REAL : 00000000**



**CIUDAD DE MÉXICO**

**GOBIERNO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD**

ASIENTO DE PRESENTACION			INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
00000	00-00-0000	II42 G1003	RECTIFICACION  POR ESCRITURA No. (0) DE FECHA (00/MES/0000) ANTE NOTARIO LOCAL No. (0) LIC. (NOMBRE) DE MÉXICO DISTRITO FEDERAL, CONSTA QUE (SE INDICA LA ESCRITURA QUE SE RECTIFICA Y LA PARTE EN QUE SE HACE DICHA RECTIFICACIÓN, ASI COMO LA RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO REGSITRAL QUE DEBE HACERSE COMO CONSECUENCIA DE LA RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA) LO ANTERIOR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR . DERECHOS: NO CAUSA. MÉXICO D.F., A ---/MES/0000, INSCRIBIBOR. REGISTRADOR-.....	

### **3.2.2. RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR ERROR EN EL DOCUMENTO QUE LO ORIGINÓ.**

Como se señaló en el punto anterior, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad indica que el error de concepto, por su naturaleza, requiere para su rectificación de la forzosa presentación del documento inscrito, para que le permita al Registrador revisar la existencia de dicho error y la factibilidad de rectificarlo teniendo a la vista dicho documento. Sin embargo, si del análisis del documento el Registrador encuentra que el error surge porque el documento contiene una redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado, necesitará entonces de un nuevo documento que lo rectifique, siendo omisa la disposición reglamentaria en indicar cuales serán las características de este documento rectificatorio.

Existe también otra circunstancia que no es considerada por la disposición reglamentaria y que lleva a una contradicción entre el texto del Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, esta discrepancia surge cuando se revisa el texto del artículo 3023 donde se circunscribe que la rectificación de los errores ya sean materiales o de concepto “sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción”, circunstancia que hemos señalado desde el capítulo anterior como un defecto de la regulación en materia de los errores registrales, porque omite la posibilidad de que el error no provenga de la transcripción del documento, mientras que en la disposición reglamentaria claramente se prevé el uso de un documento que rectifique al anterior porque su redacción sea inexacta, reconociendo que el error y por lo tanto la rectificación del asiento puede no limitarse a una discrepancia entre lo asentado y el documento inscrito, sin embargo debido a la falta de precisión de dicha disposición, no señala la forma y requisitos que debe contener tanto el documento de rectificación, como el asiento que surge de dicho documento.



Ante esta situación y por lo que respecta a la naturaleza de los documentos rectificatorios, en la práctica y sin que exista una disposición al respecto las rectificaciones por este tipo de error se realizan con documentos que comparten el mismo origen del documento registrado, de manera tal que si la inscripción se realizó mediante la presentación del testimonio de una escritura pública otorgada ante un Notario Público, la rectificación también consta en una nueva escritura pública, mientras que si la inscripción se realizó con la presentación de una resolución judicial, su rectificación únicamente podrá realizarse mediante la presentación de otra resolución judicial que rectifique a la inscrita y, por último para el caso en el cual la inscripción se haya realizado mediante la presentación de un documento privado, la rectificación se realiza con la presentación de otro documento privado.

También existen algunas excepciones que permiten el uso de un documento rectificatorio de naturaleza distinta a la del documento registrado, siendo entonces que un documento privado y su inscripción, pueden rectificarse mediante una escritura pública y ese mismo documento privado y la escritura pública pueden a su vez rectificarse por una resolución judicial.

Los asientos registrales que se generan con motivo de estas rectificaciones, si causan el pago de un derecho por la cantidad antes indicada, porque en estos casos la responsabilidad del error es compartida entre el Registrador y quienes elaboraron el documento inscrito, cuando la redacción del mismo era vaga o inexacta, y es únicamente responsabilidad de los creadores del documento inscrito cuando la redacción sea inexacta.

El acto jurídico contenido en los documentos de rectificación es denominado comúnmente como Rectificación, la cual se refiere al título anterior, como por ejemplo: escritura 500, de fecha 5 de marzo de 2000, que rectifica a la escritura 498, de fecha 20 de febrero del 2000.

Por lo que respecta a quién puede otorgar el instrumento rectificatorio, existen diferencias dependiendo del tipo de documento y de la trascendencia de la rectificación, siendo que para este último caso se hará una explicación más detallada en los puntos siguientes.

En el caso de quiénes deben otorgar la rectificación del instrumento de rectificación por el tipo de documento, tenemos la clasificación siguiente:

1. Los testimonios de escrituras o actas notariales.- Para llevar a cabo las rectificaciones en la elaboración de estos documentos deben de comparecer y otorgarlos, los participantes del primer instrumento inscrito y podrán otorgarse ante el mismo fedatario público o ante otro notario.

Al respecto el artículo 120 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal señala: *Cuando se revoque, rescinda o modifique un acto contenido en una escritura, se deberá extender una nueva escritura y se realizará la anotación o la comunicación que procedan en los términos previstos en el artículo anterior, [consiste en las formas en las cuales se hará contar en el protocolo de la escritura anterior la rectificación que se acaba de otorgar] para que se haga la anotación correspondiente.*

Existe sin embargo una excepción, para estos casos, y es cuando el error consta en el testimonio únicamente y no así en el protocolo del Notario Público, porque en estos casos podrá otorgar la rectificación directamente el fedatario público, sin requerir de la comparecencia de los otorgantes.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Este tipo de rectificaciones se regula en el artículo 153 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, el cual señalaba que *Expedido un testimonio no podrá testarse ni entrerrenglonarse, aunque se adviertan en él errores de copia o transcripción del instrumento original asentado en el protocolo. En este caso, se deberá otorgar otro instrumento al que se agregará el testimonio expedido con errores y en el cual el Notario hará constar las enmiendas o rectificaciones que procedan.* Pero a partir de la reforma del 02 de enero del 2006, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 25 de enero del 2006, el artículo 153 de la citada Ley, indica que “Expedido un testimonio no podrá testarse ni entrerrenglonarse, aunque se adviertan en él errores de copia o transcripción del instrumento original asentado en el protocolo. En ese caso el solicitante lo presentará al notario quien una vez constatado el error, hará mención de ello en nota complementaria que consignará en el original y asentará una certificación en el testimonio, haciendo contar la discrepancia y el texto correcto que corresponda en lugar del erróneo.”

2. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.- Sólo podrán rectificarse mediante una nueva resolución expedida por la autoridad que emitió la primera o por un tribunal encargado de revisar las resoluciones de la primer autoridad.
3. Los documentos privados.- Estos sólo pueden rectificarse con la comparecencia de todos los participantes del primer documento, debido a las características del mismo, ya que no existe un fedatario que lo haya otorgado y carece de un archivo matriz que permanezca sin errores.

En el caso de los documentos rectificados por el ISSSTE, de conformidad con el artículo 118 de la Ley que le regula se encuentra plenamente señalada la posibilidad de realizar convenios, con lo cual se engloba los documentos donde consta una rectificación, porque a través de un convenio puede modificarse o incluso extinguirse las obligaciones, sin embargo para el caso del INFONAVIT, la regulación que le asiste no indica que pueda realizar rectificación de sus propios contratos, aún cuando es regular que expida este Instituto, documentos que rectifiquen los instrumentos ya inscritos.

Una vez que hemos llegado a este punto, debemos precisar ahora que los errores que presentan los documentos registrados pueden ser de dos tipos distintos dependiendo de que si el error se realizó al elaborar el documento y sólo recae en la redacción o creación del mismo, o si el error recae sobre alguno de los elementos de existencia o requisitos de validez del contrato, por lo cual las rectificaciones para corregir un contrato que presenta error pueden recaer en dos elementos: en el documento registrado, o en el contrato consignado en dicho documento.

### **3.3.1. ELEMENTOS QUE SE RECTIFICAN EN EL DOCUMENTO QUE SE REGISTRÓ.**

En la redacción de cualquier documento siempre es posible cometer un error que puede ser ocasionado por diversas circunstancias, cambiando nombres, cantidades o inmuebles, siendo que ese error normalmente no trasciende al fondo del contrato o acto jurídico que se consigna en dicho documento, en la mayoría de los casos estos errores no varían alguno de los elementos del contrato, sobre todo en los asuntos en que los errores provienen de la copia o transcripción de un documento matriz o principal, como los testimonios expedidos por los notarios, donde el protocolo consigna adecuadamente los datos del contrato, pero al expedir el testimonio se cambian los datos contenidos en dicho contrato.

En el caso de los documentos privados sí puede llegar a darse el caso en que el error afecte alguna situación contractual, porque el documento donde se consigan el contrato o acto jurídico carece de otro que fuera su matriz y que pueda ser el correcto, siendo entonces que la manifestación de voluntad de los contratantes sólo queda expresada en el documento que consigna el contrato privado y si este contiene error el acto es erróneo desde su nacimiento, dependiendo de la trascendencia de dicho error el mismo se clasificará de conformidad con el cuadro indicado en el capítulo dos de este trabajo.

Por lo que respecta al tipo de errores más frecuentes que se contienen en los documentos registrados, presentamos la siguiente lista:

1. El número y fecha que le corresponde al documento:
  - a. Del Testimonio notarial, o del libro del protocolo al que pertenece,
  - b. Del Expediente o Secretaría Judicial, y
  - c. Del Instrumento o documento privado, cuando sea expedido por algún organismo descentralizado de vivienda como lo son el INFONAVIT y el ISSSTE.

2. El nombre y número del fedatario público que lo otorgó:
  - a. Del Notario Público, y
  - b. Del Juez o del Secretario.
3. Los nombres y datos generales de los comparecientes:
  - a. Nombres de los otorgantes incluyendo a los representantes,
  - b. Documento con el que acredita la personalidad,
  - c. Edad,
  - d. Estado civil,
  - e. Profesión, y
  - f. Domicilio.
4. Cantidades y plazos (cuando las partes estaban de acuerdo en cuales serían estos, pero se hicieron constar erróneamente):
  - a. El precio en las ventas,
  - b. El monto de las hipotecas y su plazo, y
  - c. Los intereses de una hipoteca.
5. Ubicación y características del inmueble (sin que se trate de un predio distinto):
  - a. Número Oficial, Lote, Manzana y Calle,
  - b. La Colonia,
  - c. La Delegación,
  - d. La Superficie,
  - e. Las medidas, linderos y colindancias.

Por lo que respecta a las rectificaciones en este último punto, estas se limitan a la rectificación de los datos del documento ya inscrito, sin embargo existe con más frecuencia otro tipo de rectificación dirigida a modificar directamente el asiento registral y no el documento inscrito<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> Es importante aclarar no puede crearse un folio real o expediente registral sin la previa existencia de un documento que contenga el acto jurídico generador de dicho asiento.

Este tipo de rectificaciones no tienen como finalidad corregir el documento e inclusive sólo puede denominárseles rectificaciones en la medida en que corrigen el “error” en sentido amplio, que surge entre la realidad y la situación registral lo cual genera una discrepancia en mayor o menor medida por lo que respecta a los datos contenidos en documento registrado, la información de la carátula del asiento, en los supuestos que se indicaron en el punto 5.

### **3.3.2. ELEMENTOS QUE SE RECTIFICAN EN EL CONTRATO CONTENIDO EN EL DOCUMENTO QUE SE REGISTRÓ.**

En el Registro Público de la Propiedad también se presentan rectificaciones que modifican la información contenida en el contrato y no en el documento, es decir se trata de modificaciones a los términos contractuales, y no al documento propiamente, el cual se corrige como consecuencia de la rectificación del contrato.

Las rectificaciones a los contratos pueden ser de diversa índole, desde casos muy sencillos, donde se decide hacer un cambio en alguna de las características de las obligaciones contraídas como puede ser el interés, o el plazo de una hipoteca, hasta rectificaciones respecto a la identidad de los contratantes o del objeto motivo del contrato.

Dentro de los elementos que se han rectificado en un contrato el cual ya se encuentra inscrito, nos encontramos los siguientes:

1. Rectificación de las características y condiciones del contrato.- Son rectificaciones que afectan circunstancias que no modifican la esencia del contrato, pero sí cambian la forma en que surte efectos el mismo. Ejemplo de esta rectificaciones es en una escritura Pública donde se consigna un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, que señala como monto adeudado la cantidad de \$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS) para pagarse en 20 años, con un interés,

causado mensualmente, del 15 %, siendo que en una nueva escritura rectifican esas condiciones, indicando que el interés es del 13.5 %, a pagar en 30 años.

2. Rectificación del inmueble objeto del contrato.- Por ejemplo en un contrato de compraventa que el Señor Pedro Rojas Rojas formalizó por escritura Pública, con el Señor Juan Reyes Méndez, se acordó la enajenación del inmueble identificado como Lote 9 de la Manzana 56, Colonia El Ranchito, Delegación Iztapalapa, descrito en el folio real 600000 en precio de \$875,000.00 (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS), y tiempo después los contratantes crean una nueva escritura Pública donde rectifican a la primera indicando que el inmueble objeto de la venta es el Lote 16 de la Manzana 50, Colonia El Ranchito, Delegación Iztapalapa, descrito en el folio real 600025.
3. Rectificación del precio o del valor pactado de la operación.- En el mismo ejemplo, cuando con posterioridad a la inscripción del contrato de compraventa, se expide una nueva escritura, donde se indica que el precio del inmueble identificado como Lote 9 de la Manzana 56, Colonia El Ranchito, Delegación Iztapalapa, es de \$950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS) y no los \$875,000.00 (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS).
4. Rectificación de la identidad de uno de los comparecientes.- Siguiendo el ejemplo del contrato antes indicado, cuando después de haber inscrito la escritura de compraventa entre el Señor Pedro Rojas Rojas y el Señor Juan Reyes Méndez, se expide nueva escritura de rectificación, donde se señala que el contrato de compraventa se celebra entre el Señor Pedro Rojas Rojas y el Señor Damián Pérez Méndez.

Aún cuando se ejemplifica las rectificaciones de los contratos indicando que los mismos constan en escritura pública, no es el único documento que se presenta para realizar rectificación en los contratos, ya que también constan las rectificaciones en documentos privados, realizados de conformidad con la regulación que asista al organismo o institución que realiza la rectificación.

### **3.3.3. EL PROBLEMA QUE SE PRESENTA CON ESTE TIPO DE RECTIFICACIÓN.**

En primer lugar nos encontramos que las rectificaciones de errores de concepto, que se realizan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su segunda hipótesis, es decir, aquellas que se realizan mediante la presentación del documento que rectifique al registrado, porque éste contiene una la redacción vaga, ambigua o inexacta, carecen de sustento en el Código Civil, porque ésta disposición indica claramente que la rectificación de los errores, del tipo que sea, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción, sin tomar en cuenta las características del título, si es correcto o erróneo.

En segundo lugar nos encontramos que cuando se reconoce el error en los documentos rectificatorios, debido a que no existe una regulación expresa que señale el procedimiento para llevar a cabo una rectificación de un contrato y no se hace una referencia expresa a cuáles son los alcances de la rectificación, se origina una confusión por no aclarar cuál es el acto jurídico contenido en el documento rectificatorio. Siendo esto de vital importancia para reconocer si el error fue solamente en la elaboración del documento o en realidad lo que se rectifica es el contrato, y no se considera que de acuerdo al Reglamento del Registro Público de la Propiedad las rectificaciones deben restringirse a errores en la redacción, ya sea que la misma sea confusa o inexacta, siendo que en la actualidad, en un número importante de los documentos se están rectificando elementos de existencia de los contratos, o se corrigen deficiencias en los requisitos de validez



de dichos contratos sin revisar si este tipo de corrección consignada en un documento como una rectificación, puede equipararse a una convalidación de los errores de un contrato.

La falta de regulación en materia de rectificaciones permite que se estén realizando modificaciones tan radicales que implicarían en realidad otro contrato distinto a aquel que inicialmente se consignó en el documento que se registró.

Como ejemplo de este tipo de rectificaciones encontramos las frecuentes rectificaciones de la identidad del inmueble, donde se puede apreciar que al modificar el objeto de la obligación inicial, en realidad se está novando esa obligación, esto lo podemos estimar así, si comparamos el concepto de novación, con la escritura de rectificación.

La Novación.- “Es un convenio en sentido amplio, por el que las partes deciden extinguir una obligación preexistente, mediante la creación de una nueva que la sustituye y difiere de ella en algún aspecto esencial. Sus efectos de extinguir y crear así lo caracterizan (si creara y transmitiera sería contrato; si modificara y extinguiera, convenio *stricto sensu*. [Cuenta con los siguientes elementos conceptuales]

Son cuatro los elementos de la novación:

1. Preexistencia de una obligación;
2. Creación de una nueva obligación;
3. Una diferencia esencial entre la obligación original y la nueva que va a sustituirla, y
4. La intención de novar.<sup>28</sup>

Como un ejemplo para explicar esta situación encontramos que en una escritura de rectificación donde no se indica el acto o convenio que en ella se consigna

---

<sup>28</sup> BEJARANO SÁNCHEZ MANUEL, Obligaciones Civiles, Cuarta Edición, Editorial Colección de Textos Jurídicos Universitarios, Harla México. 1997. Página 416.

confluyen estos elementos, porque ya existe una primer obligación al realizar el contrato y cuando se modifica el inmueble que originalmente se había vendido, nos encontramos con el deseo de las dos partes de realizar el contrato de compraventa sobre otro predio, una nueva obligación; la diferencia esencial radica en que el objeto de la escritura de rectificación es un inmueble distinto al que se transmitió en el primer contrato y el deseo de novar se traduce en el deseo de cambiar el contrato original expresado por las partes al comparecer en la nueva escritura.

En tercer lugar hay la posibilidad de que el contrato consignado en el primer documento contenga un error tan substancial, que esté afectando la existencia o validez de dicho contrato, para lo cual vale la pena recordar en qué consisten la inexistencia y nulidad de los actos jurídicos.

### **CONCEPTO DE INEXISTENCIA.**

Se considera que un acto jurídico es inexistente cuando le faltan o son erróneos uno o todos sus elementos esenciales.

“Estos elementos son de dos clases:

- a) Uno psicológico, que se materializa en la manifestación de voluntad del autor del acto, o el acuerdo de las voluntades [o consentimiento] -, si son dos o más los autores.
- b) Los materiales, que pueden ser de dos formas:
  - (a) El objeto del acto, V.g.: la cosa que se vende, lo que se paga, o lo que se ejecuta.
  - (b) La forma, pero solamente cuando ella está preescrita por el Derecho con el carácter de “solemnidad”, como ocurre por ejemplo en el matrimonio, en donde se debe cubrir una forma especial de celebrar ese contrato en la presencia de un oficial del Registro Civil, y si no se cumple con esa “forma solemne”, no existe el acto.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO, Op. Cit. Página 178

La falta de cualquiera de los elementos antes indicados tiene como consecuencia que el acto sea inexistente, es decir que no produce efectos jurídicos.

### **CARACTERÍSTICAS DE LA INEXISTENCIA.**

- 1) No genera ningún efecto jurídico, aún cuando produce consecuencias de derecho, como hechos materiales o hechos jurídicos, no relacionadas con el acto pactado,
- 2) No hay manera de corregirlo, no puede convalidarse por voluntad de las partes,
- 3) La posibilidad de declararlo inexistente no prescribe o caduca con el transcurso del tiempo,
- 4) Para solicitar la declaración de su inexistencia, no se requiere ser parte contratante, por lo que cualquier interesado podrá solicitarla,
- 5) No requiere la ejecución de un procedimiento judicial para declarar la inexistencia del acto, porque este ya es inexistente, siendo entonces que la intervención judicial sólo se limita a reconocer esa inexistencia cuando alguien intentara hacer valido ese acto jurídico.

### **CONCEPTO SOBRE NULIDAD.**

La nulidad de los actos jurídicos surge cuando a pesar de contener todos sus elementos esenciales, estos no se han realizado correctamente, no son validos o no son lícitos.

### **CARACTERÍSTICAS DE LA NULIDAD.**

“Le atribuye Bonnecase las siguientes:

- a) El acto jurídico nulo, es el que presenta una malformación en uno o en todos sus elementos [esenciales], pero éstos, se realizan. Esa malformación puede

ser interna, o encontrar su origen fuera del acto, en el medio social que reacciona sobre él.

- b) Si el acto nulo es una realidad, y lo es desde el momento en que ha nacido la vida jurídica, por imperfecto que sea, efectúa, en tanto que no es destruido, la función de un acto regular.

Aunque después el acto se anule por una decisión judicial, no es menos cierto que constituyó en la vida social un centro jurídico alrededor del cual pudieron ligarse múltiples intereses.

- c) No es de la esencia de la nulidad que al destruirse el acto, todo desaparezca con él, pues la idea retroactiva no está de modo absoluto, ligada a la noción clásica de nulidad, la estabilidad social unida a la comprobación de la existencia temporal del acto, determina que el equilibrio de los intereses sea salvaguardado; este resultado no será posible de obtenerse en numerosas hipótesis sino por el mantenimiento de los efectos del acto anulado. Que se haga intervenir en esta ocasión la idea de buena fe o cualquier otra, es perfectamente justo. Pero la explicación no vale sino reposando previamente sobre la idea de que la nulidad de un acto no impide su existencia.<sup>30</sup>

### **CLASIFICACIÓN DE LA NULIDAD.**

La nulidad de los actos jurídicos se ha dividido normalmente en dos:

- 1) Nulidad Absoluta, que no puede convalidarse, y
- 2) Nulidad Relativa, que en determinados casos, se puede convalidar.

### **CARACTERÍSTICAS DE LA NULIDAD ABSOLUTA**

- 1) A diferencia de la inexistencia, el acto jurídico afectado por ella, produce efectos jurídicos plenos, mientras no sea declarada por la autoridad judicial,
- 2) No puede corregirse, el acto jurídico no puede ser confirmado, y no desaparece con el transcurso del tiempo, porque no prescribe,
- 3) Puede ser invocada por cualquier interesado,

---

<sup>30</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO, Op. Cit. Página 181

- 4) En este caso si debe ser declarada por la autoridad judicial, para que sea reconocida, teniendo como consecuencia efectos retroactivos que destruye al acto jurídico desde su fecha de creación.

### **CARACTERÍSTICAS DE LA NULIDAD RELATIVA**

- 1) El acto jurídico afectado produce igualmente plenos efectos jurídicos, que serán interrumpidos si se declara judicialmente,
- 2) El acto jurídico si puede ser confirmado o convalidado por las partes,
- 3) El trascurso del tiempo hace que la acción de la parte afectada por este tipo de nulidad, prescriba, con lo cual el acto adquiere el carácter de valido.
- 4) Sólo puede invocarla la parte afectada o cuyo interés se vea dañado por el acto jurídico nulo,
- 5) Para que sea reconocida, debe ser declarada por vía judicial, lo que ocasionara la destrucción retroactiva del acto jurídico.

Una vez enumerados los defectos que llevan a un acto jurídico a que sea nulo o incluso inexistente, reiteramos que aún cuando no se indique o señale, el contenido de algunas rectificaciones a los documentos y actos jurídicos inscritos, consisten en realidad el deseo de subsanar la deficiencia en los elementos de existencia o requisitos de validez del acto, lo cual en algunos casos sería imposible.

Como ejemplo de lo antes afirmado se encuentra un contrato de compraventa celebrado entre los Señores Pedro Rojas Rojas y Juan Reyes Méndez, respecto del Lote 25 de la Manzana 50, de la Colonia El Ranchito, delegación Iztapalapa, que posteriormente es rectificado por una nueva escritura, donde se señala que el contrato de compraventa se celebra en realidad sobre el predio identificado como el Número 157 de la Avenida San Felipe, Colonia Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, siendo que el primer contrato jamás pudo haber existido porque se cometió un error respecto a la identidad del inmueble objeto de dicho contrato y éste no correspondía con el deseo de contratar de las partes.

## **CAPÍTULO IV.**

### **PROPUESTA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL PARA LA RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.**

#### **4.1. MODIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ERRORES REGISTRALES Y DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA SU RECTIFICACIÓN.**

Después de enunciar en los capítulos anteriores cuál es la situación que actualmente priva en la rectificación de los asientos registrales por los errores que se presentan, se expondrá la clasificación, reformas y procedimiento que se proponen en este trabajo, para abarcar todas las posibles hipótesis de errores y rectificaciones en los asientos registrales.

En primer lugar se debe ampliar el concepto de error en los asientos registrales, para que no se limite a los errores de transcripción y reconozca que los errores de los asientos registrales abarcan una amplia gama de posibilidades que incluye aquellos errores cometidos en la elaboración de los documentos inscribibles e inclusive en los contratos jurídicos consignados en dichos documentos, en el proceso de creación de éstos y sin que pueda atribuirse al Registro la existencia del error.

Por otra parte, es necesario que se regule el procedimiento mediante el cual se debe llevar a cabo la modificación y actualización registral de la descripción de un inmueble, cuando éste ha sufrido cambios externos, que no varían la identidad del predio o de la finca.

Actualmente la clasificación de los errores se reduce a diferenciarlos en:

1. Error material.- El que se comete 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.
2. Error de concepto.- El que se comete cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en el consignado o por cualquiera otra circunstancia.

Esa clasificación no contempla todas las otras circunstancias que generan la inexactitud de los asientos registrales, por lo que se propone una nueva clasificación que sea más amplia y contemple todos los errores que generan la inexactitud registral:

#### **4.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ERRORES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES.**

1. Errores cometidos en la elaboración de los asientos registrales.
  - A. Error material,
    - a. Rectificable de Oficio.
    - b. Rectificación a solicitud del interesado.
  - B. Error de Concepto.
2. Errores cometidos en la elaboración de los documentos que fueron inscritos.
  - A. Errores en el Documento:
    - a. Error de en la consignación de datos.

- i. Error en la identificación del documento.
      - ii. Error en los datos de los comparecientes.
      - iii. Error en las cantidades.
    - b. Error en descripción y características del inmueble objeto de la operación, siempre que no se trate de una modificación o actualización.
  - B. Error en el contrato o acto jurídico inscrito.
    - a. Error Obstáculo (acto jurídico inexistente).
    - b. Error nulidad (relativa).
    - c. Error indiferente y de cálculo.
3. Error en la descripción registral del inmueble.
- A. En la ubicación.
  - B. En la superficie, medidas y linderos.

En esta clasificación de los errores se agrupan todas aquellas circunstancias que hacen que los asientos registrales contengan y hagan pública, una información incorrecta, que no coincida con la realidad jurídica o que se encuentre afectada por nulidad.

En el primer caso, la responsabilidad de que el asiento registral presente un error, es exclusivamente del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, mientras que en la segunda hipótesis, el error se debió a la falta de cuidado o desconocimiento de los contratantes o de quienes elaboraron los documentos, y por último en el tercer punto, el error se debe a situaciones ajenas a la voluntad de las partes, que sin embargo mantienen la información registral desvinculada de la situación real del inmueble.

### **1. Errores cometidos en la elaboración de los asientos registrales.-**

En el primer punto de la clasificación nos encontramos los errores en los que incurre el Registrador al realizar los asientos y los cuales se encuentran definidos



y regulados actualmente por el Código Civil para el Distrito Federal en los artículos del 3023 al 3026, sin embargo cabe hacer la precisión que para la clasificación que se propone, se toma como base que en el caso del error de concepto, los elementos constitutivos del documento y del contrato que consigna dicho documento, no son erróneos, siendo entonces que si existe un error en el asiento, éste se debe únicamente a la mala calificación del registrador o al juicio equivocado del mismo, y no a los elementos del documento, porque para esos casos entran en otras clasificaciones.

## **2. Errores cometidos en la elaboración de los documentos que fueron inscritos.**

### **A. Errores en el Documento:**

Este tipo de errores no se encuentra actualmente regulado, y consiste en que cuando se llevaba a cabo la elaboración del documento, no se puso el cuidado suficiente al anotar los datos del documento, sin embargo ese documento se presentó ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal y se inscribió con los datos que consignaba.

Este error no implica que el acto jurídico o contrato, se haya realizado de manera equivocada, sino que los datos o la información, no determinante en la voluntad de las partes se capturaron mal. Comparándolo con el proceso de inscripción, se puede equiparar con el error “material”, en el cual sólo se equivocan las palabras, cantidades y nombres, pero no cambia por ello el sentido del contrato.

### **B. Error en el contrato o acto jurídico inscrito.**

En este caso la información registral errónea, se debe a la comisión de un error, en la celebración del contrato, es decir al integrar el consentimiento, una de las partes, o las dos cometen un error, y el consentimiento se otorga de manera viciada, a pesar de lo cual se lleva a cabo su presentación y posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad, provocando que el asiento generado por el documento erróneo sea presentado como la verdad jurídica.

En este caso el error que afecta al asiento, es un reflejo del error cometido en la creación del contrato, y se trata del error que la doctrina define como error, es decir, se trata de error, vicio del consentimiento, el cual puede generar la nulidad o inclusive inexistencia del acto jurídico inscrito.

Para estos casos debe analizarse la magnitud del error, para poder determinar si es o no posible rectificarlo, y en caso de que si lo sea, mediante qué mecanismo o figura jurídica podría llevarse a cabo esa rectificación.

En el capítulo segundo del presente trabajo se indicó en que consistía el vicio del consentimiento denominado error y cual era su clasificación, por lo que para el presente capítulo nos limitaremos a tratar las consecuencias del error, dependiendo del objeto sobre el cual recaiga, de ésta manera tenemos:

- a. Error Obstáculo (acto jurídico inexistente).- Como su nombre lo indica, en tipo de error, la falsa apreciación de la realidad recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto, por lo cual nunca puede Integrarse el consentimiento y el acto jurídico es inexistente, como lo que no existe no puede ser convalidado, confirmado o ratificado, cuando en un contrato se presenta la inexistencia, el asiento que de él se realizó no puede rectificarse, y no tendrá otro destino que el de la cancelación.
- b. Error nulidad (Absoluta y Relativa).- Cuando el error en un contrato recae sobre un motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los contratantes provoca que ese contrato sea nulo, tratándose de la nulidad absoluta, que es de interés público, sólo puede ser cancelado el asiento, sin embargo, cuando se trata de la nulidad relativa, es un acto convalidable y por lo tanto procedería su rectificación.

- c. Error indiferente y de cálculo.- Estos dos errores al recaer sobre circunstancias incidentales el primero y sobre operaciones matemáticas, el segundo, son rectificables.

### **3. Error en la descripción registral del inmueble.**

Se reitera que este error, sólo puede entenderse como tal en la medida en que se considere que cuando la información presentada por un asiento registral, no coincide con la realidad, nos encontramos ante la presencia de un error, aún cuando este no se haya presentado en la transcripción de los datos, en el documento o en la creación del contrato.

Este error incide en la descripción e identificación del predio o finca, ya sea porque con el tiempo las nomenclaturas de calles han cambiado, o porque después de realizar un nuevo reconocimiento del inmueble, con técnicas más exactas se descubre que sus medidas o extensión superficial no son las que se creía.

#### **4.1.2. PROCEDIMIENTOS DE RECTIFICACIÓN.**

Actualmente el procedimiento que la ley prevé para la rectificación de los errores es muy claro en el caso de los errores de carácter material, pero no señala de manera precisa, sino sólo veladamente, cuales serán las acciones a seguir cuando el error sea de concepto o cuales serán los requisitos y procedimiento que deba desarrollarse para realizar una actualización o modificación a la descripción del inmueble.

Para corregir un error material el artículo 74 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, indica que los errores materiales serán rectificables con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan; no siendo necesario esa confrontación y pudiendo rectificarse de oficio o a solicitud del interesado, cuando el error pueda probarse con base en los asientos de los cuales proceda.

Para el caso del error de concepto, la actual legislación nos indica que deberá de presentarse el título inscrito, si este fuese el correcto, o el título que rectifique al anterior, si el documento inscrito contuviese una redacción, vaga, ambigua o inexacta.

Debido a que este tipo de errores ya se encuentra regulado, no se considera que deba de hacerse una modificación importante respecto del procedimiento mediante el cual se llevan a cabo las rectificaciones de los errores materiales y de concepto, y únicamente se considera que debe restringirse la regulación del error de concepto en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, para que sólo se advierta como error de concepto aquél que se produce por la redacción vaga o ambigua del documento que dio origen al asiento, porque en el caso de los errores producidos por la redacción inexacta del título inscrito se encuentran dentro de otra clasificación de errores y refieren un procedimiento distinto para su rectificación.

#### **4.1.3. PROCEDIMIENTOS DE RECTIFICACIÓN PROPUESTOS:**

##### **1. Para los errores cometidos en la elaboración de los asientos registrales:**

###### **A. Tratándose de errores materiales.**

- a. Rectificable de Oficio. Cuando el Registrador al calificar un documento que se inscribirá sobre el mismo asiento, advierta el error, y puede conocer cuál es el dato que se inscribió erróneamente, al comparar el asiento erróneo con los otros asientos, procederá a corregirlo de oficio.
- b. Rectificación a solicitud del interesado. Cuando no sea posible conocer cuál es el dato que se inscribió incorrectamente, o cuando el error es advertido por el interesado en el asiento y proporciona el documento registrado o una copia certificada del mismo para probar el error.

Es importante señalar que este tipo de errores no genera el pago de derecho por inscribir la rectificación, ya que fue responsabilidad del Registrador la comisión del error.

- B. Tratándose de errores de concepto. Debido a la naturaleza de este error su rectificación no puede llevarse a cabo de oficio, porque se ignora incluso el sentido o naturaleza del acto jurídico descrito en el instrumento, razón por la cual la rectificación deberá de hacerse sólo para los casos en los que el error se deba, a juicio del registrador, a la redacción vaga o ambigua del título, que indujo al registrador a creer que se trataba de un acto jurídico distinto.

Puede llevarse a cabo con la presentación del título que fue inscrito, cuando el error se deba a la mala calificación del registrador, en los términos señalados en el capítulo anterior, o bien mediante un nuevo documento que lo rectifique, porque la redacción del primero era vaga o ambigua y en ese caso si será necesario realizar un pago de derechos por la inscripción de la rectificación.

## **2. Rectificación de los errores cometidos en la elaboración de los documentos que fueron inscritos.**

### **A. Para los errores en el Documento:**

Debido a que el título es el que presenta el error, no podrá corregirse con la simple presentación del documento inscrito, sino que deberá realizarse un nuevo documento con el consentimiento de todos los primeros comparecientes, que corrija el anterior instrumento, el cual señale claramente que es un título de rectificación, y donde se indique la parte o partes del texto del primer documento que eran erróneas, señalando cuál es el dato o texto correcto que deberían contener.

Es importante puntualizar que el documento donde se lleve a cabo la rectificación deberá de ser de la misma naturaleza que el primero, es decir, si el título inscrito

era un documento de carácter privado, ratificado conforme lo señala el código civil, podrá realizarse la rectificación del mismo mediante un nuevo instrumento privado, sin embargo, si el documento inscrito, es el testimonio de una escritura pública, la rectificación del mismo deberá de realizarse en otra escritura, lo mismo ocurrirá, cuando el título inscrito sea una resolución judicial, como puede ser una sentencia de prescripción positiva, o una resolución administrativa, como es el caso de un decreto expropiatorio.

Cabe hacer mención que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y la Ley del Notariado para el Distrito Federal, regulan dos situaciones muy específicas que conducen de manera precisa la rectificación de errores en el documento inscrito.

En el caso del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su artículo 63, fracción VIII, existe una prohibición específica a modificar los datos contenidos en el documento, aún cuando las partes estén de acuerdo en modificarlo, en el caso de los nombres propios que deban figurar en los asientos, limitando a que su rectificación, sea únicamente por vía judicial, tal y como lo señala dicho artículo: *“Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca del título respectivo, sin que esté permitido a los registradores, ni aún por acuerdo de las partes, modificar, añadir u omitir alguno, salvo resolución judicial. También se asentará el Registro Federal de Contribuyentes, fecha de nacimiento o cualquier otro dato de identificación, cuando conste en el documento”* y, esta restricción sin embargo no es compartida por el personal del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal y es frecuente que se realicen rectificaciones de los nombres propios de quienes figuren en los asientos, opinión con la que ésta de acuerdo el presente trabajo, considerando que no sería necesario que la rectificación de los nombres propios en un asiento, sólo pueda llevarse a cabo por vía judicial, y que bastaría un documento que contuviera la rectificación de los nombres, siempre que se

acredite cuál es el verdadero nombre que debe figurar en el documento, mediante documentación oficial idónea, como es el caso del acta de nacimiento.

Por lo que respecta a la Ley del Notariado, en su artículo 153, regula la posibilidad de rectificar un testimonio notarial, cuya redacción presente un error, con la presentación de una certificación que indique cuál es el dato correcto, siempre y cuando el protocolo del notario sea el correcto y el fedatario público tome nota del error que presenta su testimonio.

Para recapitular, la rectificación de los asientos registrales donde el error se encuentra en el documento inscrito, se debe llevar a cabo mediante otro documento que rectifique al primero y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Este documento rectificatorio deberá de ser:

1. Un documento con la misma naturaleza del documento inscrito.
2. Contar con el consentimiento de todos los comparecientes en el primer documento.
3. Acreditar cuál es el dato o datos correctos, agregando si fuese necesario, la documentación que acredite la modificación o corrección.
4. Es necesario realizar el pago de derecho de registro por la inscripción de esta rectificación.

#### **B. Rectificación del error en el contrato o acto jurídico inscrito.**

Este tipo de rectificación no se encuentra regulada y es precisamente la que con mayor urgencia requiere de una regulación que limite el uso de la misma.

Para poder indicar cuál sería el procedimiento de rectificación se reitera que cuando un error hace que el acto jurídico sea inexistente, o se encuentre afectado por la nulidad absoluta, no puede convalidarse ese acto porque no ha nacido a la vida jurídica y no puede rectificarse, por lo que en esos casos el registro que se

haya hecho del documento que contenía dicho error debe cancelarse. Igual destino tendrán los asientos que se hayan inscrito de documentos afectados de nulidad absoluta, que se presente en los actos jurídicos ilícitos.

Por lo que respecta a los actos jurídicos afectados de nulidad relativa y los que presentan el error indiferente y el error de cálculo se debe realizar un convenio u otro acto jurídico que se consigne en un nuevo documento, el cual una vez inscrito, tendrá la función de rectificar el asiento erróneo.

La forma en que se puede subsanar o corregir la nulidad relativa, de acuerdo al profesor Ernesto Gutiérrez y González, es mediante la convalidación, la confirmación y la prescripción (o con mayor propiedad la caducidad).

a').- **Concepto de convalidación.**

“Convalidar es dar valor, tácita o expresamente, a algo que carecía de él, por presentar en su conformación, algún vicio desde su nacimiento. [...]

La convalidación puede ser de dos especies:

a").- Voluntaria, que a su vez puede ser:

a''').- Tácita

b''').- Expresa

b").- Legal, o por mandato de la Ley.[...]<sup>31</sup>

a'').- Convalidación voluntaria.

[...] Es el acto unilateral de voluntad, tácito o expreso, por medio del cual se da valor a un acto jurídico que carecía de él, renunciando a la facultad de invocar la nulidad del propio acto.

a''').- Convalidación voluntaria tácita. Se realiza cuando la persona que puede invocar la nulidad del acto jurídico, verifica un acto unilateral tácito de

---

<sup>31</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO, Op. Cit. Página 169



renuncia a su facultad de pedir la nulidad, y la convalida con ello y le da valor, al acto que pudo impugnar de nulo. [...]

b’).- Convalidación voluntaria expresa. Se verifica cuando la persona que puede promover la nulidad e impugnar la validez del acto, externa su voluntad en una declaración formal, renunciando a ese derecho.

Con relación al Registro Público de la propiedad, sólo podría llamarse como rectificación de un error en el asiento y tomar nota de dicha rectificación, siempre que la convalidación del acto jurídico inscrito se llevará a cabo mediante la convalidación voluntaria y expresa, es decir que quien pueda impugnar el acto jurídico nulo, manifieste formalmente su voluntad de no impugnarlo, esa manifestación formal para que sea objeto de registro, deberá constar en un documento inscribible.

La segunda forma en que se puede rectificar un error del acto jurídico consignado en el documento inscrito, que cause nulidad relativa, es mediante el uso de la Novación, la cual consiste en un Convenio, donde se extingue la primer obligación viciada y crea una nueva que carezca del error que nulificaba a la primera. La forma de inscribir este convenio, se debe realizar mediante la cancelación del asiento que contenía el primer contrato y la inscripción del que surge con dicha novación, lo cual obliga al pago de derechos tanto de la cancelación de inscripción como el de la nueva obligación, dependiendo del tipo y monto de la misma.

Para rectificar el error indiferente, se debe hacer un convenio que rectifique las circunstancias erróneas, y si de ellas debió tomar nota el Registró Público, se realizará la rectificación en el asiento correspondiente. De la misma forma se rectifican mediante convenio los errores de cálculo, inscribiéndose las cantidades correctas en un nuevo asiento.

En ambos casos se causará el pago de derechos por los asientos de rectificación.

Resumiendo, el proceso de rectificación de los asientos registrales por de errores en los contratos podrá hacerse de la siguiente manera:

1. Mediante declaración unilateral de quien pudiese invocar la nulidad del contrato, la cual se debe hacer constar en un título inscribible, que sea igual al inscrito.
2. Mediante un convenio de novación en el cual los contratantes del primer acto jurídico inscrito, que este afectado de nulidad relativa, acuerden la extinción de la primer obligación y la creación de una nueva.
3. Mediante la celebración de convenios modificatorios que subsanen las circunstancias y cantidades erróneas en lo actos jurídicos inscritos con errores indiferentes y de cálculo.

### **3. Rectificación del error en la descripción registral del inmueble.**

Para llevar a cabo ésta rectificación o más correctamente modificación o actualización de información registral se requiere de la acreditación, mediante constancias documentales, de los cambios en la denominación de la ubicación de los inmuebles, aumento o disminución de superficie y modificación de medidas y linderos, de la siguiente manera:

Se debe consignar el acto de rectificación en un documento inscribible de acuerdo al artículo 3005 del Código Civil, respetando la naturaleza del documento que dió origen a la inscripción previa a la rectificación.

1. Para modificar la denominación de la ubicación, medidas y colindancias cuando no varié la superficie, bastará la presentación de:
  - a. La constancia de alineamiento y número oficial,
  - b. El Certificado de Zonificación.

2. Para modificar la superficie será necesario acompañar:
  - a. Planos que consten en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, elaborados, mediante el levantamiento topográfico que elabore el perito de dicha institución.
  - b. Plano acotado, que conste en la Tesorería y Catastro del Distrito Federal.
  
3. Si no estuviese acreditado la verdadera superficie del inmueble así como sus actuales linderos, entonces se deberá proporcionar las diligencias judiciales de Apeo y Deslinde, que contempla el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 932 al 937, o mediante la intervención del Notario, de conformidad con el artículo 166 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

#### **4.2. TEXTO DE LAS REFORMAS QUE SE SUGIEREN A LAS LEYES RESPECTIVAS.**

##### **4.2.1. DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Las reformas que se sugieren consisten únicamente en la inclusión de los otros dos distintos tipos de errores que no son regulados en la actualidad, con un breve señalamiento de los requisitos que deberán cubrirse para realizar dichas rectificaciones.

La rectificación que se propone únicamente se realizaría sobre los artículos 3023, 3024, 3025 y 3026 del Código civil para el Distrito Federal, que son los mismos que actualmente regulan la rectificación en el ordenamiento sustantivo.

**ARTICULO 3023 DEL CC.-**

TEXTO ACTUAL:

La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.

TEXTO PROPUESTO:

**ARTÍCULO 3023 DEL CC.-**

Los asientos se rectificaran de conformidad con los siguientes supuestos:

- I.- Cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción, por causa de error material o de concepto.
- II.- Cuando exista error en los datos consignados en el título inscrito, por su mala captura o porque el acto o contrato jurídico sea erróneo.
- III.- Cuando no coincida la descripción registral de la finca con la realidad.

**ARTÍCULO 3024 DEL CC.-**

TEXTO ACTUAL:

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 se sus conceptos.

TEXTO PROPUESTO:

**ARTÍCULO 3024 DEL CC.-**

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.

Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en el consignado o por cualquiera otra circunstancia.

#### **ARTÍCULO 3025 DEL CC.-**

TEXTO ACTUAL:

Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

TEXTO PROPUESTO:

#### **ARTÍCULO 3025 DEL CC.-**

Se entenderá que existe error en el título inscrito, cuando en la elaboración del título se confundan los datos de identificación del documento, se consignen de forma inexacta los datos de los comparecientes, se copien mal las cantidades, o se describa de forma incorrecta las características del inmueble objeto de la operación, siempre que no se trate de su modificación o actualización.

También se entenderá que existe error en el título inscrito, cuando el contrato en el consignado se haya otorgado a través del error.

Se entenderá que existe discrepancia en el asiento registral, cuando la descripción del inmueble que en él se ha consignado, no coincida en la denominación de la nomenclatura, en la ubicación, en la colonia o en la delegación, que actualmente presenta ese inmueble.

Igualmente se entenderá que existe discrepancia entre el asiento y el inmueble, cuando se indique una superficie, y linderos distintos a los indicados registralmente.

La diferencia que exista entre los asientos y los datos actuales del inmueble, deberán de rectificarse, siempre que dicha discrepancia, haga suponer al registrador que se trata de un inmueble distinto.

#### **ARTICULO 3026 DEL CC.-**

##### TEXTO ACTUAL:

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

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

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

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

TEXTO PROPUESTO:

**ARTÍCULO 3026 DEL CC.-**

Los errores de transcripción de los de los asientos que se adviertan, podrán rectificarse de oficio o a solicitud de la parte interesada, cuando se trate de errores materiales, de conformidad con las disposiciones reglamentarias respectivas.

Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con la presentación del documento inscrito o del que lo rectifique.

Para rectificar los errores de los asientos, ocasionados por la captura incorrecta de los datos en el título inscrito, o porque en el acto o contrato jurídico la voluntad se encuentre viciada, deberá de elaborarse un nuevo documento que rectifique al anterior en el cual se hagan constar los elementos que se rectifican y se le de la forma que señala la ley para los convenios y en su caso para la novación.

Sólo podrán realizarse las rectificaciones de los errores de concepto y los que consten en la elaboración del documento inscrito, con el consentimiento de todos los interesados en el asiento, a falta de ese consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

Quedan exceptuadas, de este requisito, las rectificaciones de los asientos, que se realicen, mediante la inscripción del documento que contenga la convalidación, voluntaria expresa que realice aquel que pueda impugnar el acto jurídico nulo.

Las discrepancias que surjan entre los asientos y las descripciones actuales de los inmuebles, sólo podrán rectificarse mediante la presentación de los documentos oficiales idóneos que acrediten la descripción actual, o en su defecto, mediante el procedimiento de jurisdicción voluntaria de apeo y deslinde.

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

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

#### **4.2.2. DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.**

También es necesario realizar modificaciones al texto de los artículos 59, 63, fracción VIII, 74, 75 y 76 de la disposición reglamentaria en materia registral, para que la misma se encuentre acorde con las modificaciones que se proponen al Código Civil y para que regulen el procedimiento de rectificación.

#### **ARTÍCULO 59 DEL RRPP.-**

TEXTO ACTUAL:

Quando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante orden judicial, previo pago de las contribuciones correspondientes.

No se entenderá que existe discrepancia cuando, identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, así como la Delegación del Departamento, por haberse modificado sus límites.



TEXTO PROPUESTO:

**ARTÍCULO 59 DEL RRPP.-**

Cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, siempre y cuando la superficie no varíe. En caso contrario, procederá la rectificación de los asientos en las carátulas respectivas mediante la presentación del plano que conste en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, los planos acotados de la Tesorería o mediante el procedimiento de jurisdicción voluntaria de apeo y deslinde, previo pago de las contribuciones correspondientes.

No se entenderá que existe discrepancia cuando, identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, así como la Delegación del Departamento, por haberse modificado sus límites, debiendo realizarse las adecuaciones correspondientes en los asientos, cuando las partes así lo soliciten.

**ARTÍCULO 63 DEL RRPP.- (FRACCIONES VII Y VIII)**

TEXTO ACTUAL:

*Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas, se observará lo dispuesto por el artículo 3061 del Código Civil, con arreglo a lo siguiente:*

*[...]*

*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;*

*VIII.- Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca del título respectivo, sin que esté permitido a los*

registradores, ni aún por acuerdo de las partes, modificar, añadir u omitir alguno, salvo resolución judicial. También se asentará el Registro Federal de Contribuyentes, fecha de nacimiento o cualquier otro dato de identificación, cuando conste en el documento, y [...]

TEXTO PROPUESTO:

**ARTÍCULO 63 DEL RRPP.- (FRACCIONES VII Y VIII)**

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

[...]

**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 Distrito Federal, siempre y cuando no lleve a presumir al registrador, que se trata de un inmueble distinto, en cuyo caso deberá de sujetarse al procedimiento de rectificación correspondiente.

**VIII.-** Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca del título respectivo, y sólo se podrá, modificar, añadir u omitir alguno, cuando las partes así lo soliciten, manifiesten su consentimiento unánime, y acrediten los datos correctos con documentación oficial, de lo contrario, las modificaciones sólo se podrán lleva a cabo por resolución judicial. También se asentará el Registro Federal de Contribuyentes, fecha de nacimiento o cualquier otro dato de identificación, cuando conste en el documento, y [...]

## **ARTÍCULO 74 DEL RRPP.-**

TEXTO ACTUAL:

Los errores materiales 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.

No será necesaria esta confrontación y los errores se podrán rectificar, de oficio o a petición del interesado, cuando puedan probarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados.

TEXTO PROPUESTO:

## **ARTÍCULO 74 DEL RRPP.-**

Los errores que se adviertan en los asientos registrales, se rectificarán de conformidad con lo que señala el artículo 3026 del Código Civil para el Distrito Federal y de conformidad con las siguientes disposiciones:

I.- Los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público, serán rectificadas con vista de los documentos que se presentaron para su inscripción, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan.

No será necesaria ésta confrontación cuando puedan probarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados la existencia del error y se conozca cuál es el dato correcto, que debe rectificarse.

Los errores materiales se podrán rectificar de oficio o a petición del interesado.

Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio.

Igualmente se considerará que existe error material cuando se practique un asiento en un folio real distinto, ya sea en la misma parte que le correspondería o en parte distinta. Siendo entonces que la rectificación sólo se podrá realizar a petición del interesado y únicamente con la presentación del documento que se presentó para su inscripción.

II.- Los errores de concepto que se presenten en los asientos, se rectificarán mediante la presentación del documento registrado, si este fuese correcto, o del que lo rectifique si el error se debiese a la redacción vaga, ambigua del título registrado.

III.- Los errores de los asientos ocasionados por la captura incorrecta de los datos en el título inscrito, o por existencia del error que vicie el consentimiento otorgado dicho documento, sólo podrán rectificarse con la presentación del documento que rectifique los datos incorrectos o en el que se contenga la novación del contrato nulo.

IV.- Para llevar a cabo la rectificación de la discrepancia en la descripción y ubicación registral de los inmuebles, deberá acreditarse los datos correctos mediante la presentación de las constancias que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal o el Catastro del Distrito Federal.

#### **ARTÍCULO 75 DEL RRPP.-**

##### **TEXTO ACTUAL:**

*Los errores de concepto en los asientos sólo se rectificarán conforme a lo previsto en el artículo 3026 del Código Civil y mediante la presentación del documento registrado, si este fuese correcto, o del que lo rectifique si el error se debiese a la redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado.*

TEXTO PROPUESTO:

**ARTÍCULO 75 DEL RRPP.-**

La rectificación de los asientos registrales que se lleve a cabo por errores materiales no causará pago de derechos, al igual que las rectificaciones de errores de concepto, cuando haya sido suficiente presentar el documento inscrito para llevar a cabo la rectificación.

La rectificación de los errores de concepto donde se haya elaborado un nuevo documento, las de captura incorrecta de datos del documento inscrito, las que se realicen con motivo de vicios en el consentimiento y las que tengan por finalidad aclarar las discrepancias de los asientos con la descripción y ubicación actual de los inmuebles, obligaran a los solicitantes a realizar el pago de los derechos correspondientes a las inscripciones de rectificación, que se señalen en el Código Financiero para el Distrito Federal.

En caso de que el documento que contenga la rectificación sea un convenio de novación, el pago de los derechos deberá de corresponder a los indicados en el Código Financiero para las cancelaciones de inscripción, así como para el acto que surja con motivo de la novación.

**ARTÍCULO 76 DEL RRPP.-**

TEXTO ACTUAL:

Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar.

## TEXTO PROPUESTO:

### **ARTÍCULO 76 DEL RRPP.-**

Para llevar a cabo la rectificación de los errores se elaborará un asiento donde se indiquen los fundamentos legales, circunstancias y documentos que motivaron la realización de la rectificación, de conformidad con lo siguiente:

I.- Tratándose de la rectificación de los errores materiales, se indicará en el texto del asiento, cual es la parte o datos que se asentaron de forma incorrecta, para inmediatamente después inscribir los datos correctos u omitidos.

Cuando se trate de rectificaciones que consistan en traslado de asientos a una parte o espacio distinto del mismo folio real o a un folio real distinto, deberá de realizarse la transcripción del asiento que se traslada en la parte o folio correcto, cancelando donde se había inscrito originalmente.

Al realizar el traslado del asiento de un folio real a otro, deberá de certificarse el documento que se sirvió para realizar la rectificación, en los términos indicados en el artículo 50 de este Reglamento.

II.- Para rectificar los errores de concepto, se debe realizar el asiento con la forma del acto jurídico correcto, indicando que se trata de una rectificación, si el error radicó en confundir el acto jurídico.

En caso de que el error solamente varió uno de los conceptos del título, se hará referencia en el texto del asiento de rectificación, a la noción incorrecta, indicando cual es la que debió asentarse.

III.- Las rectificaciones de los asientos que se realicen con motivo de los errores que presenta el documento inscrito deberán de realizarse haciendo referencia a

cual es la parte o datos que se rectifican del documento que fue registrado, indicando que como resultado de ello, se rectifica el primer asiento.

Cuando el documento de rectificación consista en la convalidación del contrato contenido en el título inscrito, se inscribirá dicha rectificación como asiento de convalidación, limitándose a reconocer la no impugnabilidad del título inscrito.

En los casos en que la rectificación del asiento se lleve a cabo mediante un convenio de novación, deberá de inscribirse cancelando la inscripción del documento cuya obligación se nova, e inscribiendo la nueva obligación que consta en el instrumento de rectificación.

IV.- Para llevar a cabo las rectificaciones de la ubicación y descripción de los inmuebles, deberá de elaborarse un asiento denominado modificación de carátula donde se indique en primer lugar cual es la descripción completa del inmueble, de conformidad con los nuevos datos aportados, haciendo constar al final, el documento donde se hizo constar la rectificación y los elementos que se proporcionaron para realizarla.

#### **4.2.3. DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

De la ley del notariado sólo se requiere realizar algunas precisiones a los artículos que indican la posibilidad de rectificar la descripción de los inmuebles y elaborar documentos de rectificación.

#### **ARTÍCULO 102 DE LA LN (FRACCION VIII).-**

TEXTO ACTUAL:

*El Notario redactará 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: [...]*

VIII. No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si por una modificación se le agrega un área que no le corresponde conforme a sus antecedentes de propiedad. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución o diligencia judicial, o en una orden o constancia administrativa que provenga de autoridad competente. Por el contrario, cualquier error aritmético material o de transcripción que conste en asientos o instrumentos registrales sí podrá rectificarse mediante escritura, sin los requisitos señalados, teniéndose esto en cuenta para que el Registro haga posteriormente la rectificación correspondiente en términos del Código Civil en el asiento respectivo. En todo caso el Notario asentará expresamente el haber efectuado dicha rectificación por la rogación de parte pudiendo expresar las evidencias que le indujeron a efectuarla;

TEXTO PROPUESTO:

**ARTÍCULO 102 DE LA LN (FRACCION VIII).-**

El Notario redactará 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:

VIII. No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si por una modificación se le agrega un área que no le corresponde conforme a sus antecedentes de propiedad. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución o diligencia judicial, o en una orden o constancia administrativa que provenga de autoridad competente. Por el contrario, cualquier error aritmético material o de transcripción que conste en asientos o instrumentos registrales sí podrá rectificarse mediante escritura, en cláusula especial que al efecto se elabore, una vez que las partes le acrediten la existencia de dichos errores, teniéndose esto en cuenta para que el Registro haga posteriormente la rectificación correspondiente en términos del Código Civil y del Reglamento del



Registro Público de la Propiedad, en el asiento respectivo. En cualquiera de los casos, el Notario asentará expresamente el haber efectuado dicha rectificación por la rogación de parte debiendo expresar las evidencias que le indujeron a efectuarla.

**ARTÍCULO 120 DE LA LN.-**

TEXTO ACTUAL:

*Cuando se revoque, rescinda o modifique un acto contenido en una escritura, se deberá extender una nueva escritura y se realizará la anotación o la comunicación que procedan en los términos previstos en el artículo anterior, para que se haga la anotación correspondiente.*

TEXTO PROPUESTO:

**ARTÍCULO 120 DE LA LN.-**

Cuando se revoque, rescinda o modifique un acto contenido en una escritura, se deberá extender una nueva escritura que rectifique a la primera, indicando cuál es el acto o elementos que se rectifican, tomando en consideración las disposiciones que al efecto señale el Código Civil para el Distrito Federal, y deberá realizarse la anotación o la comunicación que procedan en los términos previstos en el artículo 119 de ésta Ley, para que se haga la anotación correspondiente.

En caso de que la nueva escritura de rectificación deba de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, deberá de tomarse en cuenta además las disposiciones que se señalan al respecto de las rectificaciones.

### **4.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS REFORMAS PROPUESTAS.**

En primer lugar debemos de reconocer que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, es el principal depositario de la verdad y seguridad jurídica, y que los asientos registrales, que elabora y resguarda contienen (o deberían contener), la descripción exacta de todos los inmuebles contenidos y registrados en la jurisdicción del Distrito Federal.

Debe además reconocerse que los actos jurídicos que se efectúan sobre esos inmuebles, son fiel reflejo de la voluntad de los implicados en dichos actos jurídicos y que para lograr ese objetivo, el Registro, debe tener la capacidad de adecuar y corregir la información contenida en los asientos, para que la misma se adapte a los cambios o correcciones que sufre la realidad jurídica.

Tal y como se ha señalado en los capítulos anteriores, la necesidad de lograr dicha adecuación entre la información registral y la realidad ha obligado a la realización de rectificaciones que en algunas ocasiones se hacen sin que exista un procedimiento previo que enuncie la forma correcta de llevarlas a cabo y sin que se revise o considere si previo a dicha rectificación del asiento registral, se debe realizar un acto jurídico o convenio diverso al que originalmente se registró.

Es por ello que en primer lugar se propone una reforma al Código Civil para el Distrito Federal, donde se contemple la existencia de una variedad de errores que no pueden circunscribirse a los errores materiales y a los errores de concepto, eliminando la limitación que sólo permite rectificar los errores materiales y de concepto por discrepancia entre el título y la inscripción y agregando la hipótesis de otros dos posibles errores que pueden afectar los asientos registrales.

Para reforzar las rectificaciones del Código Civil para el Distrito Federal, se agregan rectificaciones al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del

Distrito Federal, donde se incluyen adecuaciones al artículo 59 y al 63, para que los mismos sean acordes con las reformas propuestas.

Dentro de las rectificaciones del Reglamento se incluye la propuesta de las características y forma que deberán tener los asientos de rectificación, dependiendo del error que se pretenda corregir.

Por último se propone que se adecuen los artículo 102 fracción VIII y 120, de la Ley del Notariado para que respeten y continúen con las reformas que se proponen en las otras disposiciones, sin abundar en los tipos de los errores y procedimientos de rectificación, porque no se considera que deba contenerse la regulación de dichos procedimientos en una Ley que regula el funcionamiento del Notario y los instrumentos de los cuales de fe, porque no son los únicos documentos inscribibles.

Las rectificaciones no incluyen una explicación amplia de las razones y motivos que conducen a proponerlas, debido a las características de generalidad que debe contener cualquier disposición normativa, sin embargo, se considera que son suficientes para poner un orden y guía en las rectificaciones de los asientos.

#### **4.4. PROCEDIMIENTO PARA LLEVAR A CABO LAS RECTIFICACIONES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES POR ERRORES EN EL DOCUMENTO QUE LOS ORIGINÓ.**

El procedimiento de rectificación de los errores de los asientos registrales de conformidad con las reformas que se proponen inicia con la existencia de un error que no puede ser clasificado dentro de las hipótesis actuales de los errores, porque la falla no se debió a la transcripción, sino que es inherente al documento inscrito por lo cual no puede ser detectado por el registrador.

En este caso haremos referencia a una rectificación originada por la mala captura de los nombres de los comparecientes en un contrato de compraventa formalizado ante un Notario Público, quien aún cuando se cercioró de los nombres de los comparecientes, no se percató del error y el testimonio de la escritura de ese contrato, y se inscribió de esa manera.

Ejemplo.- Por escritura 1000, de fecha 01 de diciembre del 2000, ante la fe del Notario No. 250 Lic. Federico Sánchez Aguilar, se otorgó el contrato de compraventa celebrado entre el Sr. Raymundo Juárez Medina como vendedor y el Sr. Adrián González De Hinojosa como comprador, sobre el inmueble ubicado en la Calle San Raúl No. 23, Colonia Santo Domingo, Delegación Coyoacán, en precio de \$755,000.00 M.N. (SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS).

Sin embargo, tiempo después, cuando con motivo de una nueva operación, se tiene conocimiento del error, por el entonces titular registral, quien en realidad se llama Adriana Gómez Rodríguez De Hinojosa (por su esposo), se busca corregir el error.

Para lograr rectificar el documento inscrito, es decir la escritura 1000, deberán de comparecer, ante el Notario 250, o ante cualquier otro Notario Público los Sres. Raymundo Juárez Medina y Adriana Gómez Rodríguez De Hinojosa, donde acrediten la identidad del comprador, con su acta de nacimiento, quien efectivamente es la Sra. Adriana Gómez Rodríguez De Hinojosa.

La nueva escritura, deberá de indicar claramente que se trata de una rectificación de nombre, señalar como antecedente la escritura 1000, de fecha 01 de diciembre del 2000, otorgada ante el Notario No. 250 Lic. Federico Sánchez Aguilar, y señalar en sus cláusulas, que rectifica dicha escritura, asimismo hará referencia a cuáles fueron los elementos que tuvo a la vista y que motivaron la rectificación.

Una vez que se ha elaborado, la escritura 1210, de fecha 25 de marzo de 2005, ante el mismo fedatario público y ya que se encuentre autorizada de manera definitiva se deberá de ingresar un testimonio expedido, del instrumento de rectificación, al Registro Público de la Propiedad, agregando el pago de derechos por rectificación que señala el Código Financiero del distrito Federal, el cual es actualmente de \$275.09 M.N. (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS), de conformidad con el Art. 222, de la citada disposición.

Una vez recibido el documento se analizará el texto del mismo cotejándolo con el asiento registral, para determinar su procedencia, procurando revisar que no se trate o incurra en un error civil que cause la inexistencia o nulidad del acto, y si no fuese el caso, entonces se procederá a realizar el asiento de rectificación de la manera siguiente:

Ejemplo de una rectificación por error en el documento, página 1.

**FOLIO REAL : 00000000**



GOBIERNO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD

**CIUDAD DE MÉXICO**

ASIENTO DE PRESENTACION			INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
00000	00-00-0000	1160 11005	RECTIFICACIÓN POR ERROR EN EL DOCUMENTO  POR ESCRITURA NO. 1,210 DE FECHA 25/MARZO/2005 ANTE NOTARIO LOCAL NO. 250 LIC. FEDERICO SÁNCHEZ AGUILAR DE MÉXICO DISTRITO FEDERAL, CONSTA QUE LOS SEÑORES RAYMUNDO JUÁREZ MEDINA Y ADRIANA GÓMEZ RODRÍGUEZ DE HINOJOSA, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 3023, 3025 Y 3026, DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASI COMO 74, 75 Y 76 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, EL C. REGISTRADOR PROCEDE A RECTIFICAR LA ESCRITURA NO. 1,000 DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DEL 2000, OTORGADA ANTE EL MISMOS NOTARIO, POR LO QUE RESPECTA AL NOMBRE DE LA PARTE COMPRADORA EL CUAL SE INDICA INCORRECTAMENTE COMO: ADRIÁN GONZÁLEZ DE HINOJOSA, DEBIENDO SER: ADRIANA GÓMEZ RODRÍGUEZ DE HINOJOSA, COMO LO COMPRUEBA CON LA COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE NACIMIENTO DE LA COMPRADORA EXPEDIDA POR EL REGISTRO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, LA CUAL CONSTA INSCRITA EN EL LIBRO DE NACIMIENTOS, OFICIALIA, 01, LIBRO -----	

1/2

Fecha de impresión

**00 MES 0000 00:00:00**

Ejemplo de una rectificación por error en el documento, página 2.

**FOLIO REAL : 00000000**



**GOBIERNO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD**  
**CIUDAD DE MÉXICO**

ASIENTO DE PRESENTACION			INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
00000	00-00-0000	1160 11005	<p>RECTIFICACIÓN POR ERROR EN EL DOCUMENTO</p> <p>0000267, ACTA 04029 DE FECHA 31/12/1941 COMO CONSECUENCIA DE LA RECTIFICACIÓN DE DICHA ESCRITURA, SE RECTIFICA EL ASIENTO DE COMPRAVENTA INSCRITO CON NUMERO DE ENTRADA 0000, DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DEL 2000, LO ANTERIOR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR. GENERALES: MEXICANOS, MAYORES DE EDAD, DEL SR. RAYMUNDO, SOLTERO, INGENIERO, CON DOMICILIO EN AVENIDA BARRANCA DEL MUERTO NO. 200, COLONIA GUADALUPE INN, EN ESTA CIUDAD, DE LA SRA. ADRIANA: CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES, CON DOMICILIO EN EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO REAL. DERECHOS \$ 275.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO 00/100 M.N.) LINEA DE CAPTURA. 00000000000000AA1111 DE FECHA 30/NOV/2005 . MÉXICO D.F., A 13/JUNIO/2005 INSCRIBIBOR. REGISTRADOR-.....</p>	

2/2

Fecha de impresión

**00 MES 0000 00:00:00**

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** Por lo que respecta a la institución objeto de estudio, se concluye que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, es una dependencia de carácter público por lo cual se encuentra sujeta a la administración pública centralizada, como una dependencia de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, sujeta a las disposiciones y normativas que dicha Consejería establezca; es la dependencia de la administración encargada de dar publicidad a los actos jurídicos que requieran de la misma para que surta efectos frente a terceros, así como la encargada de resguardar y certificar la información de los asientos que realice, aún cuando los efectos de los asientos en ella contenidos sean únicamente declarativos.

**SEGUNDA.-** Se concluye también que es una institución que ha evolucionado, desde que originalmente se limitaba a llevar el control de las hipotecas de los bienes inmuebles, hasta la actualidad donde, al haber recopilado un mayor número de datos cuenta con más información que permiten la búsqueda y localización de un inmueble mediante el uso de los diversos índices y controles con los que se ha equipado. Siendo que este esfuerzo se encamina a responder a la necesidad de mantener informada a la población del Distrito Federal, de las características afectaciones y transacciones que sufren los inmuebles que se encuentran dentro de su jurisdicción, para garantizar que este conocimiento impida la celebración de actos jurídicos sin el consentimiento del propietario de los inmuebles o en contra de los acreedores y garantías que pesen sobre dicho predio, y que por otra parte le permita a cualquier interesado conocer la situación de un inmueble sobre el cual tenga la intención de llevar a cabo una transacción sin tener el riesgo de ser defraudado.



**TERCERA.-** Con relación a los asientos registrales se puede concluir que su evolución ha permitido simplificar y concentrar la información de un predio o finca, en los folios reales, los cuales sustituyen al antiguo sistema de libros divididos en secciones, cuya estructura y funcionamiento hacían difícil la localización de toda la información de una finca, existiendo la posibilidad de que no se conociera toda la información y que en alguna nota o pase desconocido constara información que cambiara todo el sentido de una inscripción. Gracias a esa evolución y con los adelantos técnicos que se han dado en el Registro Público, las inscripciones existen primeramente en un sistema informático denominado SIIR2000, y después en un archivo documental, lo cual permite comprobar fácilmente la existencia y contenido de un asiento que se haya destruido o extraviado, con lo cual se ha logrado un avance y ventaja respecto a la seguridad que debe ofrecer la institución registral, siendo además que la información contenida en los asientos efectuados con anterioridad como son los libros y los primeros folios reales, se está agregando y capturando dentro de la base de datos del SIIR2000, para que en un futuro próximo no exista ningún asiento o índice fuera de dicha base y el Registro pueda informar de manera inmediata la situación que prevalece sobre cualquier inmueble localizado y registrado en el Distrito Federal.

**CUARTA.-** Por lo que respecta al tema fundamental del presente trabajo, que consiste en la demostración de la falta de regulación de los errores que inciden en los asientos registrales, podemos concluir que aún cuando diversos autores y la propia legislación civil contemplan una amplia gama de errores donde se incluye la clasificación de los mismos en materia civil, y donde se le considera como un vicio del consentimiento el cual puede tener como consecuencia desde una corrección en el contrato y un ajuste de las prestaciones, hasta la declaración de la inexistencia del contrato mismo; toda esa clasificación no esta orientada al estudio y clasificación del error que pueda incidir o cometerse en la realización de las inscripciones o asientos registrales.

Por otra parte encontramos que las descripciones de los inmuebles en la realidad física y material difiere en algunos casos, con la que se asentó en las carátulas de los folios reales, y ello implica que aún cuando no pueda designarse esta situación como error, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., carezca de la información correcta sobre un predio y que su rectificación sea necesaria.

**QUINTA.-** Toda vez que las disposiciones que actualmente regulan el funcionamiento del Registro Público sólo contemplan los errores materiales y de concepto, y estos únicamente son atribuibles al Registrador; nos encontramos con el hecho de que la información que contiene el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, puede verse afectada, en muchos casos, por errores que no fueron consecuencia de la actividad del Registrador, porque su origen se encuentra en los documentos y contratos que se inscribieron, sin embargo esos errores implican que la información registral sea igualmente errónea y que la seguridad y mérito del Registro Público de la Propiedad se vean comprometidos, y toda vez que como se ha señalado, no existen reformas a las disposiciones que norma el procedimiento registral donde se indique la manera en que deberá de responder el Registro Público de la Propiedad, al tener conocimiento de dichos errores, lo que ha producido que en la actualidad se realicen asientos de rectificación, así como documentos “rectificatorios” elaborados dentro de una cierta libertad y arbitrariedad, y que sin embargo se han inscrito ante la necesidad de corregir la información registral y permitir el libre tráfico inmobiliario.

**SEXTA.-** Debido a la existencia de todas las circunstancias antes expuestas, que concurren en la elaboración de los documentos y contratos inscribibles, donde pueden cometerse faltas, y toda vez que esas faltas se reflejan como errores en los asientos registrales, es necesario ampliar de la definición de errores que hace el Código Civil para el Distrito Federal, donde se ha sugerido que también se reconozca la posibilidad de que un asiento es erróneo si el contrato o documento

donde consta dicho contrato, son erróneos, igualmente se debe modificar el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, donde se contemple un procedimiento que tenga como finalidad rectificar esa situación una vez que haya sido corregida de manera externa al registro para lo cual debe señalar la existencia de los errores en el documento y de los errores en el contrato, y en ambos ordenamientos se debe incluir un apartado que contemple las discrepancias entre los asientos registrales y la realidad física de los predios, dando como resultado una nueva clasificación que enumere a los errores de la siguiente manera:

1. Error material o de concepto por discrepancia entre el título y la inscripción.
2. Error en los datos consignados en el título inscrito, por su mala captura o porque el acto o contrato jurídico sea erróneo.
3. Error por discrepancia en la descripción registral de la finca con la realidad

**SÉPTIMA.-** Después de crear una nueva clasificación de los errores, debe establecerse la forma y condiciones en que se rectificaran los asientos en caso de presentarse cualquiera de los errores que señale dicha clasificación, si omitir que los errores en materia civil pueden provocar la inexistencia, nulidad absoluta o nulidad relativa del documento y por lo tanto, la nulidad de la inscripción; y para tales casos no puede existir ningún procedimiento de rectificación que la cancelación del asiento, como consecuencia de la declaración del reconocimiento judicial de la inexistencia o de la nulidad absoluta.

La forma en que se llevará a cabo la rectificación de esos asientos consiste en la elaboración de un documento que contenga la rectificación del documento previamente inscrito, ajustándose a las características de ese primer documento, donde se indique el o los conceptos que se rectifican, acreditando en su caso la corrección, y que el nuevo documento se inscriba en un asiento de rectificación que lo refiera.

**OCTAVA.-** El documento rectificatorio debe ser del mismo tipo del título que rectifica o en su caso un documento emitido por fedatario público o autoridad con las facultades suficientes para modificar otro documento o inclusive el acto jurídico contenido en otro documento.

El documento que contenga la rectificación deberá también contener los elementos que acrediten dicha rectificación y en algunos casos documentación oficial.

**NOVENA.-** Con la presentación del documento rectificatorio, el registrador deberá de realizar un asiento de rectificación donde indique cuáles eran los conceptos erróneos y los cambie por la información correcta, en términos de la regulación que se propone.

**DÉCIMA.-** Por último el presente trabajo tiene como finalidad mostrar que las disposiciones jurídicas que regulan al Registro Público de la Propiedad y de Comercio no han tomado en consideración los errores que se presentan en los contratos y actos jurídicos inscribibles, los cometidos en la elaboración del documento o las diferencias en la descripción de los predios; quizás debido a que el procedimiento registral es posterior a la celebración del acto jurídico y no interviene como una de las partes dentro del contrato o acto jurídico careciendo por lo tanto de un interés jurídico en lo respecta a los efectos y consecuencias jurídicas que produzcan, y únicamente se limita a recibir los documentos, tomar los datos e inscribirlos de conformidad con las disposiciones legales, o tal vez se deba a que sólo se le reconocen al efectos exclusivamente declarativos a los asientos registrales y que entonces los errores cometidos en la elaboración de los contratos no son materia de su regulación y debe limitan a regular los errores que pueda cometer el registrador en la transcripción del documento sin considerar u observar los errores que provengan del texto o de los elementos del contrato, sin embargo esta situación contradice y desmerita una de las más importantes funciones del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal,

y es la que consiste en brindar seguridad y certeza jurídica a todo aquél que consulte sus archivos, por lo cual la finalidad y propuesta de este trabajo consiste precisamente en contemplar la existencia de los errores y regular su rectificación, para que al final, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, pueda considerarse una institución completamente confiable y garante de la seguridad jurídica sobre las transacciones y derechos que afecten los inmuebles se encuentren dentro del Distrito Federal, como un reflejo fiel y exacto de la realidad jurídica.

## BIBLIOGRAFÍA:

1. ACOSTA ROMERO MIGUEL Y MARTÍNEZ ARROYO LAURA, Teoría General del Acto Jurídico y Obligaciones, Editorial Porrúa, México, 2002.
2. BEJARANO SÁNCHEZ MANUEL, Obligaciones Civiles, Cuarta edición, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, México, Oxford University Press Harla México, 1997.
3. CARRAL Y DE TERESA LUIS, Derecho Notarial y Derecho Registral, Décimo sexta edición, Editorial Porrúa, México, 2004.
4. CASTRO MARROQUÍN MARTÍN, Derecho de Registro, Editorial Porrúa, México, 1962.
5. COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta edición, Editorial Porrúa, México, 2001.
6. GALINDO GARFIAS IGNACIO, Derecho Civil, Décimo cuarta edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
7. GALINDO GARFIAS IGNACIO, Teoría de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México, 1995.
8. GARCÍA AMOR JULIO ANTONIO CUAUHTÉMOC, Historia del Derecho Notarial, Primera edición, Editorial Trillas, México, 2000.
9. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO, Derecho de las Obligaciones, Décima segunda edición, Editorial Porrúa, México 1997.
10. LÓPEZ MEDEL JESÚS, Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público, Tercera edición, Colegio de registradores de la propiedad y mercantiles de España, Centro de estudios registrales, Madrid, 1991.
11. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Contratos Civiles, Quinta edición, Editorial Porrúa, México, 1998.

12. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Derecho Notarial, Décima edición, Editorial Porrúa, México, 2000
13. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Derecho Registral, Séptima edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
14. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, Tercera edición, Editorial Porrúa, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 1994.
15. ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Derecho Civil Mexicano, Octava edición, Tomo Quinto, Volumen I, Editorial Porrúa, México, 2003
16. SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, De los Contratos Civiles, Vigésimo primera edición, Editorial Porrúa, México 2004.
17. ORTIZ URQUÍDI RAÚL, Drecho civil, parte general, Tercera edición, Editorial Porrúa, México 1986.

## **ECONOGRAFÍA.**

1. DERECHO CIVIL, Biblioteca diccionarios jurídicos temáticos, Editorial Harla, Tomo 1, México 1998.
2. DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Real Academia Española, Vigésima edición, Tomos 1 y 2, Talleres Gráficos de la Editorial Espasa-Calpe, Madrid, España, 1984.
3. DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Tomos I, II, III y IV, Editorial Porrúa Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2005.

## **LEGISLACIÓN.**

1. AGENDA CIVIL DEL D.F. Ediciones Fiscales ISEF, 2005.
2. GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, SECCIÓN BOLETÍN REGISTRAL No. 4873, de fecha 15 de diciembre de 2004.