

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**“EL CALIFICADOR DE CERTIFICADOS DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN COMO AUTORIDAD DE FACTO PARA EFECTOS DE AMPARO”**

TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADA EN DERECHO  
PRESENTA

LAURA CLAUDIA LAZARO REYES

ASESOR: LIC. IGNACIO MEJIA GUIZAR.



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.

*Dedicada a Lupita Velázquez Zepeda*

*Ejemplo de sencillez, nobleza, tenacidad, fuerza, valor, amor y entrega a los demás; por tu alma de ángel y tu corazón generoso, pues hacen de ti la persona más bella.*

*Quiero agradecer:*

*Al Señor:*

*Por el don de vida, por la generosidad para amar y la paciencia para esperar.*

*Gracias por hacer de mí una niña fuerte para ser útil y alegre al crecer, por enseñarme a superar las dificultades, a ver el lado bueno de las cosas.*

*Por escuchar mis ruegos, por permitirme llegar a éste día y la dicha de estar con la gente más querida.*

*A la Facultad de Derecho.*

*Por los conocimientos, por las lecciones de todos los días, por descubrir en el crecimiento una experiencia, un proceso de prueba y error.*

*A mi Asesor.*

*Por su paciencia, por sus consejos, por su interés para involucrarse con migo en ésta prueba.*

*A mis Padres.*

*Gracias Mami, por enseñarme con amor y experiencia las cosas que me han convertido en quien soy y que me dan fuerza para creer en mí. Por tus amorosas oraciones y sacrificios*

*A mi Padre, por el ejemplo de lucha y tenacidad por ayudarme a superar mis temores y desengaños y convertirlos en éxitos y esperanzas, por la ternura y firmeza de tus consejos, por tu devoción a nuestra familia.*

*Pita, por tu dedicarme tu tiempo, por alentar día a día mi vida, por impulsarme a no desistir hasta lograr mis sueños.*

*A mis tíos.*

*Beto.*

*Por creer en mí, por compartir conmigo tu espíritu de lucha y las ganas de vivir.*

*Fello.*

*Por estar siempre conmigo, por cuidar de mi y seguir cada uno de mis pasos.*

*Estelita.*

*Por enseñarme a amar la vida y valorar las cosas sencillas.*

*Joe.*

*Querido amigo, por que desde donde estas se que aplaudes mis triunfos.*

*A mis hermanos.*

*Paco*

*Por ser una influencia tan profunda en mi vida pero sobre todo por ser mi mejor amigo.*

*Juan.*

*Por compartir conmigo la fortuna de ser niño, por levantarme el ánimo y siempre hacerme sentir bien, por el gran amor que nos une y que siempre prevalecerá ante todo.*

*Alfredo, Wendy y Adriana.*

*Por la tolerancia, el apoyo y amor que me han brindado en los momentos más difíciles.*

*A mis amigos.*

*Alma, Fabián y Jessi.*

*Por compartir conmigo la verdadera aventura de la vida: la amistad.*

*A mi gran amiga Lourdes Velazquillo.*

*Por enseñarme a hacer las cosas pequeñas con gran amor y dedicación.*

## ÍNDICE

### INTRODUCCIÓN

### CAPITULO I. AUTORIDAD PARA EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO

<b>1.1 EL JUICIO DE AMPARO</b>	<b>1</b>
1.1.1 CONCEPTO	2
1.1.2 ACCION DE AMPARO	5
1.1.3 PROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO	15
<b>1.2 LAS PARTES EN EL JUICIO DE AMPARO</b>	<b>31</b>
<b>1.3 LA AUTORIDAD RESPONSABLE</b>	<b>39</b>
1.3.1 ARTÍCULO 103 CONSTITUCIONAL	39
1.3.2 CONCEPTO DE AUTORIDAD	40
1.3.3 EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DEL CONCEPTO AUTORIDAD RESPONSABLE	43
1.3.4 AUTORIDAD PARA EFECTOS DE AMPARO	47
1.3.5 LA AUTORIDAD DE HECHO O DE FACTO Y LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO	50
1.3.6 LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS COMO AUTORIDAD. <i>LA REGLA GENERAL Y SU EXCEPCIÓN</i>	53

### CAPITULO II. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA

<b>2.1 DEFINICION DE PROPIEDAD</b>	<b>57</b>
<b>2.2 FORMAS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD.</b>	<b>61</b>
<b>2.3 GARANTÍA CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD.</b>	<b>78</b>
<b>2.4 EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.</b>	<b>85</b>

**CAPITULO III. EL CALIFICADOR DE CERTIFICADOS DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN Y SU FUNCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D. F.**

---

<b>3.1 EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D. F.</b>	<b>90</b>
3.1.1 ORIGEN Y EVOLUCIÓN.	90
3.1.2 CONCEPTO, FUNCIÓN Y FINALIDADES.	92
3.1.3 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.	94
3.1.4 DIFERENCIA ENTRE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO.	98
3.1.5 SISTEMA REGISTRAL.	100
3.1.6 ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO.	107
<b>3.2 EL CALIFICADOR DE CERTIFICADOS DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN Y SU FUNCIÓN.</b>	<b>111</b>
3.2.1 EL CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN Y SU FUNCIÓN.	112
3.2.2 OBLIGACIONES DEL CALIFICADOR.	118

**CAPITULO IV. EL CALIFICADOR COMO AUTORIDAD DE FACTO PARA EFECTOS DE AMPARO.**

---

<b>4.1 LA FUNCIÓN CALIFICADORA COMO NECESIDAD IMPUESTA POR EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.</b>	<b>121</b>
<b>4.2 LA CONDICIÓN DEL CALIFICADOR COMO FUNCIONARIO Y COMO AUTORIDAD DE FACTO PARA EFECTOS DE AMPARO.</b>	<b>124</b>
<b>4.3 LOS AGRAVIOS CAUSADOS A LOS GOBERNADOS.</b>	<b>130</b>
<b>4.4 EL RECONOCIMIENTO LEGAL DEL CALIFICADOR COMO AUTORIDAD PARA LOGRAR SEGURIDAD JURÍDICA.</b>	<b>138</b>

**CONCLUSIONES**

**PROPUESTA**

**BIBLIOGRAFIA**

## INTRODUCCION.

La aplicación generalizada del concepto autoridad establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la actualidad, conduce a la indefensión de los gobernados, considerados ya individual o colectivamente, pues estos entes en su actuación, con independencia de la disposición directa que puedan tener o no de la fuerza pública, pueden, con fundamento en una norma legal, emitir actos unilaterales a través de los cuales crean, modifican o extinguen por sí o ante sí, situaciones jurídicas que afectan su esfera legal.

En éste supuesto se encuentran diversas autoridades que prestan sus servicios en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, institución que cumple con la función de procurar publicidad registral a los actos que por disposición de la ley precisan del requisito de inscripción para surtir efectos frente a terceros. Por medio del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen el Registro da fe de los actos o constancias inscritos en los folios o libros que resguarda.

Esta investigación está dedicada a demostrar que el encargado de la emisión y expedición del Certificado mencionado, tiene la facultad de desplegar una conducta o realizar un acto que en caso de ser contrario a la ley, puede afectar la esfera jurídica de los particulares, y como autoridad de facto, sus actuaciones serían impugnables a través del juicio de amparo.

Para hacer comprensible el estudio de esta investigación hemos dividido este trabajo en cuatro capítulos.

En el Capítulo I hacemos un breve recordatorio de lo que es el juicio de amparo directo e indirecto, su procedencia y las partes que intervienen en él, haciendo hincapié en el análisis de la autoridad responsable, tema origen de nuestra exposición.

El Capítulo II se refiere al artículo 27 constitucional, fundamento de la propiedad privada, en él hacemos una clasificación de las formas de adquisición y la importancia de su inscripción en el Registro Público de Propiedad.

Para comprender la función del Registro Público, así como la importancia del certificado, hemos dedicado el Capítulo III al estudio de dicha institución, donde explicamos sus orígenes, concepto, fines y organización; sin pasar por alto la diferencia existente con el Registro Público de Comercio. Terminamos con el apartado relativo al Calificador de Certificados para conocer su función y obligaciones.

En el Capítulo IV al que hemos denominado “El calificador de certificados como autoridad de facto para efectos de amparo”, iniciamos haciendo un análisis del principio registral de legalidad, al que debe apegarse fielmente el calificador; estudiaremos su condición de funcionario y las cualidades con las que cumple para ser considerado como autoridad de facto para efectos de amparo. Como consecuencia de los actos realizados por el calificador hablaremos de los agravios que puede sufrir el gobernado y concluiremos destacando la necesidad del reconocimiento legal del calificador como autoridad para alcanzar la seguridad jurídica, garantía que protege la Constitución y cuya función preponderante brinda el Registro Público de la Propiedad.

# EL CALIFICADOR DE CERTIFICADOS DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN COMO AUTORIDAD DE FACTO PARA EFECTOS DEL AMPARO.

## CAPITULO I. AUTORIDAD PARA EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO.

### 1.1 EL JUICIO DE AMPARO.

El juicio de amparo surge como una necesidad de protección a los derechos individuales del gobernado, como una forma de resguardar a los mexicanos contra los actos arbitrarios de las autoridades, cuando éstas violen dichas garantías.

“La Declaración de los Derechos del Hombre y del ciudadano de 1789, sirvió de modelo para establecer el catálogo de derechos humanos de muchas Constituciones, los cuales quedaron integrados en la nuestra bajo el rubro de “garantías individuales” para cuya protección se ha instituido precisamente el amparo”.<sup>1</sup>

“En atención a sus antecedentes históricos, el juicio de amparo se ha revelado como el medio jurídico de protección o tutela de la constitucionalidad”.<sup>2</sup> Cabe mencionar que el proyecto de Constitución Yucateca de 1840, y que fue el primer documento jurídico político mexicano que lo instituyó, declaró su procedencia “contra cualquier acto del gobernado o ley de legislatura que, en agravio del gobernado, violase la Constitución y no únicamente los preceptos en que consagraba las garantías individuales”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> GONZALEZ COSIO, Arturo, El Juicio de Amparo, sexta edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 2001, p. 6.

<sup>2</sup> BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, trigésimo octava edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 2001, p. 141.

<sup>3</sup> Idem.

Es la institución del amparo mexicano la encargada de proteger al gobernado en contra de los actos de autoridad estatal que afectan sus derechos por inconstitucionalidad e ilegalidad. El juicio de amparo está fundado en los artículos 103 y 107 constitucionales, así como en su Ley Reglamentaria.

Se considera al juicio de amparo como el medio eficaz para hacer efectivos los derechos individuales y para proteger al Código Político.

### 1.1.1 CONCEPTO.

De acuerdo al Diccionario de la Lengua Española, de la Real Academia, “amparo”, es un sustantivo masculino que significa la acción o efecto de ampararse.<sup>4</sup> “La palabra amparar deriva del latín anteparare (prevenir) y significa favorecer, proteger. En otra acepción significa valerse del favor o protección de alguno”.<sup>5</sup>

Muchos han sido los autores que han conceptualizado al juicio de amparo y diversos han sido sus criterios. Algunos consideramos, que los que reúnen en su concepto el mayor número de elementos que caracterizan al juicio de amparo son:

Dr. Ignacio Burgoa O.

“El amparo es un juicio o proceso que se inicia por la acción que ejercita cualquier gobernado ante los órganos jurisdiccionales federales contra todo acto de autoridad (lato sensu) que le causan un agravio en su esfera jurídica y que considera contrario a la Constitución, teniendo por objeto invalidar dicho

---

<sup>4</sup> REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA, “Amparo”, Diccionario de la Lengua Española, tomo I, vigésima primer edición, Madrid, 1992, p. 131.

<sup>5</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, cuarta edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 1998, p. 334.

acto o despojarlo de su eficacia por inconstitucionalidad o ilegalidad en el caso concreto que lo origine”.<sup>6</sup>

Dr. Alfonso Noriega.

“El amparo es un sistema de defensa de la Constitución y de las garantías individuales, de tipo jurisdiccional, por vía de acción, que se tramita en forma de juicio ante el Poder Judicial Federal y que tiene como materia las leyes o actos de autoridad que violen las garantías individuales, o impliquen una invasión de la soberanía de la Federación en los Estados o viceversa y que tiene como efectos la nulidad del acto reclamado y la reposición del quejoso en el goce de la garantía violada, con efectos retroactivos al momento de la violación”.<sup>7</sup>

Dr. Carlos Arellano García.

“El amparo mexicano es la institución jurídica por la que una persona física o moral, denominada quejosa, ejercita el derecho de acción ante un órgano jurisdiccional federal o local, para reclamar de un órgano del Estado, federal, local o municipal, denominado “autoridad responsable”, un acto o ley que, el citado quejoso estima, vulnera las garantías individuales o el régimen de distribución competencial entre Federación y Estados, para que se le restituya o mantenga en el goce de sus presuntos derechos, después de agotar los medios de impugnación ordinarios”.<sup>8</sup>

En su obra “El Juicio de Amparo”, el Maestro Carlos Arellano García hace un análisis muy preciso de los elementos que componen dicha definición:

---

<sup>6</sup> BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 173.

<sup>7</sup> NORIEGA, Alfonso, Lecciones de Amparo, quinta edición, Editorial Porrúa, S. A de C. V. México, 1997, tomo I, p.58.

<sup>8</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 329.

#### “1.- Institución Jurídica.

El amparo es una institución jurídica pues está concebido y reglamentado por numerosas normas jurídicas constitucionales y ordinarias que se vinculan entre sí, por una finalidad común.

#### 2.- Quejoso.

Es el titular de la acción de amparo, es la persona física o moral, gobernada, que ejercita el derecho de acción.

#### 3.- Derecho de Acción.

Es un derecho de acción, porque ésta forma tutelar de la constitución y de la legalidad de los actos de autoridad es distinta al control por vía de excepción.

#### 4.- Órgano jurisdiccional federal o local.

El órgano de control en el amparo es, normalmente, el Poder Judicial de la Federación y excepcionalmente un órgano jurisdiccional local.

#### 5.- Autoridad Responsable.

Órgano de autoridad estatal federal, local o municipal quien realiza el acto que se combate en amparo.

#### 6.- Acto reclamado.

Acto de la autoridad estatal que el quejoso imputa a la autoridad responsable.

7.- Vulneración de garantías individuales o del sistema de distribución competencial.

Apegado a la procedencia del amparo prevista por los artículos 103 constitucional y 1º de la Ley de Amparo. La vulneración será presunta y tendrá que demostrarse a lo largo del juicio.

8.- Restitución o mantenimiento en el goce de presuntos derechos.

Pues el fin del amparo es restituir al quejoso en su esfera jurídica, que ha sido vulnerada, conforme lo establece la fracción II del artículo 107 constitucional y como consecuencia a la ley suprema.

9.- Agotamiento previo de los medios de impugnación ordinarios.

Se desprende de la fracción III inciso a) y IV del artículo 107 constitucional, así como del artículo 73 fracciones XIII, XIV, XV de la Ley de Amparo, que el quejoso antes de ir al amparo debe agotar los recursos o medios de defensa que le otorgue el sistema jurídico del que emane el acto o ley reclamada”.<sup>9</sup>

#### 1.1.2 ACCION DE AMPARO.

*Acción en general.*

La acción es un concepto fundamental del derecho procesal, es indispensable analizar y precisar lo que se entiende por *acción en general*.

Son el artículo 8º y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los fundamentos de la acción en general, al regular,

---

<sup>9</sup> Cfr. ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, p. 329 y 330.

respectivamente, el derecho de petición y la obligación de todo gobernado de no hacerse justicia por sí mismo.

Artículo 8º. “Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario”.

Artículo 17. “Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

Nadie puede ser apisionado por deudas de carácter puramente civil”.

Se considera a la acción como un derecho específico de petición de solicitar el servicio público jurisdiccional.

Se trata de un derecho público subjetivo. Es un derecho “porque implica obligatoriedad e imperatividad” para el órgano jurisdiccional al que se dirige, esto es, el artículo 8º constitucional regula el derecho de petición como

garantía del gobernado obligando a la autoridad a emitir un acuerdo a toda petición que se le dirige.

Es subjetivo porque es la facultad, prerrogativa o privilegio del actor de exigir al órgano estatal el desempeño de la función jurisdiccional.

Y es público “por el género al que pertenece (ius petendi), porque es la facultad que tiene el sujeto frente al Estado y porque el objeto que se persigue es de índole público: la prestación del servicio jurisdiccional”.<sup>10</sup>

Es importante aclarar que de acuerdo con el artículo 17 constitucional, el Estado no sólo otorga al gobernado la facultad de acudir ante los tribunales para que se le administre justicia, sino que, además, le impone una abstención que consiste en no hacerse justicia por sí mismo justicia, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

En este orden de ideas, precisemos que, la Constitución prohíbe la autodefensa y crea los órganos que se encargarán de ejercer la función jurisdiccional, concediendo al gobernado el derecho de acceder a la justicia ante la existencia de un derecho violado

Se considera a la acción en general como el derecho público subjetivo que otorga la Constitución a toda persona de acudir al órgano jurisdiccional ante la existencia de una presunta violación, para que se administre justicia, una vez realizados los actos procesales correspondientes y se emita una sentencia.

Conforme al Artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Artículo 1º del Código Federal de Procedimientos Civiles, podemos afirmar que todo sujeto que inicia un procedimiento judicial o que intervenga en

---

<sup>10</sup> BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 316.

él, debe tener un *interés jurídico*, que consistirá en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena, o bien, que su interés sea contrario.

Por ello el interés jurídico se establece como un requisito indispensable para la procedencia de la acción, en tal virtud: “Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario” (Artículo 1º Párrafo 1 Código de Procedimientos Civiles para el D. F.).

Del mismo artículo se desprende que se puede tener acción sin ser titular de un derecho material al establecer: “Podrán promover los interesados, por si o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada por la Ley en casos especiales”.

La acción como derecho subjetivo procesal debe ser ejercitada por personas con un interés jurídico y, con el fin de seguir todo un proceso para obtener una sentencia favorable a sus pretensiones.

#### *Elementos de la acción.*

Toda acción procesal consta de tres elementos esenciales:

1. Sujetos.
2. Objeto.
3. Causa.

#### 1. LOS SUJETOS.

Los sujetos principales de toda relación jurídica procesal son: las partes y el órgano jurisdiccional (juzgador).

A) El sujeto activo o actor.

Es quien ejercita la acción, quien acude ante el órgano jurisdiccional a exigir su intervención para obtener una decisión jurisdiccional de acuerdo a su pretensión. Es quien inicia el proceso promoviendo una demanda.

B) El sujeto pasivo o demandado.

Es la persona física o jurídica contra quien se ejercita la acción por la presunta violación de un derecho y que tiene la facultad de reclamar una decisión jurisdiccional que deseche la pretensión del actor. “Como destinatario es quien va a soportar los efectos del derecho de acción, primero para quedar sometido a un juzgador, después para soportar las cargas y las obligaciones procesales [...]”.<sup>11</sup>

C) El órgano jurisdiccional.

Que puede ser estatal o arbitral y es “el encargado de conocer del juicio o procedimiento que se inicia después del ejercicio de la acción”.<sup>12</sup> El juzgador conoce y resuelve el litigio entre las partes. “El juzgador debe ser, el sujeto procesal sin interés jurídico en la controversia; el sujeto procesal imparcial, ajeno a los intereses en pugna”.<sup>13</sup>

## 2. EL OBJETO.

El objeto de promover una acción es provocar la intervención del órgano jurisdiccional con el fin de que resuelva las pretensiones o reclamaciones que formula el actor contra el demandado, para que restablezca la violación cometida, o bien, obtener el cumplimiento de una obligación.

---

<sup>11</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 399.

<sup>12</sup> BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 317.

<sup>13</sup> OVALLE FAVELA, José, Teoría General del Proceso, cuarta edición, Oxford University Press Harla, México, 1997, p. 209.

Para Arellano García el objeto de la acción está “constituido por la prestación o prestaciones que se reclaman por el actor al demandado”.<sup>14</sup>

### 3. LA CAUSA.

La causa o razón por la cual se inicia una acción es la presunta violación a un derecho que debe reunir dos elementos: La existencia de un derecho y un hecho contrario a ese derecho (violación o incumplimiento).

Es importante hacer notar que habrá tantas clases de acciones como ramas en las que se divida el derecho, según sea el derecho subjetivo material que se pretenda hacer valer.

#### *La acción de amparo.*

Una vez explicado el concepto de acción en general y sus elementos, toca el turno a la *acción de amparo* y conocer las características que le son propias.

Ignacio Burgoa define a la acción de amparo como: "El derecho público subjetivo (característica genérica) que incumbe al gobernado, víctima de cualquier contravención a alguna garantía individual cometida por cualquier autoridad estatal mediante una ley o un acto (stricto sensu), o aquel en cuyo perjuicio tanto la autoridad federal como la local, por conducto de un acto concreto o la expedición de una ley, hayan infringido su respectiva competencia (sujeto activo o actor), derecho que se ejercita en contra de cualquier autoridad de la federación o de las autoridades locales, en sus respectivos casos (sujeto pasivo o demandado), y con el fin de obtener la restitución del goce de las garantías violadas o la anulación concreta del acto (lato sensu) contraventor del

---

<sup>14</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 399.

régimen de competencia federal o local, por conducto de los órganos jurisdiccionales federales (objeto)".<sup>15</sup>

En este concepto el autor citado trató de reunir todos los elementos que constituyen a la acción de amparo y que analizaremos a continuación.

### *Elementos de la acción de amparo.*

Los sujetos, el objeto y la causa, constituyen los elementos de la acción de amparo.

#### 1. LOS SUJETOS.

El amparo es el juicio que se suscita entre dos partes fundamentales: el quejoso y la autoridad responsable. Agregándose en su caso, el tercero perjudicado y el Ministerio Público Federal; sin pasar por alto al órgano jurisdiccional que es quien determinará si concede, niega o sobresee el amparo. Para tales efectos La Ley de Amparo establece en su Artículo 5º:

“Son partes en el juicio de amparo:

- I. El agraviado o agraviados;
- II. La autoridad o autoridades responsables;
- III. El tercero o terceros perjudicados;
- IV. El Ministerio Público Federal”

El *sujeto activo o quejoso* es el titular de la acción y quien la ejercita.

---

<sup>15</sup> BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 325.

El *sujeto pasivo* es la parte demandada contra quien se dirige la acción, es la autoridad responsable o autoridad del Estado.

Más adelante haremos un estudio sobre las partes en el juicio de amparo describiendo a cada una de ellas.

## 2. EL OBJETO.

El objeto de la acción de amparo es la pretensión del agraviado, consiste en obtener la protección federal contra el acto de autoridad que le afecta, es decir, provocar la intervención del órgano de control constitucional ante la existencia de una pretensión consistente en determinar si existe, o no, violación de garantías, para que en el caso de existir, se restituya al particular en el pleno goce de la garantía violada tal como lo establece el artículo 80 de la Ley de Amparo:

“La sentencia que concede el amparo tendrá por objeto restituir al agraviado en el pleno goce de la garantía individual violada, restableciendo las cosas al estado que guardaban antes de la violación, cuando el acto reclamado sea de carácter positivo; y cuando sea de carácter negativo, el efecto del amparo será obligar a la autoridad responsable a que obre en el sentido de respetar la garantía de que se trate y a cumplir, por su parte, lo que la misma garantía exija”.

El Dr. Carlos Arellano García divide al objeto en inmediato y mediato. “Es inmediato cuando la acción provoca el ejercicio de la función jurisdiccional y es mediato al obligar a la autoridad responsable a restituir al quejoso sus garantías o derechos violados”.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Cfr. ARELLANO GARCIA, Carlos. El Juicio de Amparo, p. 402.

### 3. LA CAUSA.

Al igual que la acción en general, en el amparo, la causa para su procedencia se compone de dos elementos:

- 1) La existencia de un derecho denominado garantía individual, es decir, el derecho plasmado en la Ley Suprema, y
- 2) La violación a dicha garantía individual derivada del artículo 103 Constitucional.

Teniendo como fundamento el artículo 103 Constitucional, la doctrina ha subdividido a la acción en remota y próxima.

“La *causa remota* de la acción de amparo se entiende:

1.- Como aquella posición jurídica concreta del gobernado, frente al estatuto constitucional que contiene las garantías constitucionales, y que, automáticamente, lo convierte en su titular individualizado (Fracción I).

2.- Como aquella situación jurídica concreta en que se encuentra el gobernado frente a las autoridades federales o locales, en el sentido de que solamente puede ser afectado por cualesquiera de ellas, en el caso de que actúen dentro de su competencia (Fracción II y III).<sup>17</sup>

“Desde el punto de vista de la fracción I del artículo arriba citado, la *causa próxima* de la acción de amparo es la violación cometida por una ley o un acto de cualquier autoridad del Estado, contra las garantías individuales del gobernado y que constituye la causa remota de dicha acción.

---

<sup>17</sup> Cfr. BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 323.

Conforme a las fracciones II y III, la *causa próxima* estará constituida por la ley o acto mediante los cuales las autoridades federales o las locales, contravienen la órbita de su respectiva competencia dentro del régimen federal, en perjuicio de algún gobernado”.<sup>18</sup>

#### *Características de la acción de amparo.*

“Es *personal*. El titular de la acción de amparo es el quejoso o agraviado, quien no puede transmitir su derecho a dicha acción, característica que deriva del artículo 107 constitucional y que establece en su fracción I “el juicio de amparo se seguirá siempre a instancia de parte agraviada”.

Además conforme a la fracción II del mismo artículo “la sentencia de amparo sólo se ocupará de individuos particulares... sin hacer una declaración general”. Asimismo el artículo 4º de la Ley de Amparo establece que el juicio de amparo únicamente puede promoverse por la parte a quien perjudique la ley: “El juicio de amparo únicamente puede promoverse por la parte a quien perjudique la Ley, el tratado internacional, el reglamento o cualquier otro acto que se reclame [...]”.

Es *temporal*. El quejoso o agraviado está sujeto a un término para ejercer la acción de amparo. Es el artículo 21 de la Ley Reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución, el que establece el término genérico en el que debe interponerse la demanda de amparo.

Es *autónoma*. Puede darse la acción sin que exista el acto de autoridad que se impugna (violación o garantía individual), en este caso, no se logrará la pretensión del agraviado. Existe un derecho plasmado en la Constitución

---

<sup>18</sup> Idem.

llamado garantía individual, derecho que es independiente del derecho de acción, pues aunque éste último no se ejerza, el primero sigue existiendo.

Es absolutamente *jurisdiccional*. Desde el punto de vista formal, son los Tribunales de la Federación los que tienen competencia para resolver el amparo. Desde el punto de vista material, los órganos jurisdiccionales aplican la norma jurídica.

Es *constitucional*. La acción de amparo está prevista en la Constitución Política, como un medio de hacer efectivos los derechos del gobernado afectados por el poder público y de los artículos 103 y 107 constitucionales derivan sus características fundamentales.

Es *restitutiva*. El artículo 80 de la Ley de Amparo establece que la sentencia que conceda el amparo tendrá por objeto restituir al agraviado en el pleno goce de la garantía individual violada, restableciendo las cosas al estado que guardaban antes de la violación, o bien, obligando a la autoridad responsable a que obre en el sentido de respetar la garantía de que se trate y a cumplir, por su parte, lo que ésta exija”.<sup>19</sup>

### 1.1.3 PROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO.

El artículo 103 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la competencia de los Tribunales Federales para conocer del juicio de amparo y a la letra dice:

“Los tribunales de la Federación resolverán toda controversia que se suscite:

---

<sup>19</sup> Cfr. ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, p. 403-405.

- I. Por leyes o actos de la autoridad que violen las garantías individuales;
- II. Por leyes o actos de la autoridad federal que vulneren o restrinjan la soberanía de los estados o la esfera de competencia del Distrito Federal, y
- III. Por leyes o actos de las autoridades de los estados o del Distrito Federal que invadan la esfera de competencia de la autoridad federal”.

A su vez, el artículo 1º de la Ley de Amparo, regula la procedencia del mismo al estatuir:

“El juicio de amparo tiene por objeto resolver toda controversia que se suscite:

- I. Por leyes o actos de la autoridad que violen las garantías individuales.
- II. Por leyes o actos de la autoridad federal, que vulneren o restrinjan la soberanía de los Estados; y
- III. Por leyes o actos de las autoridades de éstos, que invadan la esfera de la autoridad federal”.

Por lo anteriormente expuesto podemos afirmar que son dos casos en los cuales puede proceder el juicio de amparo:

- a) Cuando se violen las garantías individuales por autoridades estatales (fracción I); y
- b) Cuando se invada la soberanía competencial entre autoridades federales y locales en perjuicio de una persona (fracción II y III).

Los requisitos fundamentales para la procedencia del Juicio de amparo son:

1. La existencia de un acto de autoridad, que es el acto reclamado.
2. Que el acto provenga de una autoridad para efectos del amparo.
3. La violación a las garantías individuales.

*El acto reclamado como acto de autoridad.*

Cualquier acto de autoridad que no respete los derechos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de los que goza toda persona, constituirá un acto reclamado para efectos del juicio de amparo.

Se entiende por acto “todo hecho voluntario e intencional que tiende a la consecución de un fin determinado cualquiera”.<sup>20</sup>

Un acto de autoridad “es aquel que realiza, en cumplimiento de sus funciones y dentro de la esfera de sus atribuciones oficiales, un funcionario público revestido de autoridad”.<sup>21</sup>

“El acto reclamado será la actividad estatal de carácter soberano que, conforme a lo establecido por el artículo 103 constitucional, lesiona derechos fundamentales del hombre.”<sup>22</sup> “La afectación que produce todo acto de autoridad (lato sensu) se manifiesta en la lesión a cualquier derecho o interés jurídico del gobernado, o sea, en el agravio que ocasiona, el cual puede provenir indistintamente de una ley o de un acto stricto sensu (sentencia judicial, acuerdo, resolución o decisión administrativos, laudo arbitral, etc.)”.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, Op. cit., p. 202.

<sup>21</sup> DE PINA VARA, Rafael, “Acto de Autoridad”, Diccionario de Derecho, vigésimo séptima edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1999.

<sup>22</sup> GONZALEZ COSIO, Arturo, El Juicio de Amparo, Op. cit., p. 44.

<sup>23</sup> BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, Op. cit., p. 203.

Al hablar de acto de autoridad implícitamente nos referimos a la distinción entre gobernante y gobernado. Cuando surge una relación entre estos dos sujetos existe una relación de supra a subordinación, en donde la autoridad desempeña frente al particular actos unilaterales de imperio y coercitividad.

El acto reclamado será aquel que el quejoso le atribuye a las autoridades que contravengan a la Constitución en su artículo 103, esto es, cuando dichas autoridades, investidas de facultad de decisión y de ejecución, realicen una acción, que contravenga las garantías individuales; que invada la esfera competencial de las autoridades locales, si son autoridades federales; o bien, si siendo locales invaden el ámbito de competencia Federal; produciendo un perjuicio o agravio al gobernado.

#### *Autoridad para efectos de amparo*

El segundo requisito para que proceda la acción de amparo es, que el acto reclamado provenga de una autoridad del Estado.

La autoridad responsable es la parte demandada en el juicio de amparo, ya que ha causado un perjuicio al gobernado, con su acto de autoridad y que puede ser una ley o un acto propiamente dicho.

Para efectos de amparo la autoridad responsable debe ser un órgano del Estado a quien el quejoso le atribuye una ley o un acto presuntamente violatorio de garantías individuales o del sistema de distribución competencial entre Federación y Estados.

La Ley Reglamentaria del Juicio de Amparo dispone:

“Es autoridad responsable la que dicta, promulga, publica, ordena, ejecuta o trata de ejecutar la Ley o el acto reclamado”. (Artículo 11)

*Violación a las garantías individuales.*

El tercer requisito para la procedencia la acción de amparo, es la violación a las garantías individuales.

El quejoso estima que el acto o ley reclamados, presuntamente, han violado sus derechos consignados en la Constitución, o bien, al sistema de distribución competencial.

Se dice que la violación es presunta porque el quejoso tendrá que demostrar, durante el juicio, que existió dicha violación.

*Procedencia de Amparo Directo y Amparo Indirecto.*

“La acción constitucional se ejercita ante un Juez de Distrito cuando los actos de autoridad que se reclamen no sean sentencias definitivas, o laudos laborales definitivos, en cuyo caso incumbe el conocimiento del juicio de garantías, al Tribunal Colegiado de Circuito que corresponda”.<sup>24</sup>

Es el artículo 107 constitucional el que consagra dicho principio al establecer, la competencia de los Tribunales Colegiados de Circuito y Juzgados de Distrito, así como la procedencia del amparo directo y del amparo indirecto, que explicaremos a continuación.

---

<sup>24</sup> Ibidem, p. 632.

### *Amparo Indirecto.*

El amparo indirecto es el que se inicia ante el Juez de Distrito. La acción de Amparo se ejercerá ante el Juez de Distrito cuando se reclame cualquier acto de autoridad, siempre que, no sean sentencias definitivas, laudos arbitrales o resoluciones que sin ser sentencias definitivas o laudos arbitrales pongan fin al juicio, violaciones de procedimiento que afecten a sus defensas y trasciendan en el fallo. En otras palabras, el amparo indirecto procederá contra leyes, tratados internacionales, reglamentos administrativos, actos de autoridad administrativa, actos de Tribunales Judiciales Administrativos o Laborales, actos que importen interpolación de competencias, etc.

La procedencia del amparo indirecto está fundamentada en la fracción VII del artículo 107 constitucional, la cual previene:

“Todas las controversias de que habla el artículo 103 se sujetaran a los procedimientos y formas del orden jurídico que determina la ley, de acuerdo con las bases siguientes:

Fracción VII. El amparo contra actos en juicio, fuera de juicio o después de concluido, o que afecten a personas extrañas al juicio, contra leyes o contra actos de autoridades administrativas, se interpondrá ante el juez de Distrito bajo cuya jurisdicción se encuentre el lugar en que el acto reclamado se ejecute o trate de ejecutarse, y su tramitación se limitará al informe de la autoridad, a una audiencia para la que se citará en el mismo auto en el que se mande pedir el informe y se recibirán las pruebas que las partes interesadas ofrezcan y oirán los alegatos, pronunciándose en la misma audiencia la sentencia”.

El amparo indirecto podrá ser revisado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación o por los Tribunales Colegiados de Circuito, en una segunda instancia, esto, al promover el recurso de revisión.

Contra la sentencia que se dicte en amparo indirecto, procede el recurso de revisión tal como lo consigna el artículo 107 Constitucional en su fracción VIII:

“Contra las sentencias que pronuncien en amparo los jueces de Distrito o los Tribunales Unitarios de Circuito procede revisión. De ella conocerá la Suprema Corte de Justicia:

a) Cuando habiéndose impugnado en la demanda de amparo, por estimarlos directamente violatorios de esta Constitución, leyes federales o locales, tratados internacionales, reglamentos expedidos por el Presidente de la República de acuerdo con la fracción I del artículo 89 de esta Constitución y reglamentos de leyes locales expedidos por los gobernadores de los Estados o por el Jefe del Distrito Federal, subsista en el recurso el problema de constitucionalidad;

b) Cuando se trate de los casos comprendidos en las fracciones II y III del artículo 103 constitucional de esta Constitución.

La Suprema Corte de Justicia de oficio o a petición fundada del correspondiente Tribunal Colegiado de Circuito, o del Procurador General de la República, podrá conocer de los amparos en revisión. Que por su interés y trascendencia así lo ameriten.

En los casos no previstos en los párrafos anteriores, conocerán de la revisión los tribunales colegiados de circuito y sus sentencias no admitirán recurso alguno”.

Los artículos 114 y 115 de la Ley de Amparo establecen la procedencia del juicio de amparo indirecto por lo que haremos un análisis de cada una de las fracciones que los componen.

“Artículo 114. El amparo se pedirá ante el juez de distrito:

Fracción I. Contra leyes federales o locales, tratados internacionales, reglamentos expedidos por el Presidente de la República de acuerdo con la fracción I del artículo 89 constitucional, reglamentos de leyes locales expedidos por los gobernadores de los Estados, u otros reglamentos, decretos o acuerdos de observancia general, que por su sola entrada en vigor o con motivo del primer acto de aplicación, causen perjuicios al quejoso”.

De la fracción transcrita se desprende que, el amparo indirecto procede contra “toda disposición general, materialmente legislativa, aunque sea formalmente administrativa, desde su entrada en vigor, o con motivo del primer acto de aplicación”.<sup>25</sup> Es decir, procede contra las disposiciones doctrinalmente llamadas *autoaplicativas* o *heteroaplicativas*: ya sean leyes, tratados internacionales, reglamentos decretos o acuerdos generales.

Las disposiciones *autoaplicativas* son aquellas que al entrar en vigor afectan la esfera jurídica del gobernado imponiendo obligaciones de hacer o no hacer. Contra las disposiciones *autoaplicativas* procederá la acción de amparo por el simple hecho de que al entrar en vigor cause un perjuicio en la esfera jurídica del gobernado, esto es, su sola expedición contiene violación de garantías.

Las *heteroaplicativas* son aquellas que al entrar en vigor no afectan la esfera jurídica del gobernado sino que requieren de un acto de aplicación que provenga de la autoridad del Estado y que cause perjuicio. En las disposiciones heteroaplicativas se dan dos oportunidades para interponer el amparo, una con su expedición o entrada en vigor y otra al llevar a cabo el primer acto de aplicación.

Fracción II. “Contra actos que no provengan de tribunales judiciales, administrativos o del trabajo”.

---

<sup>25</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 699.

En estos casos, cuando el acto reclamado emane de un procedimiento seguido en forma de juicio, el amparo sólo podrá promoverse contra la resolución definitiva por violaciones cometidas en la misma resolución o durante el procedimiento, si por virtud de estas últimas hubiere quedado sin defensa el quejoso o privado de los derechos que la ley de la materia le conceda, a no ser que el amparo sea promovido por persona extraña a la controversia.

Lo anterior implica que, el amparo indirecto procede contra actos de autoridad administrativa o legislativa ya sea federal, estatal, municipal o del Distrito Federal. Y que al emanar el acto reclamado de un procedimiento seguido en forma de juicio, sólo procede amparo indirecto contra la última resolución de dicho juicio, siempre y cuando la violación se cometa en la propia resolución o durante el procedimiento y que haya afectado la defensa del particular.

Finalmente, “sí el amparo es promovido por persona extraña a la controversia, sí se pueden impugnar los actos emanados de ese procedimiento sin esperar la resolución definitiva”.<sup>26</sup>

Fracción III. “Contra actos de tribunales judiciales, administrativos o del trabajo ejecutados fuera de juicio o después de concluido.

Sí se trata de actos de ejecución de sentencia, sólo podrá promoverse el amparo contra la última resolución dictada en el procedimiento respectivo, pudiendo reclamarse en la misma demanda las demás violaciones cometidas durante ese procedimiento, que hubieran dejado sin defensa al quejoso.

Tratándose de remates. Sólo podrá promoverse el juicio contra la resolución definitiva en que se aprueben o desapruében”.

---

<sup>26</sup> Ibidem, p. 700.

El juicio de amparo inicia con la demanda y concluye con la sentencia definitiva por lo tanto, todo acto que se lleve a cabo por tribunales judiciales, administrativos o del trabajo y que se ejecute antes de la interposición de la demanda o después de que se haya dictado sentencia, será procedente para amparo indirecto.

Tratándose de actos de ejecución de sentencia (acto ejecutado después de concluido el juicio) procederá amparo indirecto, únicamente contra la última resolución que se dicte en procedimiento. En el caso del remate sólo puede impugnarse la resolución que lo apruebe o desapruebe.

“Fracción IV. Contra actos en el juicio que tengan sobre las personas o las cosas una ejecución que sea de imposible reparación”.

Las violaciones de imposible reparación serán aquellas que durante el juicio afecten los derechos sustantivos del agraviado.

“Fracción V. Contra actos ejecutados dentro o fuera de juicio, que afecten a personas extrañas a él, cuando la ley no establezca a favor del afectado algún recurso ordinario o medio de defensa que pueda tener por efecto modificarlos o revocarlos, siempre que no se trate del juicio de tercería”.

Las personas extrañas al juicio son aquellas que no siendo parte en el juicio o controversia, resulten afectadas por un acto, dentro o fuera del juicio. En este caso, el amparo indirecto será procedente cuando la ley no establezca, a su favor, recurso ordinario o medio de defensa para impugnar dicho acto.

Fracción VI. “Contra leyes o actos de la autoridad federal o de los Estados, en los casos de las fracciones II y III del Artículo 1º de esta ley”.

Lo anterior significa, que el amparo indirecto procede contra leyes o actos de la autoridad federal que vulneren o restrinjan la soberanía de los Estados y contra leyes o actos de las autoridades locales que invadan la esfera de la autoridad Federal. Es importante recalcar, que el amparo sólo podrá ser promovido por el gobernado.

“Fracción VII. Contra las resoluciones del Ministerio Público que confirmen el no ejercicio o el desistimiento de la acción penal, en los términos de lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 21 Constitucional”.

La Constitución establece la posibilidad de impugnar, por la vía jurisdiccional, las resoluciones del Ministerio Público sobre el no ejercicio y desistimiento de la acción penal.

En los juicios de orden civil, procede amparo indirecto, excepto tratándose de la fracción V del artículo 114 de la Ley de Amparo cuando la resolución que se reclama viole la garantía de legalidad al ser contraria la ley aplicable al caso concreto y cuando sea contraria a su interpretación jurídica, esto es, cuando la ley y la interpretación jurídica son afectadas por el acto reclamado, pues así se desprende del artículo 115 de la Ley de Amparo:

“Salvo los casos a que se refiere la fracción V del artículo anterior, el juicio de amparo sólo podrá promoverse contra resoluciones judiciales del orden civil, cuando la resolución reclamada sea contraria a ley aplicable al caso o a su interpretación jurídica”.

#### *Procedencia del Amparo Directo*

El amparo directo será aquél que se promueve de manera directa ante los Tribunales Colegiados de Circuito. Por regla general la tramitación del amparo

directo se realiza en una instancia, y sólo por excepción tendrá una segunda, conforme a lo previsto por la fracción IX del artículo 107 constitucional:

“Las resoluciones que en materia de amparo directo pronuncien los Tribunales colegiados de Circuito no admiten recurso alguno, a menos que decidan sobre la inconstitucionalidad de una ley o establezcan la interpretación directa de un precepto de la Constitución, cuya resolución a juicio de la Suprema corte de Justicia y conforme a acuerdos generales, entrañe la fijación de un criterio de importancia y trascendencia, sólo en esta hipótesis procederá la revisión ante la Suprema Corte de Justicia, limitándose la materia del recurso exclusivamente a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales”.

Conforme al artículo 93 de la Ley de Amparo: “Cuando se trate de revisión de sentencias pronunciadas en materia de amparo directo por Tribunales Colegiados de Circuito, la Suprema Corte de Justicia únicamente resolverá sobre la constitucionalidad de la ley, tratado internacional o reglamento impugnados, o sobre la interpretación directa de un precepto de la Constitución Federal, en los términos del artículo 83, fracción V de esta ley”.

Por lo tanto, procederá el recurso de revisión: “Contra las resoluciones que en materia de amparo directo pronuncien los Tribunales Colegiados de Circuito, cuando decidan sobre la constitucionalidad de leyes federales o locales, tratados internacionales, reglamentos expedidos por el Presidente de la República de acuerdo con la fracción I del artículo 89 constitucional y reglamentos de leyes locales expedidos por los gobernadores de los Estados, o cuando establezcan la interpretación directa de un precepto de la Constitución.

La materia del recurso se limitará, exclusivamente a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras”. Tal y como lo establece la fracción V del artículo 83 constitucional.

El amparo directo precede contra sentencias definitivas, laudos arbitrales y resoluciones que sin ser sentencias definitivas o laudos arbitrales, pongan final juicio, dictados por tribunales judiciales, administrativos o del trabajo, ya sea que la violación que se reclama se cometa durante el procedimiento o en la sentencia.

La fracción V del artículo 107 constitucional otorga la facultad a los Tribunales Colegiados del Circuito para conocer del amparo directo en los siguientes casos:

- a) En materia penal, contra resoluciones definitivas dictadas por tribunales judiciales, sean éstos federales, del orden común o militares.
- b) En materia administrativa, cuando se reclamen por particulares sentencias definitivas y resoluciones que ponen fin al juicio dictadas por tribunales administrativos o judiciales, no reparables por algún recurso, juicio o medio ordinario de defensa legal.
- c) En materia civil, cuando se reclamen sentencias definitivas dictadas en juicios del orden federal o en juicios mercantiles, sea federal o local la autoridad que dicte el fallo, o en juicios del orden común. En los juicios civiles del orden federal las sentencias podrán ser reclamadas en amparo por cualquiera de las partes, incluso por la Federación en defensa de sus intereses patrimoniales, y
- d) En materia laboral, cuando se reclamen laudos dictados por las Juntas Locales o la Federal de Conciliación y Arbitraje, o por el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje de los Trabajadores al Servicio del Estado”.

El artículo 158 de la Ley de Amparo precisa que las sentencias definitivas o laudos y resoluciones que pongan fin al juicio, ya no deben ser impugnables

mediante algún recurso, que pueda modificarlos o revocarlos, tratándose de violaciones cometidas en ellos, o bien, por violaciones durante el procedimiento si se afecta la defensa del quejoso y por violaciones a garantías que se cometan en dichas sentencias, laudos o resoluciones.

Del mismo artículo se desprende que el amparo directo es un medio de control de legalidad al establecer en su segundo párrafo que “sólo será procedente el juicio de amparo directo contra sentencias definitivas o laudos y resoluciones que pongan fin al juicio, dictados por tribunales civiles, administrativos o del trabajo, cuando sean contrarios a la letra de la ley aplicable al caso, a su interpretación jurídica o a los principios generales de derecho a falta de ley aplicable, cuando comprendan acciones excepciones o cosas que no hayan sido objeto del juicio, o cuando no las comprendan todas, por omisión o negación expresa”.

Cabe aclarar que, será procedente el amparo directo cuando surjan cuestiones que no sean de imposible reparación sobre constitucionalidad de leyes, tratados internacionales o reglamentos, en contra de la sentencia definitiva laudo o resolución que ponga fin al juicio.

Son materia de amparo directo las violaciones procesales, esto es, todo quebrantamiento cometido durante el juicio. La Ley de Amparo en su artículo 159 ordena, que en todos los juicios que se sigan ante tribunales civiles, administrativos o del trabajo, se considerarán violadas las leyes del procedimiento, con afectación de las defensas del quejoso:

- I. Cuando no se le cite al juicio o se le cite en forma distinta a la prevenida por la ley.
- II. Cuando el quejoso haya sido mala o falsamente representado en el juicio de que se trate.

- III. Cuando no se le reciban las pruebas que legalmente haya ofrecido, o cuando no se reciban conforme a la ley.
- IV. Cuando se declare ilegalmente confeso al quejoso a su representante apoderado.
- V. Cuando se resuelva ilegalmente un incidente de nulidad.
- VI. Cuando no se le concedan los términos o prorrogas a que tuviere derecho con arreglo a la ley.
- VII. Cuando sin su culpa se reciban, sin su conocimiento, las pruebas ofrecidas por las partes, con excepción de las que fueren instrumentos públicos.
- VIII. Cuando no se le muestren algunos documentos o piezas de autos de manera que no pueda alegar sobre ellos.
- IX. Cuando se le desechen los recursos a que tuviere derecho con arreglo a la ley, respecto de providencias que afecten partes substanciales de procedimiento que produzcan indefensión, de acuerdo con las demás fracciones de este mismo artículo.
- X. Cuando el tribunal judicial administrativo o del trabajo, continúe el procedimiento después de haberse promovido una competencia, o cuando el juez, magistrado o miembro de un tribunal del trabajo impedido o recusado, continúe conociendo del juicio, salvo los casos en que la ley lo faculte expresamente para proceder.
- XI. En los demás casos análogos a los de las fracciones anteriores, a juicio de la Suprema Corte de Justicia o de los Tribunales Colegiados de Circuito según corresponda.

El artículo 160 de la misma ley, dedica su contenido exclusivamente a las violaciones cometidas a las leyes del procedimiento en los juicios del orden penal.

Para la procedencia de amparo directo contra violaciones cometidas a las leyes del procedimiento, que se hacen valer al impugnar la sentencia definitiva civil o

mercantil es preciso que se sigan las reglas de preparación de juicio de amparo previstas por el artículo 161 de la Ley de Amparo (Párrafo primero):

“Las violaciones a las leyes del procedimiento sólo podrán reclamarse en la vía de amparo al promoverse la demanda contra la sentencia definitiva, laudo o resolución que ponga fin al juicio”.

En este caso la instrucción consiste en esperar la sentencia definitiva para promover el amparo y reclamar la violación procesal y la violación cometida en la sentencia laudo o resolución.

Quizá sea pertinente recordar, ¿qué se entiende por sentencia definitiva? La sentencia definitiva es aquella que resuelve la cuestión principal, aquella que resuelve el fondo del asunto y contra la que ya no procede recurso alguno, o como establece el artículo 46 de la Ley de Amparo:

“Se entenderán por sentencias definitivas las que decidan el juicio en lo principal, y respecto de las cuales las leyes comunes no concedan ningún recurso ordinario por virtud del cual puedan ser modificadas o revocadas.

También se considerarán como sentencias definitivas las dictadas en primera instancia en asuntos judiciales del orden civil, cuando los interesados hubieren renunciado expresamente la interposición de los recursos ordinarios que procedan, si las leyes comunes permiten la renuncia de referencia.

Se entenderán por resoluciones que ponen fin al juicio, aquellas que sin decidir el juicio en lo principal, lo dan por concluido, y respecto de las cuales las leyes comunes no concedan ningún recurso ordinario por virtud del cual puedan ser modificadas”.

El artículo 161 de la Ley de Amparo también establece las reglas a las que deberá sujetarse el agraviado en los juicios civiles, por lo que la violación cometida debe impugnarse a través del recurso ordinario y para el caso de no haber recurso legal, o si una vez interpuesto se desecha o se declara improcedente, la violación debe hacerse valer como agravio en la segunda instancia si dicha violación se cometió en la primera.

Es importante aclarar que tratándose de amparos contra actos que afecten derechos de menores o incapaces o bien, contra sentencias dictadas en controversias sobre acciones del estado civil o que afecten al orden y a la estabilidad de la familia, la Ley de Amparo los libera de los requisitos de preparación.

## **1.2 LAS PARTES EN EL JUICIO DE AMPARO.**

“Las Partes son los sujetos principales de la relación jurídica procesal, son los sujetos procesales cuyos intereses jurídicos se controvierten en el proceso”.<sup>27</sup>

Alcalá-Zamora define a las partes como “los sujetos que reclaman una decisión jurisdiccional respecto a la pretensión que en el proceso se debate”.<sup>28</sup>

Generalmente las parte que intervienen en un proceso jurisdiccional y entre las que existe un conflicto de intereses son: el actor y el demandado; los cuales reciben diferente denominación en otros procesos, como es el caso del juicio de amparo, en el cual, el actor se denomina quejoso o agraviado y el demandado es la autoridad de responsable.

---

<sup>27</sup> OVALLE FAVELA, José, Teoría General del Proceso, Op. cit. p.265.

<sup>28</sup> Ibidem, p. 266.

“Parte es aquella persona que, teniendo inferencia en un juicio, ejercita dentro de él una acción, una excepción o cualquier recurso procedente y que, por exclusión no será parte aquél sujeto que no tenga, legalmente, tales facultades”.<sup>29</sup>

De lo anterior se desprende, que son varios los sujetos que pueden intervenir en un proceso: el juez, el secretario de acuerdos, el secretario actuario, los empleados públicos, los testigos, los peritos, los auxiliares de la administración de justicia, los abogados, el actor, el demandado, los terceros, el Ministerio Público; y sólo serán considerados como partes aquellos que tienen un interés propio en él.

Sin embargo, en cada juicio en particular será la ley la que determine quienes serán partes en determinado proceso. “Es, pues, el otorgamiento o reconocimiento que la ley adjetiva hace respecto a ciertas facultades de las personas que intervienen en un juicio, lo que constituye el criterio para reputar a estas como partes”.<sup>30</sup>

Siendo nuestro objeto de estudio el juicio de amparo, precisemos que la ley reglamentaria de éste determina en su artículo 5º que serán partes en el juicio de amparo, el quejoso, la autoridad responsable, el tercer perjudicado y el Ministerio Público Federal.

Procedamos entonces a estudiar de manera particular a cada una de las partes que intervienen en el juicio de amparo, haciendo a un lado por el momento, a la autoridad responsable, de la cual nos ocuparemos más adelante en el apartado especial que al efecto le hemos dedicado.

---

<sup>29</sup> BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 328.

<sup>30</sup> Idem.

### *El Quejoso.*

La persona física o moral que ejercita la acción constitucional, dando nacimiento al juicio de amparo es el quejoso, el cual se considera agraviado porque resulta afectado por un acto de autoridad.

Arellano García define al quejoso como “la persona física o moral que ejercita la acción de amparo para reclamar un acto o ley de la autoridad estatal, por presunta violación de garantías individuales o de distribución competencial entre Federación y Estados de la República”.<sup>31</sup>

Conforme al artículo 107 constitucional, fracción I, parte agraviada es aquella que se encuentra legitimada para ejercitar la acción de amparo; y únicamente podrá promover amparo, la parte a quien perjudique la ley, el tratado internacional, el reglamento o cualquier acto que se reclame. (Artículo 4º Ley de Amparo).

En tal virtud, es requisito esencial que el acto o la ley que se reclama como violatorio de garantías, produzca un perjuicio a la persona legitimada para promover el juicio de amparo - para intentar la acción de amparo –.

Lo que nos lleva a concluir que la existencia de un perjuicio, es un elemento esencial para que a un sujeto se le considere agraviado o quejoso.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que el ejercicio de la acción constitucional esta reservado únicamente a quienes resienten un perjuicio con motivo de un acto de autoridad o por la ley. “La noción de *perjuicio* para los efectos de amparo supone la existencia de un derecho legítimamente tutelado que, cuando es transgredido por la actuación de autoridad o por la ley, faculta a su titular para acudir ante el órgano

---

<sup>31</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 466.

jurisdiccional correspondiente demandando que esa transgresión cese. Tal derecho protegido por el ordenamiento legal objetivo es lo que constituye el *interés jurídico* que la ley de la materia toma en cuenta para la procedencia del juicio de amparo. El interés jurídico de una persona sólo surge cuando el acto reclamado se relaciona a su esfera jurídica, entendiendo por esta el cúmulo de derechos y obligaciones poseídos por un sujeto o varios de ellos, como la persona jurídica o moral”.<sup>32</sup>

Ahora bien conforme a las hipótesis previstas en las fracciones I, II y III del artículo 103 constitucional el quejoso o agraviado es:

La persona que resultó afectada en su esfera jurídica, en forma directa y personal: Por un acto de autoridad que, ha violado, en su perjuicio, garantías individuales (Fracción I); por un acto de Autoridad Federal que invada la competencia de un Estado o del Distrito Federal (Fracción II) o por un acto de autoridad estatal o del Distrito Federal al invadir la esfera competencial de las autoridades federales (Fracción III).

Hay que tomar en cuenta que el quejoso podrá ser cualquier gobernado que vea afectada su esfera jurídica por una ley o acto de autoridad, por lo tanto, pueden ser considerados como quejosos no sólo las personas físicas, sino también las personas morales privadas y las personas morales oficiales.

Recordemos a las personas físicas como aquellas que gozan de garantía individual y que tienen capacidad jurídica.

Se consideran personas morales privadas a las sociedades civiles y mercantiles, los sindicatos las asociaciones profesionales, las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 constitucional, las sociedades

---

<sup>32</sup> Cfr. Séptima época, Amparo en Revisión 4767/7 1ª. Parte, p. 46. Séptima época, Amparo Directo 1434/82, 4ª. Parte, p. 132.

cooperativas y mutualistas y las asociaciones con fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquier otro fin lícito siempre que no sea desconocido por la ley, de acuerdo con el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 8º de la Ley de Amparo les concede el carácter de quejas al establecer “las personas morales privadas podrán pedir amparo por medio de sus legítimos representantes”.

Respecto a las personas morales oficiales podemos considerarlas como “aquellos órganos centralizados o descentralizados del poder estatal que pueden actuar como quejosos en el amparo, en atención a que lo permite la Ley de Amparo en su artículo 9º”,<sup>33</sup> al establecer: “las personas morales oficiales podrán ocurrir en demanda de amparo, por conducto de los funcionarios o representantes que designen las leyes, cuando el acto o la ley que se reclame afecte los intereses patrimoniales de aquellas”.

Respecto a este punto es importante aclarar que el amparo como medio de tutela de los derechos de los gobernados frente a los actos lesivos de la autoridad estatal, puede emplearse sólo por quien actúa como gobernado, sin poder, sin imperio, sin soberanía.

Por lo tanto, la federación, los Estados y los Municipios pueden pedir amparo cuando actúen como particulares, así mismo lo podrán hacer toda corporación de carácter público reconocida por la ley. Es importante que el acto o ley que reclamen afecten los intereses patrimoniales de las personas morales oficiales. Los organismos descentralizados por servicio pueden pedir amparo contra los actos de autoridad estatal que vulneren sus intereses patrimoniales, dentro de las hipótesis del artículo 103 constitucional. Las empresas de participación estatal también pueden pedir amparo, pues a pesar de su estructura parcial o

---

<sup>33</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 470.

totalmente oficial carecen de imperio, de soberanía y no son autoridades. Concluimos diciendo que el Estado tiene una única personalidad y su conducta es la que puede ejercer como entidad soberana o como entidad no soberana.

### *El Tercero Perjudicado.*

El tercero perjudicado es la persona física o moral a la que la Ley de Amparo considera como parte en el juicio de amparo, cuyo interés jurídico es que subsista el acto reclamado, es decir, tratar que el acto de autoridad subsista, que no quede sin efectos, ya que dicho acto no le afecta, sino que, por el contrario, le beneficia. Por lo tanto, buscará que no se ampare al quejoso o agraviado, que no se conceda la suspensión o que el juicio de amparo se sobresea.

Sin embargo, no hay que considerar al tercero perjudicado como coadyuvante de la autoridad responsable, pues aunque ambos tienen el mismo objetivo, su finalidad es distinta. El interés de que subsista el acto de autoridad para el tercer perjudicado es porque el acto le beneficia; mientras que la autoridad responsable es aquella que emite el acto. Además de que ambas tienen su propia personalidad jurídica y la ley reglamentaria las regula como partes en forma independiente.

Es la ley o la jurisprudencia las que permiten al tercer perjudicado contradecir las pretensiones del quejoso. El tercer perjudicado goza de la garantía de audiencia al ser emplazado con la demanda de amparo. Se le da la oportunidad de defender sus derechos en juicio, frente a las pretensiones del quejoso. El tercer perjudicado hace valer sus derechos cuando conviene a sus intereses, no está obligado a intervenir sino desea hacerlo, pues su posibilidad de intervención es una carga procesal y no un deber jurídico.

Por todo lo anterior se considera al tercer perjudicado: “como la persona física o moral a quien, en su carácter de parte, la ley o la jurisprudencia, le permiten contradecir las pretensiones del quejoso en el juicio de amparo”.<sup>34</sup>

El texto de la Ley de Amparo en su artículo 5º fracción III, dice lo siguiente:

Son partes en el juicio de amparo:

Fracción III. El tercero o terceros perjudicados, pudiendo intervenir con ese carácter:

a) La contraparte del agraviado cuando el acto reclamado emana de un juicio o controversia que no sea del orden penal, o cualquiera de las partes en el mismo juicio cuando el amparo sea promovido por persona extraña al procedimiento.

Este precepto es aplicable a los amparos en materias: civil, mercantil, laboral, administrativa, agraria o fiscal, donde el tercer perjudicado será la contraparte del quejoso, si el acto reclamado proviene de juicio o controversia. Del mismo apartado se desprende que tanto el actor como el demandado podrán ser tercero perjudicado.

b) El ofendido o las personas que, conforme a la ley, tengan derecho a la reparación del daño o a exigir la responsabilidad civil proveniente de la comisión de un delito, en su caso, en los juicios de amparo promovidos contra actos judiciales del orden penal, siempre que estos afecten dicha reparación o responsabilidad.

---

<sup>34</sup> Ibidem, p. 483.

Aplicable en materia penal. “Tendrán carácter de terceros perjudicados el ofendido y la persona o personas que conforme a la ley tengan derecho a la reparación del daño o a exigir la responsabilidad civil proveniente de la comisión de un delito”.

c) La persona o personas que hayan gestionado en su favor el acto contra el que se pide amparo, cuando se trate de providencias dictadas por autoridades distintas de la judicial o del trabajo, o que, sin haberlo gestionado, tengan interés directo en la subsistencia del acto reclamado.

“Regula al tercero perjudicado en materia administrativa no contenciosa. Los requisitos para que se produzca el carácter de tercero perjudicado son: que el tercero perjudicado acredite sus actos de gestión realizados y que se trate de providencias dictadas por autoridades distintas de la judicial o del trabajo”.<sup>35</sup>

#### *Ministerio Público Federal.*

El artículo 107 constitucional, fracción XV, prevé el carácter de parte que le corresponde al Ministerio Público Federal: “el Procurador General de la República o el agente del Ministerio Público Federal que al efecto designare, será parte en todos los juicios de amparo, pero podrán abstenerse de intervenir en dichos juicios cuando el caso de que se trate carezca, a su juicio, de interés público”.

Como parte en el juicio de amparo el Ministerio Público Federal tiene la facultad procesal de ejercitar todos los actos e interponer todos los recursos que la ley le concede, pues el artículo 5º de la Ley de Amparo en su fracción IV reconoce su carácter de parte en el juicio de amparo: “El Ministerio Público Federal, quien podrá intervenir en todos los juicios e interponer los recursos que señala esta

---

<sup>35</sup> Cfr. ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, p. 485 y 486.

ley, inclusive para interponerlos en amparos penales cuando se reclamen resoluciones de tribunales locales, independientemente de las obligaciones que la misma ley precisa para procurar la pronta y expedita administración de justicia. Sin embargo, tratándose de amparos indirectos en materias civil y mercantil en que sólo afecten intereses particulares, excluyendo la materia familiar, el Ministerio Público Federal no podrá interponer los recursos que esta ley señala”.

El Ministerio Público Federal no tiene un interés particular propio sino que representa los intereses sociales.

### **1.3 LA AUTORIDAD RESPONSABLE.**

#### **1.3.1 ARTÍCULO 103 CONSTITUCIONAL.**

Tanto la Constitución Política como la Ley de Amparo establecen los casos en los que será procedente el juicio de amparo, al establecer, en las fracciones I, II y III de los artículos 103 constitucional y 1º de la Ley Reglamentaria de Amparo:

Los tribunales de la Federación resolverán toda controversia que se suscite:

- I. Por leyes o actos de la autoridad que violen las garantías individuales;
- II. Por leyes o actos de autoridad federal que vulneren o restrinjan la soberanía de los Estados o la esfera de competencia del Distrito federal, y
- III. Por leyes o actos de las autoridades de los Estados o del Distrito Federal que invadan la esfera de competencia de la autoridad federal.

De lo anterior podemos deducir que se considera autoridad responsable:

- A aquella autoridad federal o local que viole los derechos fundamentales del gobernado, o, como expresa Burgoa “es la autoridad estatal de cualquier naturaleza política o constitucional que sea, que viole las garantías individuales por una ley o un acto en sentido estricto”.<sup>36</sup>
- A aquella autoridad federal o local que cause un perjuicio al gobernado al alterar el régimen federal de competencias, produciendo invasión de soberanías. En otras palabras “es la autoridad federal o local que haya producido la invasión en la órbita de competencia que no les incumba”,<sup>37</sup> produciendo un agravio al particular.

Sin embargo ninguno de estos preceptos precisa a ciencia cierta lo que debe entenderse por autoridad para efectos de amparo, “el legislador únicamente aludió a las formas en que la autoridad puede llevar a cabo actos objeto del juicio de garantías, pero no abordó las características que debe reunir ésta para ser considerada como tal para efectos de la procedencia de dicho juicio”;<sup>38</sup> por lo que trataremos de estudiar dicho concepto más a fondo para comprender mejor el objeto de nuestro estudio.

### 1.3.2 CONCEPTO DE AUTORIDAD.

Entendemos por autoridad “toda persona revestida de algún poder, mando o magistratura”.<sup>39</sup> El Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México

<sup>36</sup> BURGOA O., Ignacio, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 321.

<sup>37</sup> Idem.

<sup>38</sup> GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, Introducción al Amparo Mexicano, tercera edición, Noriega Editores, México, 1999, p. 258.

<sup>39</sup> CABANELLAS, Guillermo, “Autoridad”, Diccionario de Derecho Usual, Tomo I, octava edición, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, p. 244.

señala: “AUTORIDAD... III. Los juristas entienden por “autoridad” la posesión de quien se encuentra investido de facultades o funciones o la persona o cosa que goza (o se le atribuye) “fuerza, ascendencia u obligatoriedad”.<sup>40</sup>

“El significado jurídico relevante de la noción de autoridad presupone la idea de una investidura (potestad, función,) la noción de autoridad jurídica gira, así, alrededor del concepto de facultad la cual indica el poder o capacidad de un individuo (o grupo) para modificar la situación jurídica existente”.<sup>41</sup>

En derecho administrativo la autoridad es “toda persona investida de potestad de mando frente a los administrados o internamente dentro de un organismo público. Se puede considerar como autoridad a los individuos que, mediante órganos estatales competentes, pueden tomar y ejecutar decisiones que afecten a los particulares u ordenar sean ejecutadas dichas decisiones”.<sup>42</sup>

Desde este punto de vista recordemos que el Estado Mexicano se encuentra organizado en forma especial, constituyendo la Administración Pública Federal. La Administración Pública es parte del Poder Ejecutivo y se considera como el organismo público que recibe del poder político la competencia y medios necesarios para satisfacer intereses generales.

Dentro de los órganos de la Administración Pública Federal existe una división de competencia que deriva de sus facultades atribuidas. Por lo tanto los órganos de la Administración son clasificados en órganos de autoridad y órganos auxiliares.

“Cuando la competencia otorgada a un órgano implica la facultad de realizar actos de naturaleza jurídica que afecten la esfera de los particulares y la de

---

<sup>40</sup> Ibidem, p. 264.

<sup>41</sup> Ibidem, p. 265.

<sup>42</sup> MARTINEZ MORALES, Rafael Isidro., Derecho Administrativo, Diccionario Jurídico, Volumen 3, Editorial Harla México, México 2000, p.17.

imponer a estos sus determinaciones. Es decir, cuando el referido órgano esta investido de facultades de decisión y ejecución, se está frente a un *órgano de autoridad*. Cuando las facultades atribuidas a un órgano se reducen a darle competencia para auxiliar a las autoridades y para preparar los elementos necesarios a fin de que estas puedan tomar sus resoluciones, se tiene el concepto de *órganos auxiliares*".<sup>43</sup>

Conforme al artículo 11 de la Ley de Amparo se reputa como autoridad responsable, en cuanto al acto reclamado, la que dicta, promulga, publica, ordena, ejecuta o trata de ejecutar la ley o el acto reclamado.

En el juicio de amparo la autoridad responsable tiene el carácter de parte demandada por causar un supuesto perjuicio al gobernado derivado de un acto de autoridad o una ley.

El término responsable que es el calificativo que se le otorga, en materia de amparo a la autoridad, implica una obligación, obligación de responder ante el juez de amparo sobre la conducta que el agraviado le reprocha de acuerdo al artículo 149 de la Ley de Amparo, como lo afirma el Maestro Gudiño Pelayo, en su obra *Introducción al Amparo*, "constituye una auténtica rendición de cuentas".<sup>44</sup>

Noriega Cantú define a la autoridad responsable como "aquella que por su especial intervención en el acto reclamado, esta obligada a responder de las constitucionalidad del mismo en la controversia que se plantea ante los Tribunales de la Federación, para resolver sobre dicha cuestión".<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> FRAGA, Gabino, *Derecho Administrativo*, cuadragésimo primera edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 2000, p. 126.

<sup>44</sup> GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, *Introducción al Amparo Mexicano*, Op. cit., p. 226

<sup>45</sup> NORIEGA, Alfonso, *Lecciones de Amparo*, Op. cit., p. 348.

La doctrina ha considerado en relación con el acto reclamado la existencia de dos situaciones jurídicas diferentes, una es el origen del acto, creando el concepto autoridad ordenadora, que es la autoridad de la cual emana el acto reclamado; y la segunda es la ejecución del acto por la autoridad que ejecuta o trata de ejecutar.

Así mismo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció la distinción existente entre la autoridad ordenadora y la autoridad ejecutora, paulatinamente amplió su criterio para considerar como responsable tanto a la autoridad que dicta y ordena el acto, como a la que lo ejecuta o trata de ejecutarlo. En consecuencia la Ley de Amparo adopto este principio y estatuyó el mencionado artículo 11.

La Suprema Corte dispuso: “AUTORIDADES RESPONSABLES DEL ACTO OBJETO DE AMPARO. Lo son, no solamente la autoridad que ordena el acto sino también las subalternas que lo ejecuten o traten de ejecutarlo, y contra cualquiera de ellas procede el amparo”.<sup>46</sup>

### 1.3.3 EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DEL CONCEPTO AUTORIDAD RESPONSABLE.

Es importante recordar que la autoridad responsable no siempre tuvo el carácter de parte en la ley, lo que nos lleva a suponer que esta ha adquirido un reconocimiento legal, el cual ha sido paulatino, por lo tanto, para comprender mejor el concepto establecido por el artículo 11 de la Ley de Amparo, recordemos los antecedentes que llevaron a formular el actual precepto.

---

<sup>46</sup> GONGORA PIMENTEL, Genaro, Introducción al Estudio del Juicio de Amparo, octava edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 2001, p. 367.

*Primer Proyecto de la Ley Orgánica del Juicio de Amparo.*

Fue presentada al Congreso de la Unión por el diputado Manuel Dublán el 9 de junio de 1861. En el artículo 5º. Proponía:

“Sí el juez manda abrir el juicio, los substanciará únicamente con un traslado por cada parte, entendiéndose por tales, el promotor fiscal, el quejoso y la autoridad respectiva, a quien podrá oírse sí lo pidiere”.<sup>47</sup> La ley únicamente tomaba en cuenta a la autoridad para ser oída.

*Primera Ley de Amparo de 1861.*

Aprobada por el Congreso con base en el proyecto antes citado. En su artículo 7º disponía:

“Sí el juez manda abrir el juicio, se substanciará inmediatamente con traslado de cada parte, entendiéndose por tales el promotor fiscal, el quejoso y la autoridad responsable para el sólo efecto de oírla”.<sup>48</sup>

*Segunda Ley de Amparo de 1869.*

Ley expedida el 20 de enero del año citado. En su artículo 9º ordenaba:

“Resuelto el punto sobre la suspensión inmediata del acto reclamado, desde luego, sí el actor no lo hubiere promovido, el juez pedirá informes con justificación por el término de tres días a la autoridad que inmediatamente ejecutare o tratare de ejecutar el acto reclamado sobre el curso del actor, que

---

<sup>47</sup> GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, Introducción al Amparo Mexicano, Op. cit. p. 199.

<sup>48</sup> *Ibidem*, p. 200.

se le pasará copia”.<sup>49</sup> Este artículo le reconoció a la autoridad la obligación de rendir informe sobre los hechos y cuestiones legales objeto de la controversia. Se reconoce por primera vez lo que debe entenderse por autoridad responsable: la que ejecuta o trata de ejecutar el acto reclamado.

*Tercera Ley de Amparo de 1882.*

Promulgada el 14 de diciembre de 1882. En su artículo 27 reitera:

“Resuelto el punto sobre suspensión del acto reclamado, o desde antes sí el actor no lo hubiere promovido, el juez pedirá informe con justificación por el término de tres días a la autoridad que inmediatamente ejecutare o tratare de ejecutar el acto reclamado sobre el ocurso del actor que se le pasará en copia”.<sup>50</sup> Además estableció que la autoridad responsable podría presentar pruebas y alegatos.

*Código de Procedimientos Federales de 1909.*

Esta disposición regulaba el juicio de amparo y establecía en el artículo 670: “En los juicios de amparo sería considerados como partes: el agraviado, la autoridad responsable y el Agente del Ministerio Público”. El artículo 671 disponía: “Es autoridad responsable la que ejecuta o trata de ejecutar el acto reclamado; pero si este consistiere en una resolución judicial o administrativa, se tendrá también como responsable a la autoridad que la haya dictado”.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Idem.

<sup>50</sup> NORIEGA, Alfonso, *Lecciones de Amparo*, Op. cit., p. 349.

<sup>51</sup> GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, *Introducción al Amparo Mexicano*, Op. cit. p. 201.

### *Nueva Ley de Amparo de 1919.*

Una vez promulgada la Constitución de 1917, el 18 de octubre de 1919 se expide esta ley. En su artículo 12 disponía: “Es autoridad responsable la que ejecuta o trata de ejecutar el acto reclamado, pero si este consistiere en una resolución judicial o administrativa, se tendrá también como responsable a la que la haya dictado”.<sup>52</sup> En su artículo 11 establecía que se consideraban como partes en el juicio de amparo: “el agraviado, la autoridad responsable, el Ministerio Público...”. En el artículo 79 autorizó a la autoridad para ofrecer y rendir pruebas y en su artículo 86 lo facultó para interponer el recurso de revisión contra sentencia proveniente de los juzgados de Distrito que le causen agravio. Concediéndole de esta forma el carácter de parte en el juicio.

### *Ley de Amparo de 1936.*

La Ley de Amparo que entró en vigor el 10 de enero de 1936, expresa un cambio substancial, fundamental en la definición de autoridad responsable, al disponer en el artículo 11:

“Es autoridad responsable la que dicta u ordena ejecuta o trata de ejecutar la ley o el acto reclamado.

Tomemos en cuenta que los actos que admiten ejecución son de carácter positivo, consisten en un hacer, y cuando no se realizan voluntariamente, se presenta la posibilidad de recurrir a la ejecución forzosa del acto, pudiendo, recurrir al uso de la fuerza pública”.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Ibidem, p. 202.

<sup>53</sup> Cfr. GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, Introducción al Amparo Mexicano, p. 203.

### *Reformas a la Ley de Amparo de 1988.*

Finalmente en las reformas a la Ley de Amparo publicadas en el Diario Oficial de la Federación, del 5 de enero de 1988, se modificó el artículo 11 quedando como sigue:

“Es autoridad responsable la que dicta, promulga, publica, ordena, ejecuta o trata de ejecutar la ley o el acto reclamado”.

Es la fracción II del artículo 5º de la Ley de Amparo la que actualmente confiere a la autoridad responsable el carácter de parte de juicio de amparo. Los artículos 151, 152, 153 y 155 de la misma ley, les autoriza para ofrecer y rendir pruebas y formular alegatos. En los artículos 86 y 87 se le confiere a la autoridad para interponer recurso de revisión.

#### 1.3.4 AUTORIDAD PARA EFECTOS DE AMPARO.

Ya nos hemos referido en repetidas ocasiones al artículo 11 de la Ley de Amparo y al término autoridad, sin embargo, es de gran importancia para esta investigación, que quede precisado quién es la autoridad responsable en un juicio de amparo. Del citado artículo se desprende un concepto legal que separa a las autoridades ordenadoras de las ejecutoras, pero que no define a la autoridad como tal.

Ha sido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la encargada de fijar las bases para definir lo que debe de entenderse por autoridad para tales efectos. Elaboró el siguiente concepto de autoridad:

“AUTORIDADES. QUIÉNES LO SON. El término “autoridades” para los efectos del amparo, comprende a todas aquellas personas que disponen de la fuerza

pública, en virtud de circunstancias, ya legales, ya de hecho, y que, por lo mismo están en posibilidad material de obrar como individuos que ejerzan actos públicos, por el hecho de ser pública la fuerza de que disponen”.<sup>54</sup>

Este concepto limitó el alcance que el juicio de amparo pretende al proteger al gobernado contra violaciones a sus garantías, pues se refiere a las posibles violaciones que provienen de órganos con competencia legalmente atribuida para llevar a cabo actos de naturaleza jurídica y cuya investidura es perfecta. Omitiendo, dentro de los posibles violadores individuales, a las personas u organismos que actúan fuera de su competencia, o bien sin tener investidura.

Un punto importante que se desprende de este concepto es el término fuerza pública. Como medida de apremio la fuerza pública es “El conjunto de instrumentos jurídicos a través de los cuales el juez o tribunal puede hacer cumplir coactivamente sus resoluciones”.<sup>55</sup> Por lo tanto sí la fuerza pública es empleada desde este punto de vista ya no es aplicable al término autoridad para efectos de amparo, puesto que hay órganos del Estado con carácter de autoridad que no tienen esta facultad. “Tampoco cabe la posibilidad de utilizar la fuerza pública, en los actos negativos, en los prohibitivos, en los declarativos, en las leyes autoaplicables y, en general, contra actos que por su naturaleza no admiten la ejecución material; actos contra los que, en la actualidad, evidentemente procede el amparo, por lo que debe considerarse que la definición de autoridad para los efectos del amparo, que ha acuñado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es anacrónica”.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Ibidem, p. 252.

<sup>55</sup> FIX ZAMUDIO, Héctor, Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, tomo VI, México, 1989, p. 158.

<sup>56</sup> GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, Introducción al Amparo Mexicano, Op, cit. p. 256.

Sin embargo dicha jurisprudencia ya fue interrumpida por la Suprema Corte, pues como máximo intérprete de la Constitución Federal puede modificar sus criterios de interpretación, cuando la realidad en que se aplican sufre cambios.

La tesis cuya publicación se aprobó en términos del artículo 195 de la Ley de Amparo fue la siguiente: AUTORIDAD PARA EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO, LO SON AQUELLOS FUNCIONARIOS DE ORGANISMOS PÚBLICOS QUE CON FUNDAMENTO EN LA LEY EMITEN ACTOS UNILATERALES POR LOS QUE CREAN, MODIFICAN O EXTINGUEN SITUACIONES JURIDICAS QUE AFECTAN LA ESFERA LEGAL DEL GOBERNADO.

Aunque ya fue expresamente interrumpida por la Suprema Corte, esta tesis aún no tiene carácter de jurisprudencia, y por lo tanto no es obligatoria, así pues, tanto jueces de Distrito como magistrados de circuito pueden seguir aplicando el concepto anterior.

El criterio que debe tomarse en cuenta para determinar a un acto como acto de autoridad, es la naturaleza del acto mismo, que el acto afecte la esfera jurídica del gobernado mediante el ejercicio del poder.

Dentro del análisis que hace el autor Gudiño Pelayo a la tesis antes expuesta, en su obra Introducción al Amparo Mexicano, se advierte que son autoridad para efectos del amparo los funcionarios u organismos que “con fundamento en una norma legal pueden emitir actos unilaterales a través de los cuales crean, modifican o extinguen por sí o ante sí, situaciones jurídicas que afecten la esfera legal de los gobernados”.

El Maestro Gudiño hace la siguiente reflexión “Al exigir la fundamentación de una norma legal se elimina de la definición a las autoridades de hecho, contra las cuales también procede el amparo; es decir, de aquellas que sin estar

autorizadas por norma alguna afectan la esfera jurídica del particular. Como ya se mencionó, una definición de autoridad para efectos del amparo debe abarcar las autoridades de hecho y a las de derecho”.<sup>57</sup>

Se puede concebir, para efectos de amparo, a la autoridad, tanto de hecho como de derecho, que siendo empleado, funcionario u órgano del Estado, emite un acto o ley causando un agravio en la esfera jurídica del gobernado, como consecuencia de la violación a sus derechos constitucionales o de la invasión a la esfera competencial que no le corresponde.

### 1.3.5 LA AUTORIDAD DE HECHO O DE FACTO Y LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO.

La jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que reconoce a la autoridad responsable, para efectos de amparo, como personas con fuerza pública, dio origen al concepto autoridades de facto al considerarlas como responsables para efectos de amparo, “en virtud de circunstancias, ya legales, ya de hecho, y que, por lo mismo, estén en posibilidad material de obrar, no como simples particulares sino como individuos que ejercen actos públicos, por el hecho de ser pública la fuerza de que disponen, el amparo procede no solamente contra autoridades legítimamente constituidas, sino también contra meras autoridades de facto”.<sup>58</sup>

Según criterio de la Suprema Corte: “AUTORIDAD, CARACTERISTICAS DE LA. Tiene carácter de autoridad todo órgano estatal, de facto o de iure, investido con facultades o poderes de decisión o ejecución cuyo ejercicio crea, modifica o

---

<sup>57</sup> GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, Introducción al Amparo Mexicano, Op, cit. p. 270.

<sup>58</sup> GONGORA PIMENTEL, Genaro, Introducción al Estudio del Juicio de Amparo, Op. Cit. p 3.

extingue situaciones generales o concretas, de hecho, jurídicas, con trascendencia particular y determinada, de manera imperativa”.<sup>59</sup>

En materia de amparo se denomina autoridad de derecho, a las reconocidas por la ley, la cual prevé su existencia y sus facultades. Arellano García las define como “las autoridades responsables investidas de poder estatal con base en la Constitución o en la ley”.<sup>60</sup>

“AUTORIDAD DE FACTO. CONCEPTO. Es aquella cuyo origen no respeta los lineamientos establecidos en el artículo 16 constitucional habida cuenta de que la creación de autoridades con facultades para determinar responsabilidades administrativas o ejercer atribuciones señaladas en una ley, debe estar autorizada bien en un ordenamiento legal, o bien en su respectivo reglamento expedido por el Presidente de la República en términos de lo dispuesto por el artículo 89 fracción I de la Constitución Federal”.<sup>61</sup>

De lo anterior deducimos que las autoridades de hecho o de facto son entes públicos, pero respecto de los cuales la ley no regula su existencia, que pueden carecer de facultad de decisión o de ejecución y que sin embargo, pueden afectar la esfera jurídica del gobernado.

Para el autor Arellano García “Son autoridades responsables de hecho, aquellas que, carentes de investidura constitucional o legal, forman parte del aparato estatal, bien federal, local o municipal y realizan presuntamente una conducta que se ha impugnado en amparo”.<sup>62</sup>

---

<sup>59</sup> Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Segundo Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, Tomo IX, Enero 1992, p. 134.

<sup>60</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 479.

<sup>61</sup> Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Quinto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, Tomo III, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1989, p. 158.

<sup>62</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, Op. cit. p. 479.

En el entendido de que la autoridad no está prevista en la ley como órgano del Estado y de que tampoco existe norma jurídica que establezca sus facultades, pero que con su actuación lesiona intereses particulares, es imprescindible diferenciar, cuando actúa como autoridad para efectos de amparo y cuando actúa como simple particular.

“Sí la actuación que se considera lesiva constituye una atribución del Estado, y esta se cumple a través de una relación jurídica de supra-ordinación, es evidente que la entidad en cuestión está realizando una función pública; es decir, esta actuando como si fuera órgano del Estado, doctrinalmente se conoce como autoridades de hecho, cuya actuación es impugnabile a través del juicio de garantías. En el supuesto contrario la actuación del ente no se considera atribución del Estado, o bien ésta se realiza por medio de relaciones de coordinación o de paridad; en consecuencia es evidente que no tendrá carácter de autoridad, sino de simple particular”.<sup>63</sup>

Respecto de las autoridades de hecho es importante señalar que para la procedencia del amparo se clasifican en:

“1.- Autoridad de hecho en virtud de la ilegitimidad de la investidura del funcionario o titular del órgano del Estado.

Su carácter deriva de los vicios en la elección o designación del funcionario, es la incompetencia de origen en donde, para que proceda el amparo debe examinarse el acto que se ordena, ejecuta o trata de ejecutar con total independencia de la ilegitimidad que se supone en la autoridad.

2.- Autoridad de hecho por causa de la imprevisión legal del órgano estatal.

---

<sup>63</sup>GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, Introducción al Amparo Mexicano, Op, cit. p. 237.

Esto es, el órgano de la administración no previsto por ley, no podrá invocar a la ley como causa de su existencia. Pero en el supuesto de que un órgano del Estado no previsto por ley, afecte la esfera jurídica del gobernado, será procedente reclamar en juicio de amparo la ilegitimidad de la autoridad.

3.- Autoridad de hecho por razón de la incompetencia absoluta del órgano o ente del Estado en relación con el acto o ley que se le reclama.

Cuando un acto de autoridad proviene de aquellas que son incompetentes para ordenarlos o ejecutarlos, son violatorios de garantías individuales, en términos del artículo 149 de la Ley de Amparo”.<sup>64</sup>

#### 1.3.6 LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS COMO AUTORIDAD. LA REGLA GENERAL Y SU EXCEPCIÓN.

La descentralización es una forma de organización administrativa de la que forma parte todo organismo de primer nivel, con un grado mayor de autonomía y con personalidad y patrimonio propio.

Para el tema que nos ocupa, haremos mención, de lo que ya desde hace algún tiempo se ha establecido, respecto a la procedencia del amparo contra los actos provenientes de organismos descentralizados.

Al respecto Héctor Fix Zamudio ha establecido: “Aun cuando la ley Reglamentaria del Juicio Constitucional no contiene disposición expresa, la Suprema Corte ha estimado que no procede el amparo, por regla general, contra actos de los organismos públicos descentralizados”.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Cfr. GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, *Introducción al Amparo Mexicano*, p. 237.

<sup>65</sup> FIX ZAMUDIO, Héctor, *El Juicio de Amparo*, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., 1996, p. 350.

La razón estriba en que los organismos descentralizados no reúnen las características propias de una autoridad. En consecuencia, sus actos no se consideran actos de autoridad para efectos del amparo. Solo por poner un ejemplo transcribimos las siguientes jurisprudencias:

“TRANSPORTES ELECTRICOS DEL DISTRITO FEDERAL, SERVICIOS DE. NO ES AUTORIDAD. Siendo el servicio de Transportes Eléctricos del Distrito Federal una institución descentralizada, con personalidad jurídica propia, distinta de la del Departamento del Distrito Federal. Los actos de su mandatario no pueden ser considerados como de autoridad, por no poderse identificar con los del Estado”.<sup>66</sup>

“COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD. NO ES AUTORIDAD PARA LOS EFECTOS DEL AMPARO. La Comisión Federal de Electricidad es un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, corporación pública catalogada dentro de la categoría de persona moral en los términos de la fracción II del artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal, por cuyo carácter particular no puede ser enjuiciada en la vía constitucional de amparo, instituida esencialmente para combatir actos de autoridad que violen garantías individuales, pues su naturaleza queda fuera del concepto de autoridad, al carecer de los atributos de esta, por no tener imperio para hacer cumplir sus resoluciones. En consecuencia, no puede ser demandada a través del juicio de amparo, ya que este sólo procede por actos de autoridad que violen garantías individuales como lo establece el artículo 1º, Fracción I de la ley de la materia”.<sup>67</sup>

Sin embargo, existe una modalidad respecto a este criterio, tratándose del Instituto Mexicano del Seguro Social.

---

<sup>66</sup> GONGORA PIMENTEL, Genaro, Introducción al Estudio del Juicio de Amparo, Op. Cit. p. 8.

<sup>67</sup> Idem.

El Instituto Mexicano del Seguro Social es un organismo descentralizado por servicio con personalidad jurídica propia. Con la reforma al artículo 135 de la Ley del Seguro Social, por decreto de 4 de noviembre de 1944, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 20 de noviembre del mismo año, se da el carácter de fiscal a las aportaciones para el Seguro Social y en consecuencia el Instituto se convierte en un organismo fiscal autónomo.

“A partir de la reforma del artículo 135 de la ley del Seguro Social que establece la facultad del Instituto del Seguro Social para determinar el monto de las aportaciones obrero-patronales que deben cubrirse para entender los servicios que presta, es de estimarse que el propio Instituto actúa como organismo fiscal autónomo y que, por tanto, tiene el carácter de autoridad, para los efectos del amparo que contra el se interponga”.<sup>68</sup>

“La circunstancia de que el artículo 135 de la ley anterior del Seguro Social, otorgue al Instituto Mexicano del Seguro Social la calidad de organismo fiscal autónomo y que, como tal tenga facultades para realizar actos de naturaleza jurídica que afectan la esfera de los particulares, así como para imponer a estos el acatamiento de sus determinaciones, sólo significa que en este limitado ámbito de su actuación y precisamente para las finalidades previstas por el mencionado precepto legal, está investido del carácter de autoridad. Estas atribuciones que se han considerado necesarias para el resguardo de la eficaz prestación del servicio público obligatorio que le compete, en nada modifican su intrínseca estructura legal de organismo público descentralizado con personalidad jurídica propia y, por lo tanto, como entidad separada de la administración central”.<sup>69</sup>

Luego entonces, la regla general es: los organismos descentralizados por servicio no son autoridades para efectos de amparo.

---

<sup>68</sup> Ibidem p. 10.

<sup>69</sup> Ibidem p 12.

La excepción: conforme a la Suprema Corte, será cuando el IMSS actúe como organismo autónomo fiscal.

El Doctor Genaro Góngora Pimentel nos ayuda a concluir diciendo “Los organismos descentralizados, salvo el caso de excepción ya antiguo del Instituto Mexicano del Seguro Social cuando actúa como organismo fiscal autónomo, no son autoridades para los efectos del amparo, mucho menos las empresas paraestatales. Las mismas reglas se aplican al Instituto para el Fomento Nacional de la vivienda de los trabajadores (INFONAVIT)”.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Idem.

## **CAPITULO II. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA.**

### **2.1 DEFINICION DE PROPIEDAD**

Considerado por la doctrina clásica como el derecho real por excelencia, es la propiedad un derecho que recae directamente sobre una cosa, del que es titular una persona y elemento del patrimonio.

La propiedad es “un derecho real es un poder jurídico que ejerce una persona sobre una cosa, en forma directa e inmediata, para su aprovechamiento, autorizado por un título legal, y que es oponible a terceros. Según la tenencia y disposición que se tenga de la cosa, los derechos reales pueden ser principales o accesorios. El Código Civil para el Distrito Federal regula siete derechos reales:

La propiedad, el usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre, son considerados como derechos reales principales ya que se otorga la tenencia de la cosa al titular del derecho real o inclusive a otra persona, pero sin que se pierda la titularidad; se considera que el derecho real principal es autónomo pues su existencia, validez o vigencia no depende de otro acto o figura jurídica.

La prenda y la hipoteca, son derechos reales accesorios, porque conceden la tenencia de la cosa a nombre de otra persona y no del titular, además, dependen de otro acto o figura jurídica para existir”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Cfr. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio, cuarta edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 1993, p. 210.

El Maestro Rafael Rojina Villegas destaca las principales características del derecho real de propiedad que permiten distinguir su importancia sobre el resto de los derechos reales.

“Se considera a la propiedad como un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata, concepto aplicable a todo derecho real. La propiedad se ejerce sobre bienes corporales, El derecho de propiedad implica un poder jurídico total, esto es, un poder que permite aprovechar la cosa bajo la forma de *uso, disfrute o disposición*, en otras palabras, se tiene la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración.

El *uso* implica aprovechar la cosa sin alterarla, de forma que pueda repetirse esa forma de aprovechamiento continuamente. El *disfrute* implica la facultad de apropiación de los frutos de la cosa; no así de los productos, pues el disfrute de estos crea una desintegración del bien, como en el caso de materiales extraídos de una cantera o de una mina. Por lo tanto el disfrute de los frutos no altera la sustancia del bien como lo son las crías de los animales, los productos de la tierra, los réditos de capitales, etc. La *disposición* implica el consumo y la transformación, en forma material y la enajenación total o parcial de la cosa, en forma jurídica.

Los derechos reales en general no tienen la característica de disposición total, ya que solo comprenden formas de aprovechamiento parcial. Los derechos reales facultan al propietario en una forma parcial, como un derecho limitado, como en el caso del usufructuario quien puede poseer y disfrutar; el titular de un derecho de paso, pasar; el acreedor pignoratario, satisfacerse de la cosa; el titular de un derecho de tanto, adquirirla. En tanto que la propiedad concede un dominio completo”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano. Bienes, Derechos Reales y Posesión, novena Edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México, 1998, Tomo III, p. 293.

El Código Civil establece en su artículo 830: “El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.

Precepto que no define la propiedad pero enuncia la existencia de limitaciones y modalidades que es importante estudiar de acuerdo al Código Civil.

*Limitación* implica establecer una restricción, una abstención a fin de no afectar los derechos de otros. “Limitación es la carga positiva, o bien la abstención que el legislador de la época que se considere, impone al titular de un derecho, a efecto de que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o bien contra el interés general”.<sup>3</sup> Se trata de un tipo de abstención que se impone al titular del derecho de propiedad.

Las limitaciones que sufre el derecho real de propiedad establecidas por el Código Civil son:<sup>4</sup>

En beneficio de los particulares:

- Limitación al derecho de construcción, artículos 839, 845 y 853.
- Limitación al derecho de plantar, artículo 846.
- Limitación al derecho de tomar luces, artículo 849.
- Limitación al derecho de vistas, artículo 851.
- Limitación al derecho de disponer de agua, artículo 937.
- Servidumbres impuestas por la ley:
  - De desagüe
  - De acueducto
  - De paso: Abrevadero, Andamio, Postes de teléfono.

---

<sup>3</sup> GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, Op. cit. p. 258.

<sup>4</sup> Cfr. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio, p. 267.

En beneficio de la sociedad:

- Limitación de enajenar, artículo 834.
- Limitación de no hacer, por uso abusivo del derecho real, artículo 840.
- Limitación al derecho de construir, artículo 843.

La *Modalidad* es una condición, una cualidad o un modo de ser. El Maestro Gutiérrez y González la define como “cualquier circunstancia, calidad o requisito, que en forma genérica, pueden ir unidos a la sustancia, sin modificarla, de cualquier hecho, acto jurídico o derecho”.<sup>5</sup> Las modalidades de la propiedad reconocidas por el Código Civil son la condición y el plazo.

- La *Condición* es el acontecimiento futuro de realización incierta, del cual depende la eficacia, o la extinción, de derechos y obligaciones.
- El *plazo* es el acontecimiento futuro de realización cierta, del cual depende la eficacia, o la resolución, de derechos y obligaciones.

La diferencia entre ambas radica en el hecho de que pueda suceder o no el acontecimiento futuro. Si hay duda de que el acontecimiento pueda suceder, será condición; si hay certeza de que sucederá sin saber cuando, será plazo.

De acuerdo al estudio realizado por el Maestro Ernesto Gutiérrez y González las modalidades de la propiedad pueden ser:

- Propiedad resoluble o sujeta a condición.
- Propiedad temporal o sujeta a plazo.

La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían como si esa obligación no hubiere existido. “Se

---

<sup>5</sup> Ibidem, p. 260.

considera a la propiedad como resoluble cuando se transmite sujeta a condición resolutoria, lo que significa que si se cumple el hecho a que esta sujeta la eficacia del acto, este se resuelve o extingue. Pero si no ocurre el hecho futuro de realización incierta, entonces la propiedad pierde la modalidad y se convierte en pura y simple”.<sup>6</sup> (Artículo 1940 del Código Civil).

Una obligación a plazo es aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto, esto es, que necesariamente ha de llegar. (Artículos 1953 y 1954 del Código Civil).

“Si se aplica el plazo al derecho real de propiedad, ésta será temporal, y es la que tiene una persona solo durante cierto tiempo, por haberse estipulado así en el título de adquisición y permitirlo la ley”;<sup>7</sup> como en el caso del fideicomiso o el derecho de reversión para el caso de expropiación.

Una vez que se ha comprendido lo que se entiende por propiedad así como sus limitaciones y modalidades, es conveniente iniciar el estudio de sus formas de adquisición.

## **2.2 FORMAS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD.**

La adquisición de propiedad de un bien, implica la forma en que una persona puede integrar a la parte pecuniaria de su patrimonio un derecho real. La doctrina estudia las formas de adquisición de la propiedad desde diversos puntos de vista a saber: adquisición a título universal y a título particular, adquisición a título oneroso y gratuito, por acto entre personas o “inter vivos” por causa de muerte o “mortis causa”, adquisición originaria y derivada, así

---

<sup>6</sup> Ibidem, p. 301.

<sup>7</sup> Ibidem. p. 303.

como formas especiales que encajan en alguna o algunas de las clasificaciones mencionadas, pero que son reglamentadas en forma especial.

La forma de adquisición universal es aquella a través de la cual se recibe la totalidad o universalidad de un patrimonio, por lo que se adquieren tanto los derechos como las deudas y obligaciones. La forma de adquisición a título universal reconocida por el Código Civil es la sucesión legítima y testamentaria. La forma de adquisición particular, permite que una persona adquiera un bien determinado, como en el caso del legado o una compraventa.

La adquisición a título oneroso implica el pago de una contraprestación a cambio del bien que se recibe, mientras que a título gratuito el adquirente no tendrá que otorgar ningún valor, como en el caso de la donación.

La forma de adquisición inter vivos se lleva a cabo por medio de cualquier contrato traslativo de dominio. La forma mortis causa transmite la propiedad a través de juicio sucesorio testamentario o intestamentario.

Por forma originaria entendamos aquella en la que la cosa que nunca ha tenido dueño, esto es, que no ha pertenecido a ningún titular anterior. Como única forma originaria se encuentra la ocupación. La ocupación es “la toma material de una cosa corpórea que nunca haya tenido dueño, con el ánimo de venir a ser propietario de esa cosa”.<sup>8</sup> Y como forma derivada de adquisición, tenemos a todas las formas usuales o comunes que se utilizan para la transmisión de la propiedad, formas que permiten la transmisión de un patrimonio a otro. Las formas comunes de adquisición de la propiedad reguladas por el Código Civil son:

- El Contrato.
- Las Sucesiones.

---

<sup>8</sup> Ibidem, p 119.

- La Prescripción.
- Usufructo, Uso y Habitación.
- Las Servidumbres.
- La Prenda e Hipoteca.

Explicaremos brevemente en que consiste cada una de ellas para entender mejor cómo se adquiere la propiedad.

### El Contrato.

Considerado como el medio eficaz de transmisión de la propiedad, el contrato es un convenio celebrado entre dos o más personas para producir o transferir obligaciones y derechos.

Aunque se considera como una “forma de adquisición de la propiedad”, no todos los contratos tienen esta característica; conforme al Código Civil para el Distrito Federal los contratos que tienen esta cualidad son cuatro:

La *compraventa*, transmisión de la propiedad de una cosa o derecho, a la que se obliga uno de los contratantes, llamado vendedor, a cambio de un precio cierto en dinero que se obliga a pagar el comprador. Contrato regulado por el Código Civil es su artículo 2248.

La *permuta*, artículo 2327 del mismo Código, “contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra”.

La *donación*, “es un contrato por el cual una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes”, artículo 2332 del Código referido.

El *mutuo*, “es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad”, conforme al artículo 2384.

El contrato, como medio de transmisión a título particular, transfiere el dominio de bienes determinados en forma onerosa o gratuita; conforme al artículo 2014 del Código Civil, la transmisión de la propiedad se lleva a cabo por mero efecto del contrato. Desde este punto de vista, el contrato es el medio eficaz de transmisión de los bienes individualmente determinados.

Para el caso de enajenaciones de bienes indeterminados, la propiedad no se transferirá hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con consentimiento del acreedor. (Artículo 2015 del Código Civil).

Adjudicación por herencia.

Se considera a la herencia como una forma de adquisición de derechos reales en general, ya que al morir una persona deja de ser titular de sus bienes para transmitirlos a sus herederos. El concepto legal de herencia se encuentra en el artículo 1281 del Código Civil para el Distrito Federal: “Herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte”.

Este artículo considera el término herencia como sucesión. Jurídicamente la sucesión implica un cambio subjetivo en una relación jurídica, esto es, una persona substituye a otra en un derecho o en una obligación. Cuando cambia el sujeto hay una sucesión, una persona ocupa el lugar de otra en esa relación jurídica.

Tratándose de la herencia, la sucesión solo será mortis causa, la cual se produce como consecuencia del fallecimiento de una persona, por lo tanto, los bienes del autor de la herencia o de cujus, se transmiten a sus herederos, a sus sucesores, lo que los convierte en titulares de los derechos, bienes y obligaciones que se extinguen con la muerte.

El Código Civil previene en su artículo 1284: “El heredero adquiere a título universal y responde de las cargas de la herencia hasta donde alcance la cuantía de los bienes que hereda”. Lo que trae como consecuencia la transmisión de todos los bienes y derechos que fueron de la persona que fallece, esto es, tanto el activo como el pasivo. A través de la herencia una persona puede adquirir derechos reales, personales o de crédito, derechos de invención, de marca, de autor, etc., que pertenecieron a una persona antes de fallecer. Pero el punto de interés de este análisis es únicamente la sucesión mortis causa como forma de adquirir el derecho real de propiedad.

La sucesión mortis causa puede ser testamentaria, según la voluntad del testador; e intestamentaria, esto es, por disposición de la ley. (Artículo 1282 del Código Civil).

La sucesión testamentaria, también llamada voluntaria, es aquella cuya causa generadora es un testamento, y es este último el que establece qué le corresponde a cada heredero y legatario.

La intestamentaria, legal o legitima tiene lugar en ausencia de un testamento valido o cuando el heredero repudia la herencia o se hace incapaz de heredar, o como afirma el Maestro Gutiérrez y González: “a falta de manifestación testamentaria o voluntaria, del que fue titular de esos bienes, derechos y obligaciones”.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Ibidem p. 601.

Es la ley la que determina quien puede heredar y establece en su artículo 1602:

“Tienen derecho a heredar por sucesión legítima:

- I. Los descendientes, cónyuges, ascendientes, parientes colaterales dentro del cuarto grado y la concubina o el concubinario, si se satisfacen en este caso los requisitos señalados por el artículo 1635;
- II. A falta de los anteriores, la Beneficencia Pública”.

Al fallecer el de cujus, quien tenga interés jurídico debe “denunciar” el juicio sucesorio ante juez. Si hay testamento se denuncia el juicio sucesorio testamentario. Si no hubiera testamento se denuncia el juicio intestado o sucesión legítima. Dicho procedimiento judicial sucesorio debe ser apegado al Código Civil para el Distrito Federal en su Libro Tercero Título Primero al Quinto y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su Título Décimo Cuarto.

La sucesión testamentaria podrá ser extrajudicial, cuando todos los herederos sean mayores de edad, instituidos en un testamento público y mientras no haya controversia alguna; será entonces procedente la intervención de Notario Público, para que ante él se tramite el procedimiento de la herencia o sucesión, en los términos del artículo 872 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. El procedimiento de tramitación vía notario está regulado en el Título Decimocuarto Capítulo VIII de dicho ordenamiento.

Prescripción Positiva.

La Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley. (Artículo 1135 del Código Civil para el D. F.). Cuando nos liberamos de

obligaciones se habla de “prescripción negativa” y cuando adquirimos bienes hablamos de “prescripción positiva” o, mas correctamente de usucapión. Si he poseído un inmueble, por el tiempo y en las condiciones que señala la Ley, puedo obtener la propiedad del mismo.

Entendamos la prescripción como una forma de adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo en virtud de la posesión bajo el concepto de propietario en forma pacífica, continua y pública, y que se denomina por la ley como Prescripción Positiva.

Por lo antes expuesto el primer requisito que debe cumplirse es poseer el inmueble. Es decir, ejercer un poder de hecho sobre el mismo. La posesión además debe ser en concepto de propietario.

Para que la posesión sea apta para prescribir, se requiere que la misma sea de manera pacífica, lo que significa que el poseedor no la haya adquirida por medio de la violencia o por despojo. La posesión también debe ser continua, es decir sin interrupciones.

La posesión deberá ser pública, esto es, debe ser un poder de hecho que se manifieste abiertamente ante terceros.

Tal como dispone el artículo 1151, “La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua; y
- IV. Pública”.

“En la usucapión, para el cómputo del plazo, se toma en cuenta el que la cosa se posea de buena o mala intención, en el caso de adquisición de bienes inmuebles, pues si es de buena fe, se requieren cinco años y si es de mala intención se precisan diez años; en tanto que para obtener la propiedad siendo poseedor de buena fe, la ley exige solamente cinco años”.<sup>10</sup>

Para que a través de la posesión de una cosa, el poseedor se convierta en propietario de la misma se deben cumplir los plazos que establece el Artículo 1152:

“Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica continua y públicamente.
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y
- IV. Se aumentara en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rustica no lo ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabilitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél”.

La buena o mala fe depende de la existencia o ausencia de un título o causa suficiente para entrar a poseer. Durante estos plazos estará viva la acción del propietario para recuperar su inmueble. Transcurridos esos plazos, sin haber oposición, el poseedor puede obtener de un juez la declaratoria de haberse

---

<sup>10</sup> Cfr. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El patrimonio, el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio, p. 530

convertido en propietario, como lo dice el artículo 1156, pues para la adquisición de bienes por prescripción, quien cumpla con los requisitos establecidos por la ley, podrá promover juicio contra la persona que aparezca como propietario en la inscripción de propiedad que conste en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de declarar como consumada la prescripción.

La sentencia del Juez, que declare procedente la prescripción, una vez que haya quedado firme, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor. Para inscribir la sentencia se presentará ésta al Registrador, en copia certificada, acompañada de un certificado de libertad de gravamen, de un avalúo y de las declaraciones pagadas de los impuestos correspondientes, como son: el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y el Impuesto sobre la Renta por la adquisición del inmueble.

Artículo 1157: “La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor”.

#### Usufructo, Uso y Habitación.

Cuando una persona, que es propietaria de una cosa (nudo propietario), que tiene el uso, disfrute y disposición de esta, transmite a otra (usufructuario) el derecho de uso “usus” y el fruto “fructus”, constituye un derecho denominado **usufructo**. En consecuencia el nudo propietario transfiere a un tercero su derecho de uso y disfrute, mientras que el usufructuario no puede disponer de la cosa ajena que se le ha transmitido pero sí usar y disponer de ella.

El Código Civil define al usufructo como “el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos”, en su artículo 980. De acuerdo con el artículo 981 del

mismo ordenamiento, “el usufructo puede constituirse por la ley, por voluntad del hombre o por prescripción”.

Se considera por mandato de ley cuando se constituye usufructo a favor de quienes ejercen la patria potestad sobre los bienes que sus descendientes adquieren por un medio distinto al trabajo de éstos; “la propiedad y la mitad del usufructo pertenecen al hijo; la administración y la otra mitad del usufructo corresponden a las personas que ejerzan la patria potestad. Sin embargo, si los hijos adquieren bienes por herencia, legado o donación y el testador o donante ha dispuesto que el usufructo pertenezca al hijo o que se destine a un fin determinado, se estará a lo dispuesto”. (Artículo 430 del Código Civil).

El usufructo voluntario se constituye a través de: contrato, como la compraventa, la permuta cuando sea oneroso, y la donación si es a título gratuito; y del testamento. Finalmente cuando una persona que no es propietario de una cosa y se ostenta como tal, transmite a otra la posesión del usufructo, y esta lo posee por el tiempo que marca la ley, adquiere el derecho real de usufructo por usucapión.

El derecho real de usufructo puede durar hasta el fin de la vida del usufructuario, salvo que en el título constitutivo se exprese un tiempo determinado. Artículo 986 “Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario”. Por lo tanto una de las formas de de extinción del usufructo es, la muerte del usufructuario.

***El uso y la habitación*** son formas de adquisición de la propiedad que a pesar de ser reguladas por el Código Civil para el Distrito Federal, se consideran ineficaces, pues son normas de poca aplicación, cuya finalidad se puede obtener a través de otros medios jurídicos. Sin embargo mencionaremos brevemente cual es su finalidad y objetivos.

En su artículo 1049 el Código dispone: “El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente”. El uso genera un derecho real que garantiza a su titular aprovechar los frutos y crías suficientes, para su consumo y el de su familia. Por tal motivo la ley prohíbe que el derecho de uso se pueda enajenar o gravar por el usuario. Artículo 1051 del Código: “El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no puede enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores”.

El artículo 1050 del Código dice: “La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia”. Al igual que el derecho de uso el de habitación es un derecho real, temporal, vitalicio salvo pacto en contrario, intransmisible, inalienable y no gravable.

Tanto el derecho de uso como el de habitación se rigen por los lineamientos dados para el usufructo. Pues así lo establece el artículo 1053 del multicitado Código.

La Servidumbre.

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble, en beneficio de otro que pertenece a un dueño distinto. Consiste en la obligación que tiene el dueño de un predio, de tolerar algo o de no hacer algo que obstaculice el derecho de otro.

El Código en su artículo 1057 dispone: “La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño”.

“Podemos considerar como elementos de la servidumbre:

1. Dos bienes inmuebles,
2. Que sean de diverso dueño,
3. Y que el dueño de uno de los predios se beneficie del uso del otro predio, de propietario diverso”.<sup>11</sup>

El inmueble que se beneficia de la servidumbre es conocido como “predio dominante” y el que la sufre es llamado “predio sirviente”.

La servidumbre es un derecho real que recae siempre sobre bienes inmuebles. Aunque no todos los bienes inmuebles pueden ser materia de servidumbre, solo se considera al suelo como inmueble por naturaleza; los inmuebles incorporados en forma artificial al suelo, esto es, “la incorporación de las cosas se realiza a través de la actividad humana, en este grupo se incluyen los edificios, las casas, y en general todo el conjunto de materiales consolidados con fines de permanencia, ya sea unidos al suelo o en el subsuelo”.<sup>12</sup>

La servidumbre no se puede vender, ni gravar, separada del predio dominante. Así lo determina la ley en sus artículos 1064 y 1065. Por regla general es un derecho real perpetuo como el de propiedad, aunque tratándose de una servidumbre creada por contrato y no por ley, puede durar el tiempo que se convenga. Es un derecho real que determina conductas diversas para el propietario del predio sirviente según el tipo de servidumbre de que se trate; así puede implicar una conducta de tolerar como cuando el propietario del predio sirviente está en la necesidad de tolerar que el dueño del predio dominante use en cierta medida del predio sirviente, como sucede en la servidumbre legal de paso que establece el artículo 1097 al decir: “El propietario de una finca o

---

<sup>11</sup> Ibidem, p. 440.

<sup>12</sup> Cfr. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio p. 89 y 90

heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquélla, por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen”.

Por tal motivo el propietario del predio dominante, puede transitar por el predio sirviente, y el dueño de este, en consecuencia, debe tolerarlo; o bien una conducta de abstenerse o no hacer, como cuando el propietario del predio sirviente debe de abstenerse o no hacer todo aquello que pueda entorpecer el uso del derecho de servidumbre. Esta doble conducta del dueño del predio sirviente la expresa el artículo 1058 al decir: “La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho es necesario que esté expresamente determinado por la ley o en el acto en que se constituyó la servidumbre”.

Este gravamen, puede consistir en cosas muy variadas. Algunas de ellas están ya determinadas en la Ley y son las servidumbres típicas, (aunque hay otras que también pueden constituirse por acuerdo de los interesados). Las servidumbres típicas, son las llamadas servidumbres de desagüe, de acueducto y de paso. Veamos en que consisten.

*Servidumbre de Desagüe.* Consiste en la obligación que tienen los propietarios de los predios inferiores, de recibir las aguas que de manera natural o como consecuencia de mejoras agrícolas o industriales, caigan de los predios superiores. La servidumbre de desagüe también implica la obligación de recibir la piedra y tierra que arrastren las aguas que vienen de los predios superiores. Artículo 1071 del Código Civil.

*Servidumbre de Acueducto.* Implica el derecho que tiene el que quiera usar agua de la que pueda disponer, de hacerla pasar por los predios que se encuentren entre la fuente del agua y el destino de la misma. Todos los predios

intermedios serán los predios sirvientes y sus propietarios tienen la obligación de permitir al dueño del predio dominante, que realice las obras necesarias para hacerlas llegar a su destino. Artículo 1078 del Código Civil.

*Servidumbre de Paso.* Consiste en el derecho que tiene el propietario de una finca que se encuentra enclavada entre propiedades ajenas, de tener una salida a la vía pública. Artículo 1097 del Código Civil.

Las servidumbres benefician al propietario del predio dominante y son un gravamen que pesa sobre el predio sirviente, sin embargo, están sujetas a algunas reglas, que además de ser obligatorias, son de sentido común.

La primera regla consiste en que la servidumbre, al ser un gravamen a cargo de un predio ajeno, debe hacerse de la manera que menos perjudique al predio sirviente y no de la manera que mas beneficie al predio dominante. Esto emana de un principio jurídico que dice que siempre debe preferirse al que se quiere evitar un daño, sobre el que quiere obtener un beneficio.

La segunda regla tiene que ver con la obligación del beneficiario de la servidumbre, de indemnizar al propietario del predio sirviente por los daños y los perjuicios que le cause el gravamen que se le impone.

La tercera regla se refiere a que todo lo relacionado con las servidumbres debe resolverse, preferentemente, por acuerdo entre los interesados y solo a falta de tal acuerdo, se hará por decisión de un juez.

La Prenda e Hipoteca.

La prenda y la hipoteca son consideradas por la doctrina como derechos reales accesorios o secundarios. Regulados por el Código Civil para el Distrito Federal en su segunda parte como contratos.

El artículo 2856 del Código Civil define a *la prenda* como “un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago”.

El derecho real de prenda se caracteriza por lo siguiente:

- ❖ Sólo puede recaer sobre bienes muebles; por excepción se puede constituir sobre inmuebles por naturaleza, como en el caso de los frutos pendientes de los árboles, a los que se refiere el artículo 2857, pero que la ley estima como muebles por anticipación.
- ❖ Se debe entregar la cosa al acreedor, en forma real o jurídicamente, para que se de por constituido el derecho. Al respecto el artículo 2859 dispone: “Se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo deudor, porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley. En estos dos últimos casos, para que el contrato de prenda produzca efectos contra tercero, debe inscribirse en registro Público.

El deudor puede usar de la prenda que quede en su poder en los términos que convengan las partes”.

- ❖ El derecho real de prenda se extingue cuando se paga la deuda, y deberá el mueble ser devuelto a su dueño. En este caso el artículo 2891 establece: “Extinguida la obligación principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda”.
- ❖ No otorga al acreedor derecho a los frutos que la cosa pueda producir, salvo que así se haya pactado. Artículo 2880: “Los frutos de la cosa empeñada pertenecen al deudor; mas sí por convenio los percibe el

acreedor, su importe se imputará primero a los gastos, después a los intereses y el sobrante al capital”.

- ❖ Concede al acreedor, transcurrido el plazo convenido, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a vender o rematar el bien mueble y con su precio se haga el pago del monto del crédito, (artículo 2881).
- ❖ El acreedor podrá quedarse con la cosa dada en prenda, pero sólo en el precio que se le fije a ésta en el momento en que se debió cumplir con la obligación y no se hizo, pero no al precio que se le pudiera fijar por las partes al momento de celebrarse el contrato, tal como lo señala el artículo 2883.

Definamos a la *hipoteca* como un derecho real, que sirve para garantizar un derecho de crédito. El artículo 2893 define a la hipoteca como “como una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley”.

El contrato de hipoteca se otorga ante notario y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad para darle publicidad y efectos frente a terceras personas.

De acuerdo con la ley, la hipoteca puede ser voluntaria o necesaria. Artículo 2919 del código civil: “La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria”.

Acorde a la ley, algunas particularidades de la hipoteca son las enunciadas a continuación:

- ❖ El derecho real de hipoteca puede recaer en forma indistinta sobre bienes muebles e inmuebles.
- ❖ No confiere a su titular la tenencia de la cosa, sino que la conserva el propietario de la misma.
- ❖ La hipoteca permanece integra hasta la extinción total del crédito, el artículo 2911 indica: “La hipoteca subsistirá integra aunque se reduzca la obligación garantizada, y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven, aunque la restante hubiere desaparecido, pero sin perjuicio de lo que disponen los artículos siguientes”.
- ❖ Conforme al artículo 2916: “El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero”.

- ❖ La hipoteca se extingue, entre otras causas determinadas por el artículo 2941, por la extinción de la obligación a que sirvió de garantía.

## **2.3 GARANTÍA CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD.**

El derecho de propiedad concede a su titular el uso, disfrute y disposición de un bien, el poder para ejecutar todo acto de dominio y administración sobre el mismo. Derecho que como el de la vida y la libertad, es reconocido y protegido por el Estado, de tal modo que ningún individuo puede ser privado de éstos derechos con la limitación que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 14 párrafo segundo: “Nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, si no mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”.

En forma rigurosa se relaciona a la anterior disposición el texto del artículo 16 constitucional en su primer párrafo, como protector de los derechos fundamentales de todo individuo al ordenar: “Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento”.

La garantía a la propiedad se encuentra consagrada en el artículo 27 de nuestra Carta Magna, que a la letra dice: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en

beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.”

La Constitución considera los recursos naturales como propiedad originaria de la Nación, pudiendo ser transferida en su dominio a los particulares para constituir la propiedad privada. Lo que genera para cada individuo el derecho de ejercer el dominio sobre determinados bienes considerados como propiedad personal. Asimismo declara que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, las cuales constituyen restricciones o abstenciones impuestas al titular del derecho de propiedad, a efecto de que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o bien contra el interés general. Tal como lo estudiamos en el apartado anterior.

Este artículo restringe la propiedad al existir una razón de orden público que pueda llevar a la modificación o extinción total del derecho mediante expropiación. Por lo tanto, “sólo se puede privar al particular de un bien de su propiedad por causa de utilidad pública, lo cual significa que de ninguna otra manera se le puede privar de sus bienes por el Estado, y se le tiene que cubrir necesariamente lo que la ley designa con el nombre de indemnización, que es, el equivalente en dinero del valor de la cosa de la cual se le va a privar”.<sup>13</sup>

La expropiación es el acto jurídico a través del cual el Estado priva al particular de la propiedad de ciertos bienes sólo cuando sean necesarios para la realización de alguna actividad del Estado, que satisfaga una necesidad pública siempre que se cubra al particular una indemnización como causa de la transferencia.

---

<sup>13</sup> Cfr. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio, 308.

La utilidad pública se genera al existir una necesidad común en la mayoría de los gobernados, que trae como consecuencia la privación de bienes de los particulares con el fin de proporcionar a la Nación un beneficio general. La Ley de Expropiación en su artículo 1º enuncia las causas en las que será de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada:

- I. El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público.
- II. La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano.
- III. El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el gobierno federal y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.
- IV. La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional.
- V. La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores, el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de viveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, inundaciones u otras calamidades públicas.
- VI. Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública.
- VII. La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación.
- VIII. La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular.

- IX. La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad.
- X. Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad.
- XI. La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida.
- XII. Los demás casos previstos por leyes especiales.

“La declaración de utilidad pública supone necesariamente dos momentos distintos dentro del procedimiento que le precede: en uno, la Administración verifica la existencia concreta de una necesidad general o de un requerimiento social que exige satisfacción, es decir, advierte que se está en presencia de alguna de las hipótesis previstas en el artículo 1º de la Ley de Expropiación; en el otro, la autoridad identifica los bienes que por sus características o cualidades son indispensables para la satisfacción del interés social y que, por ende, deben ser objeto de la expropiación para ser destinado al fin que se persigue. Por lo que puede decirse que existe utilidad pública cuando se explique razonadamente la necesidad de privar a una persona de sus bienes para afectarlos a un destino distinto”.<sup>14</sup>

La fracción VI segundo párrafo del mencionado artículo constitucional establece: “Las leyes de la Federación y de los estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este

---

<sup>14</sup> Semanario Judicial de la Federación Tribunales Colegiados de Circuito, 205-216 Sexta Parte, 1986, p. 221.

valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base.”

De acuerdo con el artículo 27 constitucional, el precio de la cosa que se expropia es el que aparece en el catastro, por lo que será éste el valor que se tome en cuenta para el cálculo de la indemnización. La Ley de Expropiación en su artículo 10 prevé: ”El precio que se fijara como indemnización por el bien expropiado será equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior, en el caso de bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras”.

En el apartado correspondiente a los artículos transitorios de la Ley de Expropiación, se señala:

PRIMERO: El presente Decreto entrará en vigor el 1º de enero de 1994.

TERCERO: La reforma al artículo 10 de la Ley de Expropiación, se aplicará a las expropiaciones que se realicen a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Es importante destacar, que anteriormente a la reforma de referencia, respecto de bienes inmuebles de propiedad privada, se acataba el mandato constitucional, que señala que dichas afectaciones deberían ser pagadas de conformidad con el valor fiscal que de ellas figurara en las oficinas catastrales o recaudadoras, en el entendido de que ese valor hubiere sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esa base. En consecuencia, a partir del 1º de enero de 1994, la multicitada Ley, prescribió que dicho valor se sustituyera por un valor comercial.

De la ya mencionada fracción VI del artículo 27 constitucional se desprende: “El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.”

Así que solamente será definido por resolución judicial, el exceso de valor o demérito que haya tenido la propiedad particular. Si el bien expropiado ha sufrido deméritos o mejoras antes de la expropiación, se debe valorar el bien a efecto de que se determine el precio justo de la cosa. Pero si existe desacuerdo entre el particular y el Estado para establecer el monto de la indemnización, la ley permite “la consignación al juez que corresponda, quien fijará a las partes el término de tres días para que designen sus peritos, con apercibimiento de designarlo el juez en rebeldía, si aquellos no la hacen. También se les prevendrá designen de común acuerdo un tercer perito para el caso de discordia y si no lo nombraren será designado por el juez”. (Artículo 11 Ley de Expropiación).

La Ley de Expropiación en vigor establece que el Ejecutivo, por conducto de la dependencia competente, tramitará el expediente de expropiación y hará la declaratoria respectiva mediante Decreto, el cual se publicará en el Diario Oficial de la Federación y se notificará personalmente al interesado (Artículo 3º y 4º).

Todo propietario afectado que considere que con el acto de expropiación se violan sus garantías individuales, puede interponer recurso administrativo de revocación contra la declaratoria correspondiente dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación ante la Secretaría de Estado u órgano administrativo que decretó la expropiación. Pero si la decisión de la autoridad administrativa no revoca la expropiación, el particular puede ocurrir al juicio de amparo,

siempre y cuando haya agotado primero el recurso administrativo de revocación.

“El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles, deberá anotarse preventivamente en el Registro Público”, conforme al artículo 3043 fracción VII del Código Civil, ya que como establece el 3044 del mismo ordenamiento “La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella”. Es conveniente hacer un paréntesis a efecto de comprender las razones por las cuales debe anotarse preventivamente el decreto expropiatorio.

Una anotación preventiva es un acto registral, por medio del cual el registrador da publicidad a ciertos actos y hechos jurídicos que afectan a bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad a fin de que ningún tercero pueda alegar desconocimiento. Acto que deriva de un procedimiento judicial o administrativo que permite mantener un estado de hecho y de derecho con el fin de prevenir las repercusiones posiblemente perjudiciales de la demora en el pronunciamiento de la resolución, o en la ejecución de la misma; obligando al registrador a anotar y patentizar, sin modificar la esencia de la inscripción a la que esta referida. Su fundamento legal proviene de los artículos 14 y 16 constitucionales que consagran las garantías individuales de audiencia, de legalidad, de formalidad, de fundamentación y de motivación. Sin embargo tratándose de expropiación la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero basta la publicación del Decreto relativo en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que

se establezca que no es necesario este requisito. (Artículo 3044 párrafo tercero Código Civil.)

Trataremos el tema de las anotaciones preventivas más adelante.

## **2.4 EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

Desde el punto de vista constitucional, en México se forma un régimen triangular sobre la tenencia de la tierra que se encuentra integrado por la propiedad nacional, la propiedad social, y la propiedad privada. Por lo que el Estado ha establecido un sistema de registro correspondiente a dicho régimen: el Registro Público de la Propiedad Federal, el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad, concebido éste último para otorgar publicidad a los actos jurídicos relacionados con inmuebles de propiedad particular. La norma fundamental faculta a la Nación para imponerle a la propiedad modalidades que dicte el interés público, lo que permite fijar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de la tierra.

El Registro surge como una necesidad, con el fin de proteger y preservar uno de los elementos más preciados por la persona humana, considerado incluso como uno de sus atributos: el Patrimonio; convirtiéndose en un medio de seguridad de los derechos adquiridos, que delimita intereses jurídicos y los derechos derivados de la propiedad.

“El Estado organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad (apariencia), a las condiciones y transformaciones de ciertas situaciones

jurídicas. Esa organización es la publicidad registral, es el Registro Público de la Propiedad”.<sup>15</sup>

Debido a la importancia de la función registral inmobiliaria, y a la necesidad de brindarle efectos de publicidad, ha sido contemplada en nuestro país como una tarea reservada al Estado. Por declaración de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos el ámbito espacial en el que se desarrolla la actividad registral inmobiliaria corresponde a las entidades federativas. De esta manera señala el artículo 121: “En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros”.

Por lo que podemos apreciar que esta trascendental tarea es privativa de los estados integrantes de la Federación, quienes la ejercen dentro de su espacio territorial, reconociendo a su vez los registros ejecutados en otras entidades. Asimismo, cada entidad federativa está en posibilidad de facultar a diversos municipios, a fin de que realicen la actividad registral, buscando con ello que esta actividad llegue a un mayor número de integrantes de la población. Al ser el Estado el titular de la actividad registral, ésta debe ser realizada por un órgano especializado cuya misión fundamental consiste en otorgar efectos de publicidad a los actos susceptibles de inscripción.

El Poder Ejecutivo Federal expidió el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 5 de Agosto de 1988, expone dentro de sus considerandos, que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los habitantes del Distrito Federal, así como la integración de personas morales en los términos de la legislación civil, requiere de una publicidad adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y

---

<sup>15</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Registral, duodécima edición, Editorial Porrúa S. A. de C. V. México, 1993, p. 216.

seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos.

En éste orden de ideas, conforme al artículo 1º del Reglamento en comento, el Registro Público de la Propiedad es el encargado de dar publicidad a los actos jurídicos, que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

”Tratándose de la transmisión de derechos reales inmobiliarios, o mobiliarios susceptibles de registro, la ley exige la inscripción del acto en el Registro Público de la Propiedad, para que pueda surtir efectos en perjuicio de tercero. La falta de inscripción no impide que el acto produzca sus consecuencias entre las partes, no afectará la validez de los actos o derechos que conforme a la ley deban registrarse; pero no será oponible a los terceros, quienes sí podrán aprovecharlos en cuanto les sean favorables. Según la connotación técnico-jurídica que tiene este término en nuestro derecho, y que la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia ha interpretado en el sentido de que por tales terceros para los efectos del Registro, debe entenderse sólo a aquellos que tienen o han adquirido un derecho real sobre el bien objeto de inscripción”.<sup>16</sup>

Justamente, ”deben inscribirse los títulos por los cuales se crea, declara, reconoce, adquiere, transmite, modifica, limita, grava o extingue el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; la constitución del patrimonio familiar; los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados por un período mayor de seis años y aquellos en que existan anticipos de rentas por más de tres años; las fianzas y embargos (Artículo 3042 del Código Civil); así como la creación y constitución de asociaciones y sociedades civiles”.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Op. cit. p. 815.

<sup>17</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, El Registro Público de la Propiedad, cuarta edición, Edit. Porrúa, S. A. de C. V., México, 1994. p. 67.

La misma Ley dispone que si el valor de avalúo de un inmueble excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317 del Código Civil. (Artículo 2320).

El artículo 102 fracción XX ultimo párrafo de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, dispone: “Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del Código Civil, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo”.

Es pertinente puntualizar que “la escritura pública es el instrumento público notarial por excelencia, que se utiliza para hacer constar actos jurídicos, es decir, aquellas manifestaciones humanas en donde la voluntad es capaz de determinar las consecuencias en derecho de lo que se celebra”.<sup>18</sup> Escritura es cualquier instrumento público original que el Notario asienta en folios, para hacer constar un uno o más actos jurídicos y que firmado por los comparecientes, autoriza con su sello y con su firma. (Artículo 100 de la Ley del Notariado).

El Código Civil para el Distrito Federal, establece los casos de excepción:

Artículo 2317 primer párrafo. “Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo 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

---

<sup>18</sup> RIOS HELLIG, Jorge, La Práctica del Derecho Notarial, tercera edición, Edit. McGraw-Hill, México, 1998, p. 164 y 165

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”.

Artículo 730. El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio de familia, señalados en el artículo 723, será por la cantidad resultante de multiplicar el factor 10,950 por el importe de tres salarios mínimos generales diarios, vigentes en el Distrito Federal, en la época en que se constituya el patrimonio, autorizando como incremento anual, el porcentaje de inflación que en forma oficial, determina el Banco de México. Este incremento no será acumulable”.

Artículo 2917. “Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.

Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Gobierno del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 2317, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo de dicho precepto”.

### **CAPITULO III. EL CALIFICADOR DE CERTIFICADOS DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN Y SU FUNCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D. F.**

#### **3.1 EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D. F.**

La palabra *Registro*, en una primera acepción se considera como la anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa; o bien, como el libro o libros en donde se realizan una serie de anotaciones.

En el aspecto puramente registral, que es el que nos ocupa, el “Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal”, es la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos, entendiéndose esta como la institución dependiente del Estado.

##### **3.1.1 ORIGEN Y EVOLUCIÓN.**

El Registro Público de la Propiedad, nace a partir de la necesidad de llevar la cuenta de cada titular, es decir, que en un principio tuvo finalidades administrativas sin propósito de “publicidad”, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de esta, la cual se hizo manifiesta a partir de observarse la clandestinidad de las “cargas y gravámenes”, que recaían sobre los inmuebles, situación que hizo imposible conocer la situación real de estas.

Fue entonces cuando ese registro que había nacido con una finalidad administrativa con el fin de llevar la “cuenta” de un titular, pasa a ser un registro investido de “publicidad”, por lo anterior podemos concluir que la citada institución se origina como un medio de seguridad de tráfico-jurídico, para

delimitar los intereses jurídicos y los derechos derivados de la propiedad inmueble.

El Registro Público de la Propiedad se contempló por primera vez en el Código Civil de 1870, a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Institución que a través del tiempo evolucionó hasta llegar al Código Civil vigente, publicado por el H. Congreso de la Unión por Decreto de 7 de Enero y 6 de Diciembre de 1926 y 3 de Enero de 1928, el cual entró en vigencia hasta el 1° de Octubre de 1932, de acuerdo al Decreto expedido por el Ejecutivo, de fecha 31 de Agosto de 1932, y publicado el 1° de Septiembre de ese mismo año, en el cual, se establece en forma general, la organización, el procedimiento y el sistema que se lleva en nuestro país, todo ello en sus artículos 2999 a 3074.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, a través de varios años, logró llegar a regular, en una forma más amplia y práctica, el sistema registral. Actualmente no sucede lo mismo pues la citada disposición no se adapta a las necesidades y cambios ocurridos a nivel Institucional. Dicho reglamento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el cinco de agosto de 1988, el cual consta de 118 artículos divididos en tres títulos denominados “De las Disposiciones Generales”, “Del Sistema Registral” y del “Procedimiento Registral”.

Sobre estos dos pilares descansa y se apoya el registro para ofrecer seguridad a los interesados en inscribir los actos jurídicos a que se sujeten, relativos a sus propiedades.

### 3.1.2 CONCEPTO, FUNCIÓN Y FINALIDADES.

“El Registro Público de la Propiedad y de Comercio es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, inmuebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las personas morales, asociaciones y sociedades civiles”.<sup>1</sup>

El artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, define a la institución de la siguiente forma:

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

El artículo segundo del reglamento citado, es más extensivo al señalar:

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

---

<sup>1</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CATILLO, Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 2000, p. 61

Dentro de la Administración Pública del Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, como unidad administrativa, es un organismo centralizado, que se encuentra supervisado y vigilado por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales. Tal como establece el artículo 35 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal en su párrafo segundo:

“La Consejería Jurídica y de Servicios Legales cuenta con las siguientes atribuciones:

Fracción XIX. Prestar los servicios relacionados con las funciones encomendadas por las disposiciones jurídicas al Registro Público de Propiedad y de Comercio.

Fracción XXI. Coordinar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de [...] registro público de la propiedad y de comercio [...]”.

La función de esta institución consiste en proteger la propiedad, así como la posesión (en el caso de inscripción del acto denominado inmatriculación judicial), de algunos derechos reales y personales, otorgando certeza a la titularidad de un bien inmueble. La veracidad de los asientos registrales y su oportuna publicidad son condiciones básicas que permiten conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población, creando un clima de confianza y seguridad en las transacciones inmobiliarias.

Es por ello que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio tiene como principal finalidad “proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado”<sup>2</sup> en sus libros o folios.

---

<sup>2</sup> Ibidem, p. 65

El Estado organiza una actividad administrativa que consolida la seguridad jurídica y da publicidad a los actos y hechos jurídicos relativos a los asientos registrales, pues es su deber garantizar y proteger a aquellos que han adquirido un derecho sobre el bien objeto de inscripción y los derechos constituidos sobre los mismos.

Todo acto jurídico relativo al patrimonio inmobiliario y mobiliario del país, y aquellos que se refieren a la constitución de personas morales, requieren de una publicación adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, a los titulares registrales y a quienes están obligados a respetar los derechos generados por éstos. Por ello es importante que hagamos un análisis de lo que es *Publicidad*, considerada como un principio registral.

### 3.1.3 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.

Se considera a la publicidad como “aquel requisito que añadido a los que rodea a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en sus pronunciamientos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico. En base en la publicidad registral el registro tiende al conocimiento legal de ciertas situaciones jurídicas, y estas, al arrojar titularidades, ofrecen una publicidad superior basada en una serie de requisitos fundamentales que la ley impone para ofrecer a la misma.

Siendo la seguridad o protección del tráfico la gran finalidad que la publicidad registral persigue, es necesario destacar, cómo ese fin primordial sólo se logra a través de una publicidad orgánicamente establecida y en base en requisitos fundamentales que la ley exige cumplir y que van desde el otorgamiento del

documento auténtico hasta la calificación registral que depura todo acto que intente ingresar en el registro de forma definitiva”.<sup>3</sup>

El llamado principio de publicidad dentro del Registro Público de la Propiedad se entiende como la razón de ser del registro. Es el principio que inspiró a los primeros oficios de hipotecas (antecedente del actual registro inmobiliario), consistente en permitir al público la consulta de las inscripciones.

Actualmente el Registro Público de la Propiedad permite investigar quién es el titular del inmueble, asimismo saber cuáles son los gravámenes que lo limitan, conservando un orden en cada una de las inscripciones, desde el primero hasta el último poseedor.

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

El principio que nos ocupa, ha sido examinado por los tratadistas desde dos puntos de vista:

*El Formal*, que consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como el obtener del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones.

Este principio está expresado en el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal y en el reglamento aplicable en los artículos 88 al 97.

---

<sup>3</sup>Diccionario Jurídico Espasa, “Publicidad”, Editorial Espasa Calpe, Madrid, 1994, p. 826 y 827.

Citamos el artículo 3001, que a la letra dice:

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

El Artículo 20 bis del Código de Comercio, señala:

“Los responsables de las oficinas del Registro Público de Comercio tendrán las atribuciones siguientes:

Fracción IV. Permitir la consulta de los asientos registrales que obren en el Registro, así como expedir las certificaciones que le soliciten”.

Recordemos que la definición del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal en su artículo 1º, señala a la institución en comento como aquella que “...proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros”.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de Comercio al prescribir: “Los actos mercantiles inscritos en las bases de datos de las entidades federativas del Registro son de carácter público, y cualquier persona podrá consultarlas, previo pago, en su caso, de los derechos correspondientes”.

En relación tenemos el artículo 88 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que refiere: “Los asientos del Registro son Públicos”.

Como se desprende de lo artículos transcritos, no se necesita tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.

Desde el punto de vista *Material*, el Principio de Publicidad está concebido como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Esta se encuentra concretada en el Código Civil de la siguiente manera:

Artículo 3007. “Los documentos que conforme a este Código sean registrables, y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero”.

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

De lo anterior deriva el llamado “*tercero registral*”, al cual conocemos como la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, si ese derecho se adquiere de quien aparece como su titular en el Registro Público de la Propiedad, y al ser inscrito su derecho es “oponible” y “preferente” a cualquier otro titular con derecho anterior pero no inscrito.

La publicidad registral se concreta a aquella actividad organizada que crea y posibilita el conocimiento de las situaciones jurídicas referentes a bienes inmuebles y muebles, así como sociedades mercantiles.

### 3.1.4 DIFERENCIA ENTRE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO.

El Registro Público de Comercio es la “Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que, realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas, precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros”. Así lo disponía el artículo 1° del Reglamento del Registro Público de Comercio, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de Enero de 1979.

El nuevo Reglamento expedido por el Ejecutivo Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de Octubre de 2003, establece en su artículo 2°:

“El Registro Público de Comercio tiene por objeto dar publicidad a los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes y que conforme a la legislación lo requieran para surtir efectos contra terceros”.

Como institución, es paralela al Registro Público de la Propiedad, que nutriéndose de los mismos principios teóricos, y por ministerio de ley, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio estará a cargo del Director del Registro Público de la Propiedad, cumpliendo así con la misma función de tutelar los derechos adquiridos por terceros en el amplio tráfico mercantil.

Tomando en cuenta la similitud de las funciones del Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio, o por razones de política administrativa, el artículo 3° del reglamento abrogado establecía:

Artículo 3°. “Por ministerio de la ley asumirá la Dirección de cada Registro de Comercio la persona que tenga a su cargo la función directiva del Registro Público de la Propiedad...”.

Lo anterior no significa que el Registro de Comercio sea parte del Registro Público de la Propiedad, ya que el registro mercantil es de carácter Federal, rigiéndose de manera individual con sus propios ordenamientos legales; el hecho de que se encuentren en una misma ubicación (edificio) y ha cargo de un Director, para ambos registros, es en sentido meramente práctico, y por razones de política administrativa.

Conforme al artículo 18 del Código de Comercio vigente, la operación del Registro Público de Comercio está a cargo de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y de las autoridades responsables del Registro Público de la Propiedad en los estados y en el Distrito Federal.

El 29 de Mayo de 2000, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que modifica el Capítulo II del Título Segundo del Código de Comercio, relativo al registro de comercio, estableciendo que la secretaría proporcionaría a cada uno de los responsables de las oficinas del Registro Público, a partir de la entrada en vigor del Decreto, un programa informático denominado Sistema Integral de Gestión Registral (SIGER), a través del cual se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación administración y transmisión de la información del Registro.

Sin embargo para que pueda surtir efectos, es necesaria la suscripción al convenio de coordinación correspondiente, de las autoridades responsables del Registro Público de la Propiedad de cada entidad federativa. Convenio que no ha sido suscrito por el encargado de la función directiva del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por lo que aún se aplican las disposiciones reglamentarias en vigor hasta antes de las reformas y adiciones de 2000.

### 3.1.5 SISTEMA REGISTRAL.

Dentro de los numerosos registros existentes en las sociedades modernas, el Registro Público de la Propiedad tiene especial relevancia para el Derecho Civil, pues sus efectos influyen de forma importante en los bienes de las personas que constituyen la parte patrimonial del Derecho Civil, en especial en la propiedad inmobiliaria. Algunos sistemas forman una rama especial denominada Derecho Registral, que por sus características se ha desprendido del Derecho administrativo y que incluye la función notarial.

Desde tiempos remotos se ha reconocido la publicidad de la transmisión del Derecho de propiedad para que el que se ostenta como dueño, goce pacíficamente de un bien sin ser afectado por los terceros que tienen la obligación de respetar los derechos reales ajenos, así como por los interesados en otorgar créditos por garantías reales, en especial inmuebles.

En Alemania se creó un sistema llamado de inscripción, centrado en la determinación de la finca, por medio del llamado “folio real”, en él se inscribían los datos que contenía el título que alteraba el derecho, y localizado el mismo era fácil seguir la serie de transcripciones y gravámenes que afectaban al inmueble, lo que aparecía registrado en el “folio real”, y para sus efectos sólo era propietario el que como tal aparecía inscrito.

El sistema actual del Código Civil establece el sistema germano de folio o cédula real para cada finca, estableciendo la identidad y características de la finca, tanto por sus antecedentes registrales como fiscales.

Los sistemas registrales pueden ser estudiados desde dos puntos de vista:

- De los efectos de la inscripción.
- De la forma de la inscripción.

De acuerdo a los efectos de la inscripción, este sistema está básicamente integrado por tres aspectos:

1. El sustantivo.
2. El constitutivo.
3. El declarativo.

En el sistema sustantivo, la propiedad se adquiere mediante la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del título respectivo. Es un elemento de existencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles. Su antecedente lo podemos encontrar en las costumbres feudales donde toda la propiedad raíz pertenecía a la corona y sólo se consideraba propietario al que apareciera como tal en los libros de registro. (Sistema también conocido como "Acta Torrens").

En el sistema constitutivo, el derecho de propiedad nace directamente de la celebración del contrato entre las partes y el registro del mismo, era necesario para el perfeccionamiento del contrato o acto jurídico, esta inscripción no era potestativa sino más bien obligatoria. Este sistema se caracteriza porque a la vez que conserva el título como la causa generadora de la adquisición, la forma jurídica de transmisión se realizaba por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En el sistema declarativo, la transmisión de la propiedad se da a través del contrato por si mismo sin que exista la necesidad ni obligación de la inscripción en el registro correspondiente. Este sistema fue adoptado por nuestra legislación en el Código Civil de 1870, mismo que conserva la línea hasta el Código Civil actual; en su artículo 3008 señala: *"La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos"*,

debido a que nuestra legislación no constituye derecho alguno. No obstante lo anterior, tratándose de asociaciones y sociedades civiles, así como de la cesión de créditos hipotecarios y la fianza, el sistema aplicable es el constitutivo, ya que si éstos no se inscriben no surten efectos contra terceros, (artículos 2673, 2694 y 2926 del Código Civil vigente). En virtud de lo anterior podemos observar que nuestro sistema registral es mixto, sin embargo la Suprema Corte de Justicia de la Nación opina:

"Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción cuya finalidad es la publicidad y no constituir un derecho".<sup>4</sup>

El derecho subjetivo vale por el consentimiento de las partes extraregistralmente y ante Notario, una vez exteriorizado se plasma en forma de escritura que va al Registro Público de la Propiedad a recibir la publicidad que el Código Civil exige al acto.

En cuanto a la forma de la inscripción, existen dos formas de inscripción, el sistema de libros y el de folios.

El sistema de libros, está compuesto por varias secciones:

- ❖ Sección Primera.- En esta se registran las transmisiones de propiedad.
- ❖ Sección Segunda.- Se inscriben las hipotecas y limitaciones de dominio.
- ❖ Sección de Fideicomiso.- Como su nombre lo indica se registran los actos relativos a las constituciones, modificaciones, cancelaciones de fideicomisos ya sea traslativos de dominio o de garantía.
- ❖ Sección Primera "B" de Contratos Privados.- Se inscriben los actos traslativos de dominio que no constan en escritura pública.

---

<sup>4</sup>Apéndice 1917-1985, Tesis Ejecutoria, Cuarta Parte, Tercera Sala, p.723.

- ❖ Sección Primera “C”.- En la que se registraban las sucesiones y adjudicaciones de bienes inmuebles.
- ❖ Sección de Comercio.- En la que se realizaban las inscripciones relativas a la constitución de sociedades mercantiles, así como todo lo relacionado a sus modificaciones.

En el sistema de libros existen tres tipos de inscripciones:

1. Trascrición. Es una reproducción literal del contenido del instrumento.
2. Inscripción. Se realiza un extracto del contenido del documento.
3. Incorporación. Se toma una pequeña nota del contenido del instrumento.

En nuestro sistema registral mexicano, desde el año de 1979, ya no se utiliza el sistema de libros para realizar inscripciones, lo anterior en virtud de la implementación del folio real o mercantil (este último tratándose de comercio).

En el Registro Público de la Propiedad se encuentran contempladas las fincas ubicadas en el Distrito Federal; que han sido inscritas o incorporadas a éste y las del Gobierno Federal, aunque estas últimas llevan un registro en forma especial, es decir, determinadas personas dentro del registro tienen encomendada la tarea de controlar las adquisiciones, transmisiones y la constitución de los derechos reales que hace el Estado a través de sus órganos representativos.

Las inscripciones se llevan a cabo en los llamados folios que según el acto a registrar se clasifican en: reales, mercantiles o de personas morales.

El folio es el instrumento destinado a dar publicidad registral llevándose un folio por cada finca, bien mueble, sociedad o persona moral.

Actualmente, el folio tiene ventajas porque evita que la historia que se formó de alguna finca sociedad o persona moral se disperse en varios libros. Hoy en día,

se reúne toda esa historia en un solo instrumento que es el “*folio*”, en el que se lleva una secuencia de las operaciones que se van realizando.

El Folio es, indudablemente, la pieza fundamental del sistema de registración que se ha implantado en el Distrito Federal, en sustitución del tradicional sistema de inscripción de libros.

Los folios se numeran en orden progresivo, mismo en el que se archivan.

Existen las siguientes clases de folio:

- Folio Real de Inmuebles.
- Folio Real de Muebles.
- Folio de Personas Morales.
- Folio Matriz y Auxiliar.
- Folio Mercantil.

El sistema de folio real de bienes inmuebles, permite establecer con claridad y precisión, la información completa de la situación jurídica que guarda un bien inmueble, se inscribe cada una de las fincas en un folio correspondiente para la misma, con la descripción de su superficie, medidas y linderos; este folio esta constituido por tres partes:

1. Inscripciones de propiedad.
2. Gravámenes, hipotecas, derechos reales y limitaciones de dominio.
3. Anotaciones preventivas.

El folio se compone de una carátula y tres partes; en su carátula se describirá la unidad básica, esto es, la especificación del inmueble y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad

Cada una de las tres partes del folio se dividen en tres columnas: la primera de ellas, al lado izquierdo del folio, se emplea para el número de entrada y fecha de ingreso que se da al documento sujeto a registro; la segunda columna, se utiliza para escribir la clave de la operación que se va a inscribir; la tercera columna, de gran dimensión, es para redactar el texto de la inscripción; la cuarta columna se usa para la firma del registrador que autoriza el asiento.

Cuando el espacio destinado a la inscripción se agota, se utilizan hojas anexas con las mismas características, que forman parte del folio, las cuales también son rubricadas y firmadas por el responsable que registra.

El Código Civil en el artículo 3005, especifica la clase de documentos que se pueden registrar, siendo éstos los siguientes:

“Solo se pueden registrar:

- 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”.

En este tipo de documentos o de títulos se pueden inscribir las operaciones por las que se creen, transmitan, modifiquen, limiten o graven los derechos reales sobre los inmuebles.

En los folios de bienes muebles, se inscriben operaciones sobre bienes muebles tales como: contratos de compraventa sujetos a condición resolutoria, contratos de compraventa por los cuales el vendedor se reserva la propiedad, contratos de prenda.

En el folio real de Personas Morales, se inscriben los instrumentos por los que se constituyen, reforman o disuelven las sociedades o asociaciones civiles y sus estatutos; asociaciones y sociedades extranjeras e instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada.

Tal como establece el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad “La finca, el bien mueble o persona moral, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

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

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

Al igual que el folio real de inmuebles, conforme al artículo 23 del Reglamento citado, tratándose de bienes muebles y personas morales, la carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener, en el caso de bienes muebles su descripción y tratándose de personas morales deberán establecer los datos esenciales de las mismas.

Por lo que corresponde al folio matriz y al auxiliar es importante hacer las siguientes consideraciones:

El folio matriz es el primero de la serie de folios en donde hay inscripciones relativas a una misma finca, y es aquel de donde se van a derivar la cantidad de folios auxiliares que se inscriban.

El folio auxiliar es aquel que deriva de otro que será subdividido o constituido en el régimen de propiedad en condominio, es decir, este folio es proveniente o derivativo del folio matriz; como ejemplo podemos referirnos a la inscripción de un lote de terreno en el folio, que será el denominado matriz; si ese lote se llega a subdividir, se abrirán folios según el número de fracciones en que se haya dividido el terreno.

El folio mercantil captura las inscripciones relativas a los actos mediante los cuales se crea, reforma, o extingue cada comerciante o sociedad. Al igual que el folio real, el folio mercantil, consiste en una cartulina plegada en tres partes homólogas.

### 3.1.6 ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO.

En nuestro sistema, el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio son instituciones de carácter administrativo, la primera pertenece al Gobierno del Distrito Federal, y la segunda es de carácter Federal las cuales están a cargo de un Director General, “quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el Jefe del Departamento (hoy Jefe de Gobierno), de conformidad con las disposiciones legales aplicables”. (Artículo 4º Reglamento del Registro Público).

Es importante señalar que el Director General se apoya por un grupo de registradores, por el área jurídica, donde se encuentran los Abogados Dictaminadores; por un área de oficialía de partes, que controla la entrada y

salida de documentos y por los archivos en donde se guardan los libros y los folios, situados en el área de Acervos Registrales.

Queda claro que la representación del registro está en manos de un Director General, y de acuerdo al artículo 5° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, “Para ser Director General se requiere ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones, con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad”, dichos requisitos son importantes por considerarse que es el depositario de la “fe pública registral”, que le delega el Gobierno del Distrito Federal.

El Director General como tal está dotado de facultades, que el mismo reglamento del registro le confiere:

“Art. 6°.-Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:

- I. Ser depositario de la fe pública registral, para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución.
- II. Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público.
- III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalan las leyes.
- IV. Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución.
- V. Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento.

- VI. Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público.
- VII. Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas en los términos del Código y de este Reglamento.
- VIII. Encomendar a los abogados el área jurídica, la representación de la institución para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte.
- IX. Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente.
- X. Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento; y
- XI. Las demás que le señalen el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Si bien es cierto que el representante del Registro Público es el Director General, también es cierto que los registradores tienen una función muy importante, en virtud de ser ellos los que tienen la misión de calificar y revisar los documentos que ingresan al registro para dictaminar si es procedente cada uno de ellos de acuerdo a lineamientos que la propia institución establece; encontrándose en el reglamento aplicable los requisitos para ser registrador, los cuales se mencionan a continuación:

Artículo 9. “Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para ser registrador se requiere:

- I. Ser Licenciado en Derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.
- II. Haber ejercido por un mínimo de tres años la profesión de licenciado en derecho.
- III. Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado por lo menos un año; y
- IV. Haber aprobado el examen de oposición correspondiente”.

En lo que corresponde al área jurídica, tal como establece el artículo 8º del Reglamento citado, es la encargada de representar al registro en los juicios en que este sea parte y en aquellos en que aparezca como autoridad responsable.

Así también tiene como encomienda el instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al Registro Público de los predios no inmatriculados, dando cuenta de ello al Director General, para su aprobación y curso de los efectos jurídicos correspondientes. Conocer los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio registral, confirmando, modificando o revocando las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores. Sin olvidar que debe proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

Para tal misión el Director Jurídico debe cumplir con ciertas características, las cuales se encuentran contempladas en el artículo 7º del Reglamento que a la letra dice: “El responsable del área jurídica deberá ser ciudadano mexicano con título de licenciado en derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral y de reconocida probidad”.

Lo anterior manifiesta la importancia que tiene el ser funcionario público en ésta Institución y más aun si hacemos referencia al Director General el cual se

encuentra investido de “fe pública”, la cual es delegada por el Gobierno del Distrito Federal, y éste a su vez la transmite a los registradores, en la firma que imprimen en cada una de las inscripciones que realizan, lo cual, se traduce en una seguridad jurídica para todos y cada uno de los usuarios que acuden día con día a solicitar algún trámite o a realizar alguna operación.

### **3.2 EL CALIFICADOR DE CERTIFICADOS DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN Y SU FUNCIÓN.**

En el apartado anterior al hablar de la organización del Registro Público, se menciono el área de Acervos Registrales como la encargada de resguardar los archivos de los libros y los folios, para otorgar seguridad jurídica y formal de los distintos actos registrales.

Dentro del organigrama del Registro Público, la Dirección de Acervos Registrales y Certificados dirige, coordina y supervisa las funciones de la Subdirección de Certificados, la cual vigila que se cumpla con el principio de publicidad registral establecido en el mencionado artículo 3001 del Código Civil, a través de la expedición de la información certificada de los asientos e inscripciones que figuren en los folios o libros del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como de la expedición de Certificados de Existencia o Inexistencia de Gravámenes y de la Anotación de los Avisos Preventivos a que hace referencia el artículo 3016 del Código Civil.

La persona encargada de llevar a cabo la calificación del documento es denominada como Calificador de Certificados, quien de acuerdo a sus atribuciones ejerce una función pública y por ende está sujeto a una serie de responsabilidades plasmadas en la Ley de Responsabilidades para los Servidores Públicos.

Su función consiste en examinar los folios o antecedentes de libros señalados por el solicitante, verifica que lo asentado cumpla con los elementos de existencia y de validez que exige la ley, así como con los principios registrales; todo ello con el fin de dar a conocer aquellos actos que puedan afectar la realización de la operación que pretenda realizarse.

### 3.2.1 EL CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN Y SU FUNCIÓN.

El Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen es el documento a través del cual el Calificador da fe de la situación jurídica registral que guarda un inmueble en lo relativo a los gravámenes, limitaciones de dominio o anotaciones preventivas, por el tiempo en el que el solicitante lo requiera, y a su vez anuncia la inscripción de una posible operación con la anotación del primer aviso preventivo.

Una de sus funciones es precisamente el dar a conocer a cualquier persona que lo solicite, la situación que en ese momento guarda el bien o sociedad.

A través del Certificado se da cumplimiento a una obligación legal, producto de la naturaleza del procedimiento registral con la finalidad de dar la publicidad.

“La Certificación en unos casos es:

1º Un presupuesto legal para la celebración de algunas operaciones traslativas de dominio, como la compraventa.

2º Un requisito para el registro de algunas operaciones, con la finalidad de declarar, reconocer, adquirir, transmitir, modificar, limitar, gravar o extinguir la propiedad o posesión de cualquier acto inscribible.

3º Un documento público para las distintas funciones a que pueda destinarlo el solicitante”.<sup>5</sup>

La certificación se confirma con base en las facultades de que está investido el Calificador, quien da fe, patentiza y hace constar en el documento correspondiente lo que existe en los archivos, o lo que no existe, lo cual implica una atribución para el Calificador, y un derecho para el solicitante.

“Tiene gran utilidad en la práctica porque constituye una garantía de seguridad, para quien lleva a cabo alguna operación referente a la propiedad inmueble, en cuanto a su estado, para así verificar si existen gravámenes y aceptar, o no, la realización del acto”.<sup>6</sup> Así como aquellos relacionados con los comerciantes y con los actos mercantiles. Pues el Certificado se expide para seguridad de los interesados en el negocio económico jurídico que se ventila.

Pero además se ha establecido por la misma ley, como un requisito previo, en los casos en los que “se vaya a otorgar una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera o transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible,” pues para ello, “el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravamen en relación con la misma”. (Artículo 3016 del Código Civil).

Esta solicitud tendrá efectos de primer aviso preventivo, con vigencia de treinta días naturales, contados desde la fecha de su presentación.

Un aviso preventivo tiene como finalidad proteger el acto jurídico que posteriormente será inscrito. Anotación solicitada con anterioridad al

---

<sup>5</sup> Cfr. COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, quinta edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 2001, p. 138.

<sup>6</sup> Ibidem, p. 139.

otorgamiento de una escritura en el certificado de existencia o inexistencia de gravamen, para suspender cualquier registro por el término de 30 días.

Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la firma de la escritura, el notario o autoridad que autorizó aquella, deberá dar un segundo aviso preventivo al registro, que tendrá vigencia de noventa días naturales, dicho aviso tiene efectos retroactivos a la fecha de presentación del primer aviso, siempre y cuando este segundo aviso ingrese al Registro Público dentro de los treinta días siguientes a la presentación del primero, esto es, si durante la vigencia del primer aviso preventivo se presenta el segundo, sus efectos preventivos se retrotraen a la fecha de presentación de la solicitud del primer aviso y si no se presenta en el tiempo establecido, sólo surtirá efectos de un primer aviso.

Al presentarse el testimonio dentro de los noventa días al Registro, surtirá efectos contra terceros desde la fecha del primer aviso; si se presenta ya vencido el término a que se hace mención, sólo surtirá efectos desde la fecha en que se presenta.

Del mismo modo el artículo 34 del Reglamento del Registro Público ordena: “Tratándose de los actos que se refiere el primer párrafo del artículo 3016, del Código Civil, deberá adjuntarse un certificado por los veinte años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten la finca”.

La solicitud del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen surtirá efectos de aviso preventivo, siempre y cuando sea solicitado por notario. Dicha anotación deberá formularse en la parte de anotaciones preventivas del folio.

El aviso preventivo proviene de una autoridad competente (de un servidor público investido de fe pública), y tiene por objeto actualizar la garantía de legalidad y de formalidad, impidiendo que una de las partes obre dolosamente

en perjuicio de la otra, pues impide la defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de los certificados, los embargos, enajenaciones o cualquier forma de modificación de los derechos derivados resulta imposible, pues tomarán la prelación que les corresponda.

Para obtener el certificado, previo pago de derechos, se debe requisitar la forma expedida y aprobada por el propio Registro, y proporcionar el antecedente registral o número de folio, la ubicación del inmueble y nombre del titular registral, o bien, la denominación o razón social de la sociedad, según sea el caso.

Por la expedición del certificado se pagará una cuota fija hasta por un periodo de veinte años, de acuerdo a lo establecido por el Código Financiero vigente. Por cada periodo de cinco años o fracción que exceda de ese lapso se pagará un monto extra.

Toda solicitud debe ser calificada, analizando en forma integral cada uno de los asientos que obran en los folios y/o libros del Registro. Dicha calificación se ajustará a los lineamientos marcados por el Código Civil, Código de Comercio, Reglamento del Registro Público de la Propiedad y Reglamento del Registro Público de Comercio.

Para poder llevar a cabo la calificación se debe contar con la historia registral del inmueble o sociedad, con una copia del folio o libro correspondiente, que será proporcionada por la Dirección de Acervos Registrales, que tiene a su cargo la guarda y custodia de los mismos.

El Calificador debe hacer un análisis de la información contenida en el documento, verificando que cumpla con los requisitos que marcan el Código Civil y el Reglamento del Registro.

El Calificador verificará que la solicitud haya sido llenada correctamente por el solicitante y que el antecedente registral o número de folio proporcionado por la Dirección de Acervos, coincida con el indicado en la misma.

El folio o libro que se analiza debe cumplir con el principio de tracto sucesivo y de prelación que la ley establece. Artículo 3064 del Código Civil: “Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre si las fincas o asientos a que se refieren, y en su caso, el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda.” Lo que significa que dichas inscripciones deben seguir un orden, secuencia o concatenamiento entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. El principio de prelación persigue la prevalencia o preferencia de la temporalidad en la presentación de documentos para su registro.

El Calificador hace un análisis de lo ya asentado en el folio, lo que permite inclusive verificar la historia de los asientos. Pues cualquier anomalía, error u omisión que aparezca o se refleje en los asientos registrales, autoriza al calificador a rechazar el trámite. “Cuando las solicitudes de los interesados o los mandamientos de autoridad no expresen con claridad o precisión la especie de certificación que se trata de obtener, los bienes, personas o periodos a que debe referirse y, en su caso, los datos del asiento sobre cuyos contenidos debe versar el certificado, se suspenderá el trámite de las solicitudes o requerimientos referidos, notificándolo por medio de la sección de la Gaceta relativa al boletín registral y a las autoridades por oficio a fin de que produzcan las aclaraciones que el caso requiera”. (Artículo 94 Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Conforme al artículo 95 del Reglamento citado: cuando los certificados que se soliciten se refieran a una sola finca o derecho inscrito, se expedirán a mas tardar al tercer día de aquel en que se haya presentado la solicitud. En los

demás casos, el plazo para la expedición no podrá exceder de cinco días hábiles.

Si la solicitud no cumple con los requisitos que establece el Código Civil, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad o la Ley de Procedimiento Administrativo en su artículo 44, se pondrá la solicitud a disposición del interesado, para que en un término de 5 días realice las aclaraciones correspondientes y en caso contrario se estimará la solicitud como salida sin registro y se entregará a la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión, que en este caso funge como oficialía de partes, para que sea devuelto al particular.

Cuando el documento cumple con los requisitos, el calificador elabora el certificado asentando en el mismo, tal como aparece en el folio o libro, el nombre del titular registral y el domicilio del inmueble; o bien, el nombre o razón social de la sociedad que se trate. Posteriormente procederá a anotar los gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas que aparezcan en el folio o libro. Finalmente se certifica el documento con la firma del Calificador, del Subdirector de Certificados y del Director de Acervos Registrales y Certificados; y los sellos de la Institución.

Artículo 96.- Cuando las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieren, se estará al texto de éstos, quedando a salvo la acción del perjudicado por aquellas, para exigir la responsabilidad correspondiente conforme a lo dispuesto por este Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

### 3.2.2 OBLIGACIONES DEL CALIFICADOR.

El Calificador de Certificados como servidor público tiene a su cargo la emisión del certificado de existencia o inexistencia de gravamen, es el encargado de calificar y dar seguimiento a dicho documento, que ha sido solicitado por un interesado.

Con el fin de realizar su labor con apego a derecho, debe cumplir con las siguientes atribuciones:

- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su calificación según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables.
- Llevar a cabo una calificación fidedigna, segura y exacta. Evitando errores u omisiones.
- Cumplir con las disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que le transmita el Director General.
- Respetar el sistema y métodos que determine el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
- Respetar y aplicar los principios registrales:
  - *Principio de publicidad.* Expedir la información certificada de los asientos e inscripciones que figuren en los folios o libros del Registro Público de la Propiedad.
  - *Principio de rogación.* Permitir a las personas que lo soliciten, se enteren de los asientos que obran en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados, a través de la expedición del certificado.
  - *Principio de legalidad.* Realizar un estudio de fondo y forma de los folios o antecedentes de libro señalados por el solicitante para

verificar que lo asentado cumpla con los elementos de existencia y de validez que exige la ley (calificación registral).

- *Principio de tracto sucesivo.* Revisar que la historia registral del folio o libro observe secuela o concatenamiento entre las inscripciones sin que haya ruptura de continuidad.
- *Principio de prioridad.* Cuando sea requerido, debe practicar por el orden de entrada, el asiento de presentación del aviso a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil, en la parte respectiva del folio.
- *Principio de consentimiento.* Expedir los certificados y asentar el aviso preventivo solicitado por el interesado a través de la solicitud de entrada y trámite.
- *Principio de Inscripción.* Materializar en el folio la anotación del primer aviso preventivo solicitado con anterioridad al otorgamiento de una escritura, para que objetivamente se pueda conocer el acto que se celebrará.
- *Principio de especialidad.* Anotar en la parte respectiva del folio real relativa a las anotaciones preventivas, la clase de operación de que se trate, el número de la notaría de donde procede, el número de la escritura otorgada, las fechas de expedición y de la constitución de la escritura. Mientras que al elaborar el certificado deberá asentar en el mismo, el nombre del titular registral y el domicilio del inmueble; nombre o razón social de la sociedad. Los gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas en su caso, o bien, la leyenda “libre de gravamen”, además de la fecha de expedición y firma del calificador.
- *Principio de legitimación.* Proteger al tercero adquirente de buena fe que ignore la existencia de una operación determinada relacionada con el inmueble a través de la anotación del aviso preventivo.

- Dará cuenta a su inmediato superior de los fundamentos y resultados de la calificación.
- Debe verificar que el solicitante haya cubierto el pago de derechos correspondiente por los años que se solicite, tal como establece la Ley.
- Expedir los certificados en el término reglamentario.
- Autorizar con su firma cada uno de los certificados que le son turnados.
- Practicar la nota de presentación del segundo aviso preventivo dado por notario o autoridad, una vez que ha sido firmada la escritura, autorizando cada aviso con su firma.

Equiparado con la función del registrador, el Calificador de Certificados como servidor público, es el auxiliar de la función registral, que dará publicidad de los actos materia de inscripción a través del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes.

Artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad: Son atribuciones de los registradores:

- I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;
- II. Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;
- III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;
- IV. Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y
- V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

## **CAPITULO IV. EL CALIFICADOR COMO AUTORIDAD DE FACTO PARA EFECTOS DE AMPARO.**

### **4.1 LA FUNCIÓN CALIFICADORA COMO NECESIDAD IMPUESTA POR EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.**

El Sistema Registral está dirigido y ordenado por los principios registrales, los cuales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad.

El Principio Registral de Legalidad denominado también de Calificación, consiste en el estudio general que hace el Registrador de los documentos que ingresan al Registro Público de la Propiedad para su inscripción y determinar si el acto jurídico reúne todos los requisitos de forma y fondo que para su eficacia exige el ordenamiento jurídico aplicable al caso concreto, -calificación registral-.

Este principio nos hace presumir que los asientos registrales son exactos y concordantes con la realidad jurídica, ya que para su inscripción se requiere que sean legales, es decir, apegados a derecho.

Su ordenamiento jurídico lo encontramos en el artículo 3021 del Código Civil y 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

“Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación [...]”.

“Son atribuciones de los registradores:

- I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma

y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables [...]”.

Este principio brinda seguridad jurídica, pues como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir, suspender o denegar el registro del documento respectivo si a su criterio el mismo no reúne los requisitos de procedibilidad.

En muchos casos las decisiones y requisitos exigibles, no sólo derivan del Código Civil y del Reglamento del Registro, sino también, de las circulares que sobre la interpretación de diversos conceptos emite el Director General del Registro y de las circulares administrativas.

El principio del tráfico jurídico y su seguridad exigen que la publicidad tenga su base en la observancia del principio de legalidad.

La esencia del Registro de bienes está basada en la fuerza publicitaria que la ley concede a los asientos registrales y a los diferentes efectos que a sus pronunciamientos se les atribuye. La razón que guía la estructura del principio de publicidad es la de proteger al que confía en que lo que el Registro publica es verdad, o, por lo menos, quedará protegido en cuanto a la titularidad de la cosa.

Se hace preciso rodear a la inscripción de una serie de garantías que lo hagan descansar en mecanismos publicitarios que sean legales. La calificación registral es una de sus múltiples proyecciones, vigila y censura el posible acto inscribible o incluso ya inscrito, para que sólo los asientos que se extiendan en los libros registrales revelen o publiquen los actos que sean válidos con arreglo a la ley que los reconoce y regula.

El Derecho positivo no puede concebirse sin la idea de la obligatoriedad y de la sanción en caso de incumplimiento. Pues bien, una de las sanciones que el incumplimiento de la ley acarrea en el campo del tráfico jurídico inmobiliario es, la falta de protección registral. Ello lleva consigo la negación de un principio fundamental que toda la propiedad reclama: su protección jurídica.

Cualquier acto jurídico que pretenda su plena efectividad, debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, aún cuando la inscripción tenga sólo el carácter de declarativa pues es el último eslabón que proporciona al derecho su plena eficacia, su efectividad contra todos, *erga omnes*. No basta que la titulación que se exija para la inscripción sea auténtica, sino que es preciso que el acto sea examinado por un funcionario al que la ley le ha concedido la facultad de calificar y decidir, depositando en él la confianza para que decida si el acto que pretende la protección que la institución le brinda, puede ser merecedor de la misma, y consecuentemente de su publicidad.

El *Calificador de Certificados de Existencia o Inexistencia de Gravamen* tiene la obligación de cumplir el principio de legalidad, en la expedición de información certificada de los asientos e inscripciones que figuren en los folios o libros del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, esto es en la expedición de Certificados de Existencia o Inexistencia de Gravamen, y en la anotación de los Avisos Preventivos a que hace referencia el artículo 3016 del Código Civil. Con ello, da validez de los actos jurídicos asentados por los registradores, para que sobre su cumplimiento pueda operar el principio de publicidad y permitir la seguridad del tráfico jurídico, alcanzando la misión y fines del Registro.

## **4.2 LA CONDICIÓN DEL CALIFICADOR COMO FUNCIONARIO Y COMO AUTORIDAD DE FACTO PARA EFECTOS DE AMPARO.**

Inicialmente consideramos necesario formular algunas reflexiones en torno al contenido del término “autoridad”, para los efectos del juicio de amparo.

Recordemos que el artículo 103 Constitucional establece:

Los Tribunales de la Federación resolverán toda controversia que se suscite:

- II. Por leyes o actos de autoridad que violen las garantías individuales.
- III. Por leyes o actos de autoridad que vulneren o restrinjan la soberanía de los Estados.
- IV. Por leyes o actos de autoridades de estos que invadan la esfera de la autoridad federal.

Ni este precepto ni el artículo 107 de la Carta Magna en el que se consagran los principios procesales del juicio de amparo, definen el término “autoridad”.

En el artículo 11 de la Ley Reglamentaria de los artículos 103 y 107 constitucionales se establece:

“Es autoridad responsable la que dicta, promulga, publica, ordena, ejecuta o trata de ejecutar la ley o el acto reclamado”.

Claramente se observa cómo el legislador únicamente aludió a las formas en que la autoridad puede llevar a cabo actos objeto del juicio de garantías, pero no abordó las características que debe reunir ésta para ser considerada como tal para efectos de la procedencia del juicio de amparo.

En el apéndice del Semanario Judicial de la Federación, se publicó un criterio que considera que el concepto de autoridad sólo comprende a quienes disponen de la fuerza pública, cuya expresión literaria es la siguiente:

“AUTORIDADES PARA EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO. El término “autoridades” para efectos del amparo, comprende a todas aquellas personas que disponen de la fuerza pública en virtud de circunstancias, ya legales, ya de hecho, y que, por lo mismo, estén en posibilidad material de obrar como individuos que ejerzan actos públicos, por el hecho de ser pública la fuerza de que disponen”.<sup>1</sup>

“Este criterio está basado en el concepto de “imperio” entendido como la potestad o parte de la fuerza pública necesaria para asegurar la ejecución de las decisiones y mandatos de la justicia”.<sup>2</sup> En nuestros días no podemos considerar sólo como autoridad a quien puede hacer uso de la fuerza pública, pues carecen de esta prerrogativa instituciones importantes (como las cámaras legisladoras), a quienes nadie les puede negar el carácter de autoridades.

“Al decir la Constitución, que el amparo procede por leyes o actos de autoridades que violen garantías individuales, no significa, que por autoridades deba entenderse, para los efectos de amparo, única y exclusivamente aquellas que estén establecidas con arreglo a las leyes y que, en el caso especial de que se trata, hayan obrado dentro de la esfera legal de sus atribuciones al ejecutar los actos que se reputan violatorios de garantías individuales”.<sup>3</sup>

El elemento esencial del concepto autoridad constituye el ejercicio de una función pública y dicho ejercicio representa violación de garantías individuales a los gobernados.

---

<sup>1</sup>Apéndice del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de 1917-1988, Quinta Época, Segunda Sala, Tomo IV, Tesis 300, p. 519.

<sup>2</sup>GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, Introducción al Amparo Mexicano, Op. cit., p. 258.

<sup>3</sup> Ibidem, p. 259.

Toda actuación autoritaria, debe encontrarse fundamentada en un precepto jurídico que directa e innegablemente la regule. A las entidades que se ostentan como autoridades sin contar con el fundamento jurídico, la Suprema Corte de Justicia de la Nación las ha considerado como autoridades de facto o de hecho. Al respecto, cabe citar el ya mencionado criterio jurisprudencial que respalda lo que aquí se afirma:

“AUTORIDAD DE FACTO. CONCEPTO. Es aquella cuyo origen no respeta los lineamientos establecidos en el artículo 16 constitucional habida cuenta de que la creación de autoridades con facultades para determinar responsabilidades administrativas o ejercer atribuciones señaladas en una ley, debe estar autorizada bien en un ordenamiento legal, o bien en su respectivo reglamento expedido por el Presidente de la República en términos de los dispuesto por el artículo 89, fracción I, de la Constitución Federal”.<sup>4</sup>

En el Capítulo I mencionamos, que si una acción que se considera lesiva, constituye una atribución del Estado, y se cumple a través de una relación jurídica de supra-ordenación, la entidad está realizando una función pública; está actuando como órgano del Estado y su actuación es impugnabile a través del juicio de amparo.

El Registro Público de la Propiedad, como una unidad administrativa dependiente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales; se encuentra dentro de la administración centralizada del Distrito Federal y como tal, está dotada de atribuciones de decisión y ejecución.

Los Servidores Públicos del Gobierno del Distrito Federal están sujetos a los principios derivados del apartado B del Artículo 123 Constitucional y a la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado en atención a la especial

---

<sup>4</sup>Semanario Judicial de la Federación, Quinto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, Tomo III, segunda parte-1, Enero a Junio de 1989, p. 158.

naturaleza jurídica del servicio público desempeñado. Los órganos del Gobierno del Distrito Federal ejercen una función pública regulada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Artículo 122) y por el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

La calidad de quien presta un servicio personal en los órganos de gobierno del Distrito Federal, está definida primordialmente como servidor público. Así pues en términos del artículo 108 Constitucional y del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal: Servidor público es, toda persona (física) que desempeña un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública del Distrito Federal.

Los contratos y relaciones de las personas físicas que prestan sus servicios personales en los diversos órganos de gobierno del Distrito Federal, se sujetan a un conjunto de normas jurídicas y administrativas de carácter imperativo. No existe la autonomía de la voluntad de las partes, como principio regulador, sino el de sujeción a la Ley, al margen de la voluntad de las partes (Artículos 18 y 44 fracción I de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado).

En su calidad de servidor público, toda persona física que preste sus servicios personales de cualquier naturaleza en el Gobierno del Distrito Federal, norma su actuación conforme a los artículos 108, 109 y 110 Constitucionales y a la Ley Federal de Responsabilidad de Servidores Públicos.

En la práctica registral, reiteradamente nos vamos a encontrar con la presencia de un servidor público que se ha denominado en forma usual como *Calificador de Certificados*. En este orden de ideas podemos considerar al *Calificador de Existencia o Inexistencia de Gravamen* como el servidor público, que desempeña un empleo, cargo o comisión en la Administración Pública del Distrito Federal; presta un servicio y cuenta con un nombramiento o figura en las listas de raya de los trabajadores temporales.

Esta entidad administrativa se encuentra investida de facultades de decisión y, por ende, posee la potestad de comprobar y publicar el cumplimiento de los asientos registrales contenidos en el llamado folio real; de hecho, su presencia en el sistema registral se ha tornado arraigada, pese a ello se cuestiona su facultad competencial para los efectos referidos.

Al Calificador de Certificados como funcionario de la administración pública, le compete la tarea de calificar, que no es otra cosa que controlar la legalidad de los actos jurídicos que han alcanzado los beneficios de la publicidad registral; emite un juicio de valor de trascendental importancia para la seguridad y transparencia del tráfico jurídico inmobiliario y que puede perjudicar al particular en su esfera jurídica de derechos.

Su tarea calificadora no se limita al examen de los requisitos puramente formales, sino que abarca la totalidad de las exigencias legales en cuanto a capacidad de los otorgantes, validez civil, trascendencia real del acto, y adaptación al contenido del Registro. Tras la calificación, permite que la fe pública se extienda, incluso respecto de terceros, al contenido de la escritura que se refleja en el folio real y que se da a conocer a través de la expedición del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen.

Tiene la obligación de indicar al solicitante el procedimiento para que en caso de existir algún defecto en la inscripción o en la solicitud, éste se subsane, para que los fines lícitos perseguidos por los interesados lleguen a tener trascendencia registral.

“Del mismo, debe ordenar se proceda a anotar el aviso, en la columna del Folio Real destinada para esos fines, de la finca de que se trate, que en fecha precisa se ha firmado una escritura sobre una operación determinada, con el fin de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico preventivo, hasta en tanto y de acuerdo con el término establecido por la ley, se presente para su registro la

escritura definitiva. Con ello se protege al tercero adquirente de buena fe que, ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera llevar a cabo alguna otra, relacionada con el mismo inmueble (trámite a que está sujeto el procedimiento notarial)".<sup>5</sup>

Debiésemos afirmar, al menos por hipótesis, la existencia de una actividad riesgosa a cargo del Calificador, ya que en razón de una acción u omisión a el imputable, podría originar un daño a terceros causando la presunta violación de un derecho y a su vez su necesaria reparación.

La función calificadora implica una función pública, elemento esencial del concepto autoridad para efectos de amparo, ya que "será autoridad en el amparo el funcionario, empleado u órgano del Estado que afecte la esfera de los particulares al realizar una "función pública" independientemente de que se este autorizado o no por una norma".<sup>6</sup>

Es necesario indicar que la existencia jurídica del calificador no se encuentra regulada en el Código Civil, ni en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ordenamientos jurídicos idóneos para efectuar tal planteamiento. En este sentido, hay que decir que la Ley de referencia establece una regulación respecto a la solicitud del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen (Artículo 3016 Código Civil), más no define en específico cómo se constituye la competencia del calificador como autoridad.

El calificador tiene el carácter de autoridad, pues está investido con facultades o poderes de decisión o ejecución cuyo ejercicio crea, modifica o extingue situaciones generales o concretas, de hecho o jurídicas, con trascendencia particular.

---

<sup>5</sup> Cfr. COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, p. 195.

<sup>6</sup> GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, Introducción al Amparo Mexicano, Op. Cit., p. 271.

El calificador actúa como autoridad de facto, pues así se desprende de algunas responsabilidades y obligaciones como de ciertas facultades decisorias que el ejecutivo ha delegado para el cumplimiento de esa actividad pública, de las cuales destacan la ejecución de los avisos preventivos y el otorgamiento de certificaciones a los particulares.

### **4.3 LOS AGRAVIOS CAUSADOS A LOS GOBERNADOS.**

La Constitución es el objeto fundamental y directo de protección del juicio de amparo, en función del agravio que por un acto de autoridad sufre el gobernado.

A fin de ilustrar los agravios que puede sufrir el gobernado como consecuencia de un acto realizado por el calificador, es menester, primero, determinar qué es un agravio de autoridad para los efectos del juicio de amparo.

“En una acepción general en el lenguaje jurídico, se designa con este vocablo al perjuicio material o moral que se ocasiona a una persona por la ofensa injusta a sus derechos, a sus intereses materiales y de carácter moral y afectivo”.<sup>7</sup> Se trata de una “lesión o afectación de los derechos e intereses jurídicos de una persona”.<sup>8</sup>

La Ley de Amparo reconoce al agraviado como parte en el juicio de amparo y solamente puede ser agraviada aquel a quien perjudique el acto que se reclama:

“Artículo 5º. Son partes en el juicio de amparo:

---

<sup>7</sup> Cfr. Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo I, Editorial Bibliográfica Argentina, S. R. L. p. 613.

<sup>8</sup> Cfr. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, UNAM, México, 1982, p. 115.

## I. El agraviado o agraviados [...]”.

“Artículo 4º. El juicio de amparo únicamente puede promoverse por la parte a quien perjudique la ley, el tratado internacional, el reglamento o cualquier otro acto que se reclame [...]”.

Utilicemos el concepto de agravio como la ofensa ocasionada por un acto de autoridad, que ha transgredido los derechos individuales, de una persona y que le da derecho de defenderse por medio del juicio de amparo. “Agravio es la ofensa, daño, o perjuicio en sus derechos o intereses; es la molestia consistente en la privación de algún derecho, posesión o propiedad, tomándose la palabra perjuicio como sinónimo de ofensa hecha a los derechos o intereses de una persona, pues el interés jurídico para promover el amparo, necesariamente debe implicar que los agraviados esgrimidos se refieren a la titularidad que al quejoso corresponde en relación con los derechos o posesiones conculcados”.<sup>9</sup>

El doctor Ignacio Burgoa Orihuela, da un concepto de lo que debe entenderse por agraviado, basándose en las hipótesis consagradas en el artículo 103 constitucional. Para fijar el concepto de quejoso de acuerdo a cada hipótesis, dispuso de algunos elementos comunes que son, el de persona y el de agraviado personal y directo.

De acuerdo a las tres hipótesis que encierra el artículo 103 constitucional, quejoso o agraviado es:

“El gobernado (elemento personal), a quien cualquier autoridad estatal (elemento autoridad) ocasiona un agravio personal y directo (elemento consecuente o de consecuencia) violando para ello una garantía individual

---

<sup>9</sup> Cfr. GÓNGORA PIMENTEL, Genaro, Introducción al Estudio del Juicio de Amparo, Op. Cit., p. 345 y 346.

(elemento teleológico legal de la contravención) bien por medio de un acto en sentido estricto o de una ley (acto reclamado).

El gobernado (elemento personal), a quien cualquier autoridad federal (elemento autoridad) ocasiona un agravio personal y directo (elemento consecuente o de consecuencia) contraviniendo para ello la orbita constitucional o legal de su competencia respecto de las autoridades locales (elemento teleológico normativo de la violación) bien por medio de un acto en sentido estricto o de una ley (acto reclamado).

El gobernado (elemento personal), a quien cualquier autoridad local (elemento autoridad) ocasiona un agravio personal y directo (elemento consecuente o de consecuencia) infringiendo para ello la orbita constitucional o legal de su competencia frente a las autoridades federales (elemento teleológico legal de la contravención) bien por medio de un acto en sentido estricto o de una ley (acto reclamado)".<sup>10</sup>

“El agravio es el equivalente a perjuicio o afectación de un interés jurídico, y este es el significado que se emplea en los artículos 4 y 5 fracción I de la Ley de Amparo cuando califica de agraviado al demandante de la protección de los tribunales federales”.<sup>11</sup>

Para considerar que un acto de autoridad ha provocado agravio a una persona, éste debe ser personal y directo, por ello la lesión de esos derechos o posesiones debe provocar repercusiones mediatas o inmediatas en el patrimonio de las personas, esto es, no puede ser parte agraviada aquel a quien el acto reclamado no perjudica directamente en sus propiedades, posesiones o derechos.

---

<sup>10</sup> BURGOA ORIHUELA, Ignacio, El Juicio de Amparo, vigésimo octava edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México, 1999, p. 330 y 331.

<sup>11</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Op. Cit., p. 115.

Proporcionar información es el fundamental de los quehaceres de la institución registral. El Registro de la Propiedad es por esencia público, y su fin inmediato, por ende es, enterar al público de lo que en él se resguarda. Todo interesado tiene derecho a conocer del contenido de los asientos registrales: haciendo efectivo este derecho con la consulta directa de los asientos en los libros o folios, de la solicitud para que le sean extendidas certificaciones de los mismos, (entre ellas la de existencia o inexistencia de gravamen), y de dar publicidad a sus propios actos.

La expedición de un certificado de libertad de gravamen es un acto de autoridad procedente de una entidad denominada Calificador de Certificados, quien tiene el carácter de autoridad de facto. Desgraciadamente, no son aislados los casos en que pueda actuar en perjuicio de un gobernado sin poseer la facultad para ello.

Al respecto, es obligación de los que laboran en la institución registral, el que la información que se proporciona sea veraz, expedita y clara, para lo cual, en su labor diaria, deben adecuarse sus procedimientos a la realidad y a las exigencias modernas.

Si el Calificador de Certificados, con su declaración, el expedir el certificado, produce un acto que pueda causar un perjuicio; podrá ser agraviado aquel a quien perjudica el acto que se reclama sufriendo una ofensa o daño en sus derechos o intereses.

Esos derechos o intereses deben estar (según la Suprema Corte de Justicia de la Nación) legítimamente amparados, lo que significa que en las normas objetivas del derecho deben estar consagrados, para que puedan ser exigidos invocando preceptos legales; centremos nuestro estudio en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Si dichos derechos o intereses están legítimamente amparados, la parte agraviada, debe acreditar la

afectación por el acto reclamado de los derechos que invoca, para que proceda la acción constitucional.

De tal suerte que la mala expedición del certificado puede perjudicar al solicitante provocando una ofensa o daño en sus derechos o intereses, esto es, puede originar una molestia consistente en la privación de algún derecho, posesión o propiedad. El perjuicio o afectación de un interés jurídico, se identifica, para la Ley de Amparo, con el agravio.

Como documento de validez jurídica, el certificado, protege los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios sustraídos a los efectos de la publicidad, por lo que la legalidad lleva a la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporte, por virtud de la fe pública.

Recordemos que en el apartado 3.2.1 mencionamos que una de las funciones del certificado de libertad de gravamen, por no decir la más importante, es la de fungir como aviso preventivo, pues debe ser solicitado al Registro Público por el notario, cuando vaya a otorgarse una escritura que sea inscribible. Considerado el aviso preventivo como un asiento provisional que se hace en el Registro Público de la Propiedad para la protección de derechos que resulte tener la persona que lo haya solicitado, contra la facultad de disposición del titular y que está sujeta a una condición suspensiva o resolutoria, es un acto que proviene de una autoridad competente y tiene por objeto actualizar la garantía de legalidad y de formalidad, con ello imposibilita que una de las partes actúe en perjuicio de la otra, enajenando a gravando el bien o derecho que es objeto de la controversia o convenio.

Si dicha institución en uso de sus facultades decisorias pretendiera desconocer los derechos posesorios del quejoso, al omitir o retrasar la anotación del aviso preventivo, estaría actuando como autoridad para los efectos de amparo, en virtud de que tal decisión, afectaría al promovente en sus garantías.

De esta manera, el certificado de libertad de gravamen no es sino una medida de aseguramiento ante el otorgamiento de una escritura inscribible, que atribuye la garantía de audiencia. Así pues, será violatorio de garantías el que no se establezca, mediante el aviso preventivo, una forma de publicidad que garantice la correcta transmisión, modificación o gravamen, para el beneficiado, y que impida que tenga debidamente salvaguardados sus derechos sobre el bien respecto del que se hace la anotación correspondiente.

Su fundamento legal, contemplado en la Constitución Política, artículo 14, segundo párrafo, establece que “nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales, previamente establecidos, en el que se cumplan formalidades esenciales de procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”.

El artículo 16 de la Carta Magna por su parte señala: “Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones; sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento”.

La solicitud de libertad de gravamen surte efectos de aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando tenga las siguientes menciones: nombre de los contratantes, tipo de operación, finca de que se trate y antecedente registral. Si no cumple con los requisitos que exige la ley, o los establecidos por las circulares, acuerdos y oficios emitidos por la Dirección General del Registro, corre el riesgo de defraudación o engaño a los adquirentes.

Se trata de cuidar la prelación que es un principio de Derecho Registral y que encuentra su base de sustentación en el apotegma clásico: “Primero en tiempo, primero en derecho”, que a su vez se transforma en el principio “es primero en

derecho, el primero en registrar”. Este principio trata de evitar la inscripción de títulos contradictorios y/o dolosos, así como preservar los derechos de prelación, respecto del momento del pago de derechos de registro, de lo contrario se pueden originar: derechos contradictorios; la venta de un mismo bien, actos dolosos, simulación fraudulenta de ciertos actos jurídicos o gravámenes irreales; y de preservación de derechos.

La demora o entorpecimiento en la expedición de los certificados que se soliciten también puede dificultar o impedir a los ciudadanos el acceso a tribunales para promover ciertas diligencias que lo soliciten, ya que esta es una denegación de justicia y viola la garantía de audiencia.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que el certificado de libertad de gravamen incompleto, o deficiente lesiona los derechos del quejoso, contraviniendo la garantía de audiencia. Para mayor claridad consignamos la tesis de referencia:

“CERTIFICADO DE GRAVAMENES INCOMPLETOS, DEBE REPONERSE EL PROCEDIMIENTO. Si ante el Juez de primera instancia se demostró con los certificados de gravámenes que los bienes sacados a remate también fueron embargados por el quejoso e inscrito tal embargo en el Registro Público de la Propiedad, ello será suficiente para que se le citara a juicio y se le diera oportunidad de intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, independientemente de que la inscripción de su embargo apareciera en segundo término, pues de acuerdo al contenido del artículo 553 del Código de Procedimientos Civiles supletorio al de Comercio, basta con que aparezca un gravamen distinto al del actor para que se cite al embargante, sin que para ello sea obstáculo que la responsable argumentara que no aparecía inscrito el embargo del quejoso en el certificado que sirvió de base para decretar el estado de ejecución en el juicio de origen, ya que por haberse cumplimentado en contravención de la garantía de audiencia consagrada por el artículo 14 de la

Constitución General de la República, aquel evento no purga del vicio de inconstitucionalidad que padece, en atención a que tal precepto no autoriza que se pase por alto sus mandatos con base en la circunstancia de que las autoridades manifiesten ignorar a quienes deberían oír en defensa, ya que la integración de un certificado de gravamen deficiente, que debió ser completo al momento de la almoneda, lesiona los derechos del quejoso, en su carácter de acreedor en términos de los artículos 552 y 553 del Código de Procedimientos Civiles, pues tales preceptos que norman las almonedas son de orden público y deben observarse estrictamente, puesto que tienden a proteger no sólo a los postores, sino también a los deudores y en general a todos los interesados, máxime que como ya se dijo, antes de aprobar el remate el Juez de origen tuvo conocimiento de tal anomalía que desde luego era susceptible de corregirse haciendo sobre el acreedor el estado de ejecución para cumplir así con la garantía de audiencia”.<sup>12</sup>

En nuestro sistema registral, aún cuando es estrictamente declarativo, el título sin la inscripción correspondiente, se considera como un documento “carente de validez”, como un acto ineficaz. Las Instituciones Crediticias niegan el otorgamiento de recursos económicos, o la aceptación de garantías reales si el derecho contenido en el título no se perfila como sólido por la inscripción en el Registro Público, y es el certificado de existencia o inexistencia de gravamen, el documento idóneo para evidenciar la situación legal del inmueble.

Lo que puede traer como consecuencia que los acreedores duden sobre el derecho del titular cuando en el ejercicio de las acciones, para los casos de incumplimiento de las obligaciones consignadas en determinados negocios jurídicos, pretenden obtener la ejecución de resoluciones que los acredite como propietarios, buscando en tal sentido la garantía institucional derivada del Registro Público, lo que implica una base confiable apoyada en la dinámica del

---

<sup>12</sup> Informes, Octava Época, Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, Tomo Informes 1989, Parte III, tesis 6, p. 1087.

tráfico jurídico inmobiliario y corporativo, pues de ello depende la realización de los negocios que implican progreso en el campo económico de las entidades.

El Registro Público en nuestro país no es constitutivo de derechos, pero sí de una manera importante, da fuerza a los mismos, siendo destacado mencionar que el registro crea oponibilidad ante terceros.

Debido a la mala expedición de las certificaciones y plazos excesivos, el interesado ve vulnerado su derecho de legalidad, de audiencia, de formalidad, de fundamentación y de motivación; su derecho de publicidad; consecuentemente, se entorpece la correcta transmisión, modificación o gravamen que en su caso se requiere.

#### **4.4 EL RECONOCIMIENTO LEGAL DEL CALIFICADOR COMO AUTORIDAD PARA LOGRAR SEGURIDAD JURÍDICA.**

Con el paso de los años la población ha ido en aumento la que ha provocado diversidad de problemas y necesidades, promoviendo una creciente intervención de los entes públicos en diversas actividades. Debido a ello, el Poder Judicial Federal se ha preocupado por determinar a las autoridades que deben considerarse como tales para efectos de amparo.

La aplicación generalizada del concepto autoridad establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, conduce a la indefensión de los gobernados, considerados ya individual o colectivamente, pues estos entes en su actuación, con independencia de la disposición directa que puedan tener o no de la fuerza pública, pueden, con fundamento en una norma legal, emitir o dejar de emitir actos unilaterales a través de los cuales crean, modifican o extinguen por sí o ante sí, situaciones jurídicas que afectan su esfera legal. En la mayoría de los casos se ha vuelto necesario el demostrar a la Corte, que se esta en presencia

de una clara violación de garantías individuales por parte de ciertos organismos y entes, para considerarla como autoridad para efectos del juicio de amparo.

Cabe recordar la opinión de don Genaro Góngora Pimentel quien de acuerdo al criterio de la Corte considera: "...el que un ente de la administración pública tenga o no imperio para hacer cumplir sus determinaciones, es ahora una característica que carece de importancia para determinar por sí sola si ese ente es, en caso de tener "imperio", autoridad para efectos del amparo".<sup>13</sup>

La problemática que se presenta por la restricción establecida por el concepto de autoridad para efectos del juicio de amparo, estriba en el hecho indudable de que el derecho es producto constante y espontáneo de los hechos de la realidad, y por ello un criterio no puede estar o bien permanecer intacto, sino que, por el contrario, debe estar acorde a las necesidades prácticas que se requieren. Consecuentemente, es necesario, que se lleve a cabo un cambio debido a que hay actos que emiten autoridades y que no están siendo contemplados por la Jurisprudencia ni por la Ley de Amparo, lo que ha provocado una especie de Estado intangible, debido a que hay instituciones particulares u organismos que pueden infringir los derechos fundamentales en contra de los individuos, y que son órganos del Estado.

El Calificador ejerce una función pública y por ende emite u omite actos que afectan en su esfera jurídica al particular. En la práctica, su responsabilidad, se sanciona con simples llamadas de atención o correcciones de orden administrativo. Por lo que la Administración Pública no tiene responsabilidad subsidiaria por los hechos dañosos del Registro. No obstante, siendo su actividad esencialmente jurídica y regulada, las consecuencias dañosas de sus actos, originan la consiguiente acción de reparación del ofendido, aunque no exista expresamente responsabilidad que implique al propio calificador, para el

---

<sup>13</sup> Cfr. GÓNGORA PIMENTEL, Genaro, Introducción al Estudio del Juicio de Amparo, p. 15 y 16.

caso que exceda sus funciones transgrediendo los derechos pecuniarios de los particulares.

De tal suerte que la función de calificación de los certificados, debido al orden jurídico que guarda, se ha convertido en una actividad con cierta independencia, para tomar determinaciones, emitir u omitir actos que afecten a los particulares en su persona y en sus bienes o limitar sus derechos, lo que genera con ello un poder real sobre las personas y sus bienes.

Conforme al Artículo 1830 del Código Civil, “el hecho que es contrario a las leyes o reglamentos del orden público o a las buenas costumbres, es ilícito”; tanto el Código Civil como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, son disposiciones de orden público, por lo que el hecho que viole dichas normas es un hecho ilícito, pues “todo hecho del hombre ejecutado con dolo, culpa, negligencia, falta de previsión o de cuidado, que cause daño a otro, obliga a su autor a reparar dicho daño”.<sup>14</sup>

En el desempeño de su cargo, el calificador, debe tener muy claras las nociones de su deber para evitar que su conducta revele un ejercicio irregular, es decir, fuera de los límites impuestos, y ceñida al cumplimiento de sus potestades. Consecuentemente no puede invocar la ignorancia o desconocimiento de la ley como causa exculpatoria de los daños que eventualmente podría originar. De tal modo que con el cumplimiento de los principios fundamentales del Registro Público de la Propiedad y de las normas conducentes, se logre el eminente orden público registral.

El Registro Público, como institución al servicio de los particulares, otorga la seguridad jurídica en la adquisición de la propiedad y de los derechos reales registrables, pues debe crear primordialmente la certidumbre en las relaciones

---

<sup>14</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Op. Cit., p. 843.

contractuales. La seguridad jurídica está garantizada en forma expresa por los artículos 13 a 23 de la Constitución. Consecuentemente, comete un hecho ilícito, el que por dolo, culpa, negligencia, falta de previsión o de cuidado rompe una hoja de un libro del registro, o lo mutila, se equivoca al hacer una inscripción, falsea una certificación, expide una copia certificada incompleta, inexacta o falsa, retarda el registro de un título, altera la fecha de presentación del aviso notarial para la anotación preventiva o del título registrable; por consiguiente, debe pagar los daños y perjuicios que ocasione y en su caso sufrir la pena correspondiente.

Por todo lo expuesto es claro que el sistema registral mexicano, no responde, hoy por hoy, a las necesidades de la sociedad, pues presenta deficiencia en su organización y funcionamiento. Institución anquilosada que no ha sido capaz ante las crecientes necesidades y demandas de la sociedad mexicana, con un marco legislativo inadecuado y obsoleto, falta de instrumentos administrativos y operativos necesarios para desarrollar la actividad registral de una manera apropiada.

No obstante, los esfuerzos encaminados a su modernización y reforma, no existe ningún programa sistemático encaminado a la actualización del marco normativo del Registro Público de la Propiedad. El Estado es quien ejerce el monopolio de la publicidad jurídica registral, y como tal debe asumir los riesgos derivados de una incorrecta e inexistente legislación.

Con una visión a medio-largo plazo, es necesario llevar a cabo una adecuada actualización del marco normativo, y ello, por las siguientes razones:

1. El Registro Público de la Propiedad y el Registro de Comercio, son instrumentos que proporcionan información cualificada, pues de la inscripción derivan concretos efectos legales, determinación que requiere de un instrumento legal que sea acorde con la problemática actual.

2. La configuración de un auténtico sistema registral mexicano exigirá delimitar con gran cuidado las líneas fundamentales, y los principios que deben presidir su configuración.
3. El interés de los particulares quedaría satisfecho con un mecanismo que asegure la plena eficacia de los contratos y que sea capaz de proporcionar una posición inatacable por terceros. Y solamente un sistema registral, organizado y tutelado por el poder público en los términos antes indicados, puede proporcionar este resultado.
4. Conseguir la seguridad jurídica demandada por los gobernados ante el estado de indefensión generado por el desconocimiento de funcionarios del Registro como autoridades, pese a sus facultades de decisión y ejecución.
5. La incertidumbre de si los derechos serán protegidos y no vulnerados.

Las deficiencias estructurales, sólo podrán resolverse a largo plazo, y a través de una reforma en profundidad del marco normativo, que obtenga un amplio apoyo político y social. Pero debido a la ineficiente actividad registral, se vuelve entonces más urgente la agilización de los procesos registrales y el mejoramiento de la gestión de las oficinas.

Entonces el gobernado queda expuesto a la posible emisión de actos, provenientes de funcionarios descalificados, a través de los cuales se llevan a cabo violaciones a las garantías individuales, y contra ellos debiese proceder el juicio de amparo.

El Calificador de Certificados tiene el carácter de autoridad, pues realiza una atribución del Estado, como autoridad de facto, y dicha atribución la efectúa a través de una relación propia del derecho público; esto es, de subordinación. “El

hecho de realizar una función pública determina el carácter de autoridad para efectos del amparo”<sup>15</sup>,y como tal debiese ser reconocido.

Pese a la necesidad de establecer en la Ley de Amparo, un artículo especial en donde se establezca quienes son autoridades para efectos del juicio de amparo, éste no se ha precisado en la ley. Es de suma importancia que se agregue un precepto donde se aclare quiénes son autoridades para efectos del juicio de amparo, tomando como base los proyectos de ley de amparo, las jurisprudencias, la institución de la omisión de los actos, así como a todo ente, organismo, o particular que cuente con un poder real sobre las personas y sobre las cosas y que por el orden jerárquico que guardan llegan a afectar al particular en su esfera jurídica.

De esta forma, la Ley de Amparo, estaría respondiendo a una necesidad social inminente, dándose así un verdadero estado de derecho en este aspecto; lo que aprobaría que entidades como la del Calificador, sean reconocidas como autoridad para efectos del juicio de amparo, ampliando con ello la acción protectora del mismo.

---

<sup>15</sup> GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, “Introducción al Amparo Mexicano”, Op. Cit., p. 273.

## CONCLUSIONES.

PRIMERA. El juicio de amparo procede, no solamente en contra de leyes o actos de autoridades que estén legalmente constituidas y que hayan violado garantías individuales, sino también contra autoridades de facto.

SEGUNDA. Son partes en el juicio de amparo: el quejoso, la autoridad responsable, el tercero perjudicado y el Ministerio Público Federal.

TERCERA. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha definido quienes son autoridades para efectos del juicio de amparo, pues la Ley de la materia no lo precisa.

CUARTA. La definición de autoridad para efectos de amparo debería abarcar a las autoridades de hecho y a las de derecho.

QUINTA. Las autoridades de hecho o de facto forman parte del aparato estatal, están investidas con facultades de decisión o ejecución, cuyo ejercicio crea, modifica o extingue situaciones generales o concretas, de hecho o jurídicas, que pueden lesionar los intereses particulares, y son impugnables a través del juicio de amparo.

SEXTA. Corresponde a la Nación la propiedad originaria, tiene la facultad de transmitir a los particulares el dominio, constituyendo la propiedad privada e imponiendo las modalidades que dicte el interés público.

SEPTIMA. La propiedad, es un derecho real protegido por nuestra Constitución como derecho público subjetivo, que se puede usar, disfrutar y disponer en forma tal que no perjudique a la colectividad, respetando las limitaciones y modalidades que establezca la ley.

OCTAVA. La Constitución garantiza que nadie será privado de su propiedad, sino mediante juicio, seguido ante los tribunales previamente establecidos y en cumplimiento de las formalidades esenciales del procedimiento, con plena observancia de las leyes cuya vigencia sea anterior al hecho que genere el inicio de la causa. Sin embargo, sólo el Estado puede privar al particular de la propiedad de sus bienes, si existe una causa de utilidad pública y mediante indemnización.

NOVENA. El Estado a través del Registro Público de la Propiedad otorga certeza y seguridad jurídica a los titulares del patrimonio inmobiliario y mobiliario, así como a la constitución de las asociaciones y sociedades civiles.

DECIMA. El Registro Público de Comercio tiene carácter federal y su objeto es dar publicidad a los actos de las sociedades mercantiles y de los comerciantes, que por disposición de la ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

DECIMA PRIMERA. El Registro es público pues todo acto jurídico objeto de inscripción no permanece oculto; cualquier persona podrá conocer el estado de los bienes muebles, inmuebles, y sociedades mercantiles que se registren.

DECIMA SEGUNDA. El Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen es el único documento certificado, con el cual se comprueba la situación jurídica registral que guarda un bien inmueble o persona moral en lo relativo a los gravámenes, limitaciones de dominio o anotaciones preventivas y actos mercantiles inscritos, según el caso del que se trate.

DECIMA TERCERA. El Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen constituye una garantía de seguridad para la celebración de determinados actos jurídicos, sin embargo, el Código Civil para el Distrito Federal no lo reconoce, ni establece su función y finalidad.

DECIMA CUARTA. El Código Civil para el Distrito Federal sólo regula al Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen como un requisito previo y obligatorio para los notarios que otorguen escritura sobre cualquier acto o hecho jurídico que sea inscribible ante el Registro Público de la Propiedad, y que surtirá efectos de aviso preventivo.

DECIMO QUINTA. El Calificador de Certificados, es autoridad de facto, carece de investidura legal, realiza una función pública y con su actuación puede vulnerar los derechos de los gobernados.

DECIMO SEXTA. La expedición del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen es un acto de autoridad, aunque provenga de autoridad de facto.

DECIMO SEPTIMA. No existe responsabilidad expresa en la ley, contra los excesos de funciones del Calificador de Certificados, que violen los derechos pecuniarios de los particulares.

DECIMO OCTAVA. El Calificador de Certificados, tiene el carácter de autoridad, para efectos de amparo, pues ejerce una función pública, al dar publicidad de los actos que son materia de inscripción, a través del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, y por consiguiente emite u omite actos que afectan la esfera jurídica de los particulares.

Propuesta.

Del estudio realizado demostramos la importancia y finalidades del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen, pues constituye una garantía de seguridad jurídica.

Consideramos necesario adicionar, al Código Civil en su Título Segundo, tercera parte del Libro Cuarto, relativo al Registro Público; un nuevo artículo que reconozca al Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen como el único medio legal para acreditar en perjuicio de un tercero, cualquier operación jurídica directa o indirecta del bien o sociedad inscritos, que otorgue certeza, publicidad y efectos probatorios del contenido de los asientos registrales, con el objeto de proteger a los terceros adquirentes de buena fe.

Dicha adición complementaría los efectos del actual artículo 3016, produciendo eficacia jurídica y transparencia en la contratación inmobiliaria y mercantil. Al suministrar información fiable que evite la incertidumbre y el riesgo.

Los actos del Calificador serían impugnables como tales, al afectar la esfera jurídica de los gobernados, pues se le tendría que considerar como una autoridad formal, al ejercer facultades decisorias que les estarán atribuidas en la ley y que constituirían una potestad administrativa.

Con la regulación del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen obtendremos tres logros de singular importancia:

1. La Protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios.
2. Legalidad en la publicidad registral con trascendencia jurídica bajo la salvaguarda del poder público.

3. Hacer efectiva la garantía de seguridad y certeza jurídica en la celebración de los contratos, actos jurídicos y transacciones económicas generando estabilidad en las relaciones jurídicas, y un mecanismo eficiente para reducir la litigiosidad.

Se propone la adición del Artículo 3011-Bis en los términos siguientes:

Artículo 3011:

“Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista en la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los sistemas de empresas a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes”.

**“Artículo 3011- Bis. La existencia o inexistencia de gravámenes de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificado del Registro”.**

En nuestros días la publicidad registral es el medio idóneo para lograr la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, seguridad que demanda su adaptación a las nuevas necesidades jurídicas, para consolidar la función social que tiene la propiedad. El Registro Publico de la Propiedad es una respuesta que el Estado da a la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica que como principio y fin del derecho enmarca la vida social, pues es deber del Estado garantizar a todos la situación de la propiedad y de los derechos constituidos sobre los bienes.

Es importante corregir, los errores de los legisladores y que con su interpretación han dejado sin protección a los gobernados frente a arbitrarios actos de la autoridad que vulneran sus derechos fundamentales.

## BIBLIOGRAFIA.

### 1. LIBROS.

ARELLANO GARCIA, Carlos, El Juicio de Amparo, cuarta edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 1998.

BURGOA ORIHUELA., Ignacio, El Juicio de Amparo, trigésimo octava edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México, 2001.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Registral, duodécima edición, Editorial Porrúa S. A. de C. V.

FIX ZAMUDIO, Héctor, El Juicio de Amparo, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México, 1996.

FRAGA, Gabino, Derecho Administrativo, cuadragésimo primera edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 2000.

GONGORA PIMENTEL, Genaro, Introducción al Estudio del Juicio de Amparo, octava edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México, 2001.

GONZALEZ COSIO, Arturo, El Juicio de Amparo, sexta edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México, 2001.

GUDIÑO PELAYO, José de Jesús, Introducción al Amparo Mexicano, tercera edición, Noriega Editores, México, 1999.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio, cuarta edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 1993.

NORIEGA, Alfonso, Lecciones de Amparo, tomo I, quinta edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México, 1997.

OVALLE FAVELA, José, Teoría General del Proceso, cuarta edición, Oxford University Press Harla, México, 1997.

PEREZ FERNANDEZ DEL CATILLO, Bernardo, El Registro Público de la Propiedad, cuarta edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 1994.

RIOS HELLING, Jorge, La Práctica del Derecho Notarial, tercera edición, México, Editorial McGraw-Hill, México, 1998.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Bienes, Derechos Reales y Posesión, tomo III, novena edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México, 1998.

## 2. DICCIONARIOS, ENCICLOPEDIAS.

CABANELLAS, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, tomo I, octava edición, Editorial Heliasta, S. R. L., Buenos Aires Argentina, 1970.

Diccionario Jurídico Espasa, Editorial Espasa Calpe, Madrid, 1994.

Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México. 1989.

Enciclopedia Jurídica Omeba, tomo I, Editorial Bibliográfica Argentina, S. R. L., 1990.

MARTINEZ MORALES, Rafael Isidro, Derecho Administrativo, Diccionario Jurídico, volumen 3, Editorial Harla, México, 2000.

PINA VARA DE, Rafael, Diccionario de Derecho, vigésimo séptima edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México, 1999.

Real Academia de la Lengua Española, Diccionario de la Lengua Española, tomo I, vigésimo primera edición, Madrid, 1992.

## 3. LEGISLACIÓN.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 138ª. Edición, Editorial Porrúa S. A. de C. V. México, 2001.

Ley de Amparo septuagésima octava edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V., México 2002.

Código de Comercio, décima quinta edición, Ediciones Fiscales ISEF, S. A. México, 2005.

Código Federal de Procedimientos Civiles, septuagésimo octava edición, Editorial Porrúa, S. A. de C. V. México, 2002.

Código Civil para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales ISEF, S. A., México, 2002.

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, Ediciones Fiscales ISEF, S. A. México 2003.

Reglamento del Registro Público de Comercio, décima quinta edición, Ediciones Fiscales ISEF, S. A., México 2005.

Reglamento de I Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Ediciones Fiscales ISEF, S. A., México 2003.

#### 4. JURISPRUDENCIA.

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Segundo Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, Tomo IX, Enero 1992, p. 134. AUTORIDAD, CARACTERISTICAS DE LA.

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Quinto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, Tomo III, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1989, p. 158. AUTORIDAD DE FACTO. CONCEPTO.

Semanario Judicial de la Federación Tribunales Colegiados de Circuito, 205-216 Sexta Parte, 1986, p. 221. EXPROPIACION. FASES DEL PROCEDIMINETO PARA LA DECLARACION DE UTILIDAD PÚBLICA.

Apéndice del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de 1917-1988, Quinta Época, Segunda Sala, Tomo IV, Tesis 300, p. 519. AUTORIDADES PARA EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO

Informes, Octava Época, Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, Tomo Informes 1989, Parte III, tesis 6, p. 1087. CERTIFICADO DE GRAVAMENES INCOMPLETOS, DEBE REPONERSE EL PROCEDIMIENTO.

#### 5. INTERNET.

<http://www.scjn.gob.mx>

<http://www.siger.gob.mx>

<http://www.consejeria.df.gob.mx/rppc/index.html>