



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
ARAGÓN**

**“EL AVISO PREVENTIVO EN MATERIA MERCANTIL”**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A:  
GIOVANNI BENITEZ CRUZ

ASESOR: MTRO. MAURICIO SANCHEZ ROJAS



FES Aragón

**SAN JUAN ARAGÓN, ESTADO DE MÉXICO, MAYO DEL 2006**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

**“EL AVISO PREVENTIVO EN  
MATERIA MERCANTIL”**

**GIOVANNI BENITEZ CRUZ**

A MIS PADRES: Por el gran esfuerzo que hicieron para poderme brindar la educación que hoy tengo, por su apoyo, y dedicación hacia mí, y por haberme inculcado el hábito de estudio y de superación.

A MI ESPOSA: Por la gran paciencia que ha tenido conmigo, por su incondicional confianza y apoyo, pero sobre todo por el amor que me brinda día a día.

A MI TÍO JUAN (donde quiera que esté): Por ayudarme a fortalecer mi carácter y enseñarme que con perseverancia y dedicación se puede lograr todo el éxito que se quiere en la vida.

Cuando el hombre que ejerce el notariado no tiene amor por su profesión, en vez de dignificar ésta, la envilece; y como en el pasado se han dado muchos casos de ineptos y de mercenarios de la profesión, se explican los retratos de notarios indignos, mezquinos e ignorantes, presentados por maestros de la talla de Moliere, de Quevedo y de tantos otros. Pero de un simple arte empírico que fue, el notariado se ha transformado en una ciencia que poseen y que viven profesionalmente juristas que dedican su vida y esfuerzos a superarse y a honrar esa profesión.

—Luis Carral y de Teresa—

## ÍNDICE

	pag.
INTRODUCCIÓN. ....	8

### CAPÍTULO PRIMERO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS. ....	15
1.1.1 Roma. ....	19
1.1.2 Alemania. ....	21
1.1.3 España. ....	22
1.1.4 Perú. ....	24
1.1.5 México. ....	25
1.2 CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA. ....	27
1.2.1 Concepto. ....	28
1.2.2 Naturaleza jurídica. ....	34
1.3 PRINCIPIOS REGISTRALES. ....	35
1.3.1 En materia civil. ....	36
1.3.2 En materia mercantil. ....	46
1.4 RELACIÓN CON EL DERECHO CIVIL Y EL DERECHO NOTARIAL. ...	48

### CAPÍTULO SEGUNDO EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PÚBLICO

2.1 SISTEMAS REGISTRALES. ....	54
2.2 ORGANISMO PÚBLICO: FINALIDAD E IMPORTANCIA. ....	56
2.2.1 Organismo público. ....	57
2.2.2 Finalidad. ....	58
2.2.3 Importancia. ....	59
2.3 ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS. ....	61
2.3.1 Organización. ....	63
2.3.2 Recursos humanos. ....	64
2.4 NATURALEZA DEL FOLIO Y SU LECTURA. ....	65
2.5 EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. ....	69

	pag.
2.5.1 Quienes pueden solicitar el registro. . . . .	69
2.5.2 Presentación del documento. . . . .	71
2.5.3 Distribución de los documentos. . . . .	72
2.5.4 Índices. . . . .	74
2.5.5 Inscripción, rechazo, suspensión del documento y recursos. . . . .	76
2.5.6 Entrega del documento al interesado. . . . .	78

**CAPÍTULO TERCERO  
EL REGISTRO PÚBLICO DEL COMERCIO**

3.1 ANTECEDENTES. . . . .	80
3.2 GENERALIDADES. . . . .	83
3.2.1 Concepto y naturaleza. . . . .	84
3.2.2 Finalidad y objetivos. . . . .	88
3.2.3 Responsables de su funcionamiento. . . . .	90
3.3 NORMATIVIDAD. . . . .	95
3.4 PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN. . . . .	96
3.5 PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN: SIGER. . . . .	102

**CAPÍTULO CUARTO  
ACTOS JURÍDICOS SUSCEPTIBLES DE REGISTRO**

4.1 EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. . . . .	106
4.1.1 Sección primera. . . . .	111
4.1.2 Sección segunda. . . . .	112
4.1.3 Sección tercera. . . . .	113
4.1.4 Sección cuarta. . . . .	114
4.1.5 Sección quinta. . . . .	115
4.1.6 Sección sexta. . . . .	115
4.2 EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL COMERCIO. . . . .	116
4.2.1 Actos mercantiles. . . . .	117
4.2.2 Actos relacionados con comerciantes. . . . .	122
4.2.3 Actos derivados de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que acarrearán una anotación de garantía real. . . . .	124
4.2.4 Actos derivados de otras leyes mercantiles. . . . .	128
4.3 INSCRIPCIÓN DE OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON LAS UNIDADES INDUSTRIALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES..	131

	pág.
4.4 ANÁLISIS COMPARATIVO DEL TRATAMIENTO LEGISLATIVO DE LAS INSCRIPCIONES EN MATERIA CIVIL Y MATERIA MERCANTIL..	132
4.5 NECESIDAD DE OTORGAR MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA A LOS ACTOS MERCANTILES SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL COMERCIO.....	138
PROPUESTA.....	140
CONCLUSIONES.....	143
BIBLIOGRAFÍA.....	146
ANEXOS.....	148

## INTRODUCCIÓN

Entre los bienes más preciados que es dable obtener al ser humano, se encuentra la propiedad, tanto de bienes muebles como inmuebles, que le sirve para obtener mejores condiciones de vida. A excepción de los derechos únicamente subjetivos que son inherentes al hombre (la vida, la integridad física y mental, etc.) y que no son susceptibles de valoración económica, la propiedad constituye uno de los derechos de mayor valía, pecuniariamente hablando.

El ser humano, no únicamente se interesa por los derechos de que pueda disfrutar, sino que exige su seguridad jurídica, en un mundo cada vez más convulsionado, seguridad que se refiere a todos los actos de su vida, entre los que destaca la seguridad jurídica registral que le permita obtener el máximo de su propiedad.

En estas circunstancias, el derecho notarial, para lograr mayor eficacia, se asocia a instituciones que se transforman en indispensables para llegar a sus objetivos y finalidad; como el Registro Público de la Propiedad, institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; y, como el Registro Público del Comercio que lleva a cabo la inscripción de todos los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con las Sociedades

Mercantiles y los comerciantes, conforme a las disposiciones legislativas de esta naturaleza.

Los registros públicos de la Propiedad y del Comercio fueron creados con la finalidad de dar publicidad a los actos jurídicos derivados del patrimonio inmobiliario así como de las personas morales, tanto civiles como mercantiles; para que dichos actos puedan surtir efectos jurídicos frente a terceros, obteniéndose certeza y seguridad jurídica en su realización. Para que una anotación registral produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente, sólo así, el acto inscrito surtirá efectos contra terceros.

Por su parte, el artículo 3016 del Código Civil vigente en el Distrito Federal (CCDF) establece que: "...cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma..."; estableciendo además, que dicha solicitud surtirá efectos de aviso preventivo, mismo que tendrá una vigencia de treinta días naturales; de tal forma que mientras se respete la vigencia y términos señalados por dicho artículo, la presentación del aviso preventivo dará origen a un derecho de prelación (preferencia) sobre algún trámite que se quiera realizar

respecto al inmueble en cuestión y sea posterior a la solicitud del certificado y su aviso preventivo.

La finalidad práctica del artículo citado, es brindar seguridad jurídica al adquirente o acreedor del inmueble (cuando dicho bien sirve para garantizar el cumplimiento de una obligación), teniéndole informado de la situación actual del inmueble y ofreciéndole un derecho preferencial respecto al mismo (primero en tiempo, primero de derecho). No obstante, en materia mercantil, la legislación mexicana no da el mismo tratamiento a los actos de esta naturaleza, ya que las Sociedades Mercantiles (quienes también tienen su “historial” inscrito en el Registro Público del Comercio), al contraer obligaciones a favor de algún tercero y dejar su Unidad Industrial en garantía, no obliga a los Notarios a solicitar un certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes con relación a dicha Unidad Industrial, a pesar de que podría estar gravada con anterioridad sin que el nuevo acreedor pueda tener conocimiento de ello, poniéndose en riesgo la garantía convenida para caso de incumplimiento de la obligación así como el derecho de prelación.

Desde este punto de vista, es innegable que tanto los actos civiles como los mercantiles deben aspirar al mismo tratamiento jurídico para otorgar mayor seguridad jurídica a los sujetos de la relación jurídica correspondiente; por lo tanto, es imperativo que la legislación mexicana establezca un tratamiento similar en materia registral a los actos mercantiles que así lo requieran, pues en última instancia, son actos jurídicos cuya finalidad tiene un carácter eminentemente

mercantil, en términos pragmáticos y apegados a la más estricta realidad: buscan la obtención de un lucro. Por ello, se hace necesario brindar mayor seguridad jurídica en el ámbito mercantil, tanto sustancial como registral, al acreedor de Sociedades Mercantiles en el caso de obligaciones garantizadas con la Unidad Industrial de las mismas.

Se contempla como objetivo general de la presente investigación hacer un análisis del derecho registral tanto en materia civil como mercantil para establecer las diferencias específicas que presentan en cuanto al tratamiento legislativo que reciben; y, como objetivo específico establecer la necesidad de que los actos mercantiles que sean inscribibles en el Registro Público del Comercio y que versen sobre gravámenes a Unidades Industriales de Sociedades Mercantiles, sean susceptibles de solicitar una certificación de existencia o inexistencia de gravámenes que sirva como aviso preventivo para cualquier operación posterior similar. Teniéndose como hipótesis de investigación que:

“Para otorgar mayor seguridad jurídica a los actos mercantiles susceptibles de inscripción en el Registro Público del Comercio, se hace necesario establecer la obligación notarial de solicitar un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes que pueda utilizarse como aviso preventivo similar al que establece el artículo 3016 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, así como sus correlativos en las distintas entidades de la Federación.”

Para la consecución de los objetivos y la comprobación de la hipótesis planteada, se divide el presente trabajo en cuatro capítulos.

El primer capítulo analiza el Registro Público de la Propiedad: antecedentes históricos (Roma, Alemania, España, Perú y México), concepto y naturaleza jurídica (concepto gramatical, legal y doctrinal); así como los principios registrales tanto en materia civil como mercantil y, su relación con el derecho civil y notarial.

El capítulo segundo estudia al Registro Público de la Propiedad como organismo público: sistemas registrales; finalidad e importancia; organización y recursos humanos; naturaleza del folio y su lectura; así como el procedimiento registral (quienes pueden solicitar el registro, presentación del documento, distribución de los documentos, índices, inscripción, rechazo, suspensión del documento y recursos; entrega del documento al interesado).

El capítulo tercero considera al Registro Público del Comercio: antecedentes; generalidades (concepto y naturaleza, finalidad y objetivos, responsables de su funcionamiento); normatividad, procedimiento de inscripción; y, programa de modernización o SIGER.

El capítulo cuarto analiza los actos jurídicos susceptibles de registro: en el Registro Público de la Propiedad (secciones primera a sexta); en el Registro Público del Comercio (actos mercantiles, actos relacionados con comerciantes, actos

derivados de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que acarrearán una anotación de garantía real, y, actos derivados de otras leyes mercantiles); inscripción de obligaciones garantizadas con las Unidades Industriales de las Sociedades mercantiles; análisis comparativo del tratamiento legislativo de las inscripciones en materia civil y materia mercantil; necesidad de otorgar mayor seguridad jurídica a los actos mercantiles susceptibles de inscripción en el Registro Público del Comercio; por último se propone la modificación al Código de Comercio y al Reglamento del Registro Público del Comercio, a efectos de que se incluya el aviso preventivo en materia mercantil.

**CAPÍTULO PRIMERO  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

Una de las fuentes principales de subsistencia de la humanidad en todo tiempo, y primordialmente al tránsito del hombre nómada en sedentario, han sido los frutos que se obtienen de la explotación de la tierra; consecuentemente, la tenencia de la tierra en sí misma considerada y los productos que de ella obtenemos, han sido desde siempre, motivo de reglamentación.

Siendo la propiedad, el derecho real por excelencia, es innegable que su protección ha sido tema de interés desde el principio de los tiempos, en un primer instante a través de las normas religiosas que regulaban la convivencia social y que dieron origen a los diversos sistemas de derecho que rigen en la actualidad; posteriormente con base en una estructura legal que está en constante evolución y que permite una certeza y seguridad jurídica cada vez mayor.

El concepto de propiedad ha tenido varias significaciones a lo largo de la historia jurídica de la humanidad, lo que le ha permitido evolucionar hasta adquirir los rasgos que actualmente la definen. Nuestro sistema jurídico recogió en un principio, la tradición romano-francés clásica de propiedad, sin embargo la Constitución de 1917, en su artículo 27 afirmó que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio del país, corresponde originariamente a la Nación, quien dentro de sus atribuciones tiene la facultad de transmitir ese derecho a los particulares,

constituyendo así la propiedad privada. Asimismo, estableció que la Nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades y limitaciones que mejor convengan al interés público, así como la autoridad de regular, en beneficio del interés común el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con el objeto de lograr una distribución equitativa de la riqueza.

Al escindirse de la concepción clásica, nuestro sistema jurídico alteró substancialmente la tradicional significación que se le había dado a la propiedad y estableció la función social de la misma, esto es, antepuso el bienestar de la colectividad al derecho absoluto sobre las cosas, que caracterizó a la propiedad en la antigüedad. En la actualidad la propiedad está limitada por el interés colectivo, por lo que ya no es posible que una persona use y abuse de su propiedad si esto afecta a la mayoría.

Además, para dar mayor seguridad y certeza a los actos jurídicos derivados de la tenencia de la tierra (propiedad y posesión), el sistema jurídico construye instituciones que tienen como objeto el registro de dichos actos, a saber: Registro Público de la Propiedad y Registro Público del Comercio.

### 1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El derecho, como fenómeno social, ha tenido que evolucionar cuando aparecen nuevas formas de vida, métodos y sistemas en las relaciones humanas, comerciales,

sociales, financieras y familiares, por mencionar algunos de los múltiples aspectos que implica el desarrollo de las relaciones e interrelaciones del ente jurídico. Y es precisamente, en el campo jurídico, donde esta interrelación ha incidido con la aparición de cada vez más abundantes ramas del derecho; la especialización de capítulos que antes formaban un todo, ha motivado que se ramifique el tronco común al que pertenecían algunas instituciones para tomar vida propia, caracteres particulares que justifican su separación del tronco común al que pertenecían, ya sea de derecho público o privado.

No podría eludir el derecho de propiedad referido a los inmuebles; no pudo escapar a la incertidumbre que originaba la propiedad raíz no matriculada, la que, en sus orígenes, no tenía mas elemento de seguridad que la posesión, la fama pública, elementos estos siempre sujetos a objeciones y pruebas en contrario. La rapidez que día a día fue haciendo sentir su exigencia en las ventas, creó la necesidad de determinar en forma indubitable quien era el verdadero propietario del o de los inmuebles, y así aparecen, desde lejanos tiempos, diversas disposiciones, en distintas legislaciones, que requieren también de diferentes elementos constitutivos de la seguridad respecto a los derechos sobre los inmuebles y los derechos que gravitan sobre éstos, y esta diversidad, a través de los tiempos, respondiendo a necesidades semejantes, se tuvieron que aglutinar, hasta constituirse los sistemas jurídicos registrales.

Esta evolución de los elementos que pretendieron proporcionar la seguridad –por medio de publicidad, respecto a la situación de los inmuebles-, su aparición en diversas legislaciones y el anhelo de perfeccionarlos por medios jurídicos, aparecen primero como meras opiniones, después como artículos de reglamentos imperfectos, posteriormente en las legislaciones.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Historia de la escribanía en la Nueva España y el notariado en México*. Porrúa México. pp. 69-70.

Es así como el Registro Público de la Propiedad surge ante la imperiosa necesidad de contar con una institución que tuviese un adecuado sistema de registro con el fin de evitar los diversos conflictos derivados de la tenencia de la tierra, teniendo como finalidad la publicidad de los actos jurídicos relacionados con la propiedad y su control.

En los tiempos primitivos es posible que no existiera un control de la propiedad tal y como le conocemos actualmente, ya que la misma se basaba en la posesión de las tierras, el derecho del primer ocupante, como acertadamente le denomina Rousseau: “El derecho del primer ocupante, aunque es más real que el de la fuerza no es verdadero derecho sino después de establecido el de propiedad...”<sup>2</sup> Este derecho del primer ocupante se cimentaba más que nada en la fuerza, como sucedió en los primeros intentos de sociabilidad humana sedentaria.

Con la evolución histórica que necesariamente transita por la identificación de religión y derecho, se establecen formas rudimentarias, confundidas con el culto sacramental que constituyen los primeros asomos de normatividad, que se refleja en las sociedades de mayor antigüedad histórica.

Esto se llega a constatar en algunos instrumentos jurídicos antiguos, de corte teológico, así, en la Biblia se pueden apreciar “...los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de la transmisión del

---

<sup>2</sup> ROUSSEAU, Juan Jacobo. *El Contrato Social*. Porrúa México. p. 12.

dominio. En el Génesis (Capítulo 23; 16-18), Levítico (Capítulo 25;24), hay ejemplos de esas manifestaciones que se refieren más bien a modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.”<sup>3</sup>

En Egipto es posible que existieran la “...*bibliozeke demosion logos* (Archivo de negocios)...” y la “...*enkteseon bibliozeke* (Archivo de adquisiciones)...”, las cuales eran “...regidas por funcionarios análogos a nuestros Registradores (*bibliofilakes*) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter...”, en los cuales se llevaba un archivo “...por los nombres de los propietarios y orden alfabético...”<sup>4</sup> En la época de dominación romana el pueblo egipcio, mantenía, a diferencia de sus dominadores, una organización que tendía a satisfacer una doble necesidad: “...una privada, destinada a precisar y fijar los límites y alcance de la propiedad de los particulares y otra pública, tendiente a asegurar el control del Estado sobre dichas propiedades con miras al cobro del impuesto inmobiliario.”<sup>5</sup>

En Grecia existieron medios de publicidad elemental, ya que según González Martínez en Grecia:

...debe reconocerse que los *oroi* (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (*termini di confini*), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no

---

<sup>3</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*. Porrúa México. p. 3.

<sup>4</sup> *Ibíd*em, pp. 3-4.

<sup>5</sup> PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. *Derecho romano*. Tipográfica Argentina. p. 64.

---

---

condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.<sup>6</sup>

### 1.1.1 Roma.

No obstante que en el antiguo derecho romano puede encontrarse el antecedente de la mayoría de las instituciones jurídicas que conocemos, la única figura que puede asemejarse a un sistema de publicidad registral es la *Intabulación*, que consistía en colocar un pasquín en una finca o lugar próximo a ella para indicar que había sido vendida o se encontraba hipotecada. Fuera de esto no se contemplaba esa obligación o regulación en ningún otro caso, aunque sí se presentaron figuras conocidas como la "*Mancipatio*", "*In jure Cessio*" y "*Traditio*", que pueden definirse como modos o formas de transmitir la propiedad. Las dos primeras con su característica esencialmente formalista, en donde la forma solía ser más importante que el consentimiento. Por su parte la *traditio* deja el formalismo romano y se vuelve más sencilla la transmisión de propiedad a través de la simple entrega de la cosa.

La *mancipatio*, figura propia del *ius civile*, producía eficacia sólo respecto de ciudadanos romanos y era una forma de transmisión de las *res Mancipi* considerada como: "...una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que

---

<sup>6</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., p. 4.

celebren.”<sup>7</sup> Esta figura se utilizaba en la mayoría de los actos jurídicos y se considera la más antigua en la evolución del derecho romano y, aunque fue suprimida por Justiniano, en la práctica sobrevivió hasta fines del primer milenio de nuestra era.

La *in jure cessio*, del *ius civile*, consistía en un juicio fingido utilizado para la adquisición de la propiedad: “También se usaba sólo para las *res mancipi*, tratándose de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda.”<sup>8</sup>

Por su parte, la *traditio*: “Era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega.”<sup>9</sup>

Al respecto, Magallón Ibarra expresa que: “Fuera de estos casos no hemos localizado otros medios que el derecho romano utilizara para quien tuviera interés en indagar quién o cómo ejercía el dominio sobre un bien, pudiera lograrlo, dado que se carecía de una organización que estructurara un sistema de registros inmobiliarios.”<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho notarial y Derecho registral*. Porrúa México. p. 221.

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 222.

<sup>9</sup> *Idem*.

<sup>10</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. *Instituciones de derecho civil*. Porrúa México. pp. 639-640.

En el último periodo de la evolución del derecho romano la *constitutio possessio* se constituyó como una nueva forma de transmisión de la propiedad; consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente. Esto nos lleva a concluir que en Roma no existió publicidad para los actos jurídicos, al menos en la forma en que la concebimos en la actualidad y mucho menos se puede hablar de un Registro Público.

#### 1.1.2 Alemania.

En Alemania, en el derecho germánico existe un periodo primitivo en el que surgen dos fórmulas, equivalentes a la *mancipatio* y a la *in jure cessio*; a la primera corresponde el formalismo ante el *Thinx* y a la segunda, la *Auflassung*.

El *Thinx* es una forma solemne de transmisión de inmuebles y aquí debe recordarse que desde la época primitiva los germanos distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma. Esta forma solemne se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal. La *Auflassung* es la entrega de la cosa ante el juez. Se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, autentifica la investidura.

Ambas fórmulas fueron primeros orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron: primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales y después, se transcribieron en libros especiales, lo que se considera un principio de registración. Posteriormente, a la recepción del derecho romano, la publicidad se debilitó, aunque en muchas ciudades subsistieron las instituciones regionales, por lo que en el siglo XVII, se restauró en Prusia, el antiguo sistema que alcanza definitividad y vigencia en el Código Civil de 1896 que se puede decir es el bastión de la publicidad registral.<sup>11</sup>

### 1.1.3 España.

En España, las condiciones históricas determinaron su evolución legislativa; en principio adoptó en forma casi absoluta el derecho romano y posteriormente se vio influenciada por los visigodos y árabes, lo que propició se desarrollarán diversas formas de publicidad, entre ellas, la *robración*, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.

Existían dos tipos de *robración*: "...una, la que además de la escritura o carta del contrato se exige que éste se publique en la 'colation exida' de la misa, y otra, que establece la robración ante el Concejo o Consejo municipal..."<sup>12</sup> considerándose

---

<sup>11</sup> CARRAL y de T., L., op. cit., pp. 222-224.

<sup>12</sup> DOMÍNGUEZ LUIS, José Antonio, *Registro de la Propiedad y Administración Pública*. Cornares España. p. 75.

como una modalidad o característica de algunas zonas el anuncio por pregones. Se citan los siguiente ejemplos de Fueros que regulaban la *robración*:

El Fuero de Sepúlveda: “El que vendiere una heredad, *Vengalo Robrar*”.

El Fuero de Alba de Tormes: “Quien vendiere una finca, *Debela Robrar...* y quien carta *Robrare...* testigos faga que delante sean, e que lo vean, e que lo ozcan”.

El Fuero de Plasencia: “El que quisiere vender una heredad, fágala pregonar por tres días en la ciudad”.

Esos fueros surgieron en Castilla y en León cuando ya en Cataluña había triunfado el Derecho Romano con la *Traditio*, desde un siglo antes.<sup>13</sup>

Posteriormente y debido a la influencia romana van desapareciendo las formas de publicidad siendo substituidas por la *traditio*: “...recogida en las Partidas ‘como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa’. El requisito de la *traditio* se tenía por cumplido con la cláusula ‘*Constitutum Posesorium*’”<sup>14</sup> Lo cual no satisfizo las necesidades reinantes, pues era evidente que todos los días se vendían como libres de carga, bienes sujetos a prestaciones reales, lo que impuso la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles.

Según Domínguez Luis, el primer precedente que suele citarse es la *Pragmática de Don Juan II* de diciembre de 1324, sin embargo “...no hay duda que el título de precedente corresponde a la *Pragmática de Pedro III* dada en Barcelona el 2

<sup>13</sup> CARRAL y de T., L., op. cit., pp. 224-225.

<sup>14</sup> *Ibíd*em, p. 225.

de diciembre de 1339...”,<sup>15</sup> a la cual le siguió la *Pragmática de Don Carlos y Doña Juana* de 1539. Finalmente, por *Real Pragmática de Carlos III* de 31 de enero de 1768 se crearon los *Oficios de Hipotecas*, que aún no constituye un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas. Finalmente, se publica la Ley Hipotecaria de 1861, que por primera vez da certidumbre al dominio y a los demás derechos de las cosas, la cual, “...quiso constituir *un cuerpo de normas legales*, de carácter *especial* por razón de la materia, pero de tipo *general* por ser de aplicación en toda España.”<sup>16</sup> Esta ley constituye un antecedente de nuestra legislación en la materia.

#### 1.1.4 Perú.

Perú tuvo una evolución histórica semejante a la de México, influenciado por las leyes españolas y adquiriendo un matiz propio a través de los años. El Registro Público de la Propiedad es, actualmente, una institución pública creada por el Estado, conformada por un conjunto de libros, esto es, una reunión ordenada de los libros oficiales debidamente legalizados existentes en cada Oficina Registral. Perú viene aplicando innovación tecnológica mediante el uso o auxilio del documento electrónico, en los que se extiende conforme a ley, los asientos correspondientes a los actos inscribibles.

---

<sup>15</sup> DOMÍNGUEZ L., J. A., op. cit., p. 83.

<sup>16</sup> *Ibíd.*, p. 129.

Es un registro de fe pública registral: títulos (derechos), basado en la certeza y veracidad de lo inscrito y en la calificación de un funcionario técnico e independiente. No es un registro de escrituras. No hay transcripción de documento ni archivo de títulos; sin embargo, el registro de la propiedad como instrumento de garantía de las transacciones inmobiliarias, asegura al adquirente, con los requisitos legales, el mantenimiento en su adquisición y lo protege de terceros, siempre y cuando se haya constituido en un tercero registral.

#### 1.1.5 México.

En México es innegable la influencia del derecho español, recordemos que durante los siglos que duró la Colonia, se aplicaron las Partidas, Fueros, Leyes de Indias, etcétera de origen español. En los primeros años de un México independiente la principal preocupación de los legisladores y juristas no se encaminaba a establecer un sistema jurídico propio sino a cimentar la estructura política del país.

Asimismo, en los primeros años de vida independiente, el régimen político del país fluctuó entre el federalismo y el centralismo, lo que repercutió en el sistema registral:

A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local; cuando el régimen fue

centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional.

Constituido el país en República Centralista y siendo Presidente don Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el Oficio de Hipotecas. Este ordenamiento, fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares como “oficio vendible y enajenable.”<sup>17</sup>

Sin embargo, a diferencia de otros países que contaban con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en México, esta materia se encontró regulada por el Código Civil, desde 1870, en que el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, proporcionó las bases legales para el establecimiento de: “... ‘un oficio denominado Registro Público’, ‘en toda población donde haya tribunal de primera instancia’, y al año siguiente, uno antes del deceso del gran patricio oaxaqueño, ésta, hoy centenaria institución, se abrió a ese público a cuyo servicio fue destinada, en un inmueble sito en la antigua calle de Medinas de la ciudad capital.”.<sup>18</sup>

Actualmente, el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público. En el Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad depende orgánicamente del Gobierno del Distrito Federal y en los Estados de la República, del ejecutivo local a través de sus respectivos órganos, que en la mayoría de los casos es la Secretaría General de

<sup>17</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., pp. 31-32.

<sup>18</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *Procedimiento Registral de la Propiedad*. p. 26

Gobierno. El Director del Registro tiene carácter de servidor público y sus actos son considerados de autoridad para los efectos de la Ley de Amparo. Se puede observar que en la evolución histórica del Registro Público se pasa por cinco etapas bien definidas:

Las legislaciones que han existido en materia de Registro Público de la Propiedad se pueden examinar genéricamente en cinco etapas: la primera, se distingue por las formas rudimentarias y exteriores de transmitir la propiedad, como un medio de publicidad de la titularidad de un derecho; la segunda, se caracteriza por dar publicidad a los derechos reales que gravitan sobre un inmueble, concretamente a censos e hipotecas, para dar seguridad jurídica al adquirente de una finca; como tercera etapa, se busca en el Oficio de Hipotecas, un medio del Estado para controlar la propiedad raíz, con fines catastrales y tributarios; la cuarta etapa, coincidente con los movimientos realistas y liberales, busca dar agilidad y seguridad jurídica a la comercialización de inmuebles, a semejanza de la de los muebles; y, una quinta, se encamina a la tecnificación de los Registros Públicos de la Propiedad, por medio de la cibernética a través de las máquinas computadoras, como sucede actualmente en la ciudad de México.<sup>19</sup>

## 1.2 CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA

Como sucede con la mayoría de las instituciones jurídicas es imposible acceder a un concepto o definición unánime, lo que dificulta, en cierta forma, acceder a la naturaleza jurídica de las mismas. Desde el punto de vista gramatical, registrar es el acto de anotar, registro, por su parte, significa: "...el libro o cuaderno etc., en que se anotan regularmente cierto orden de cosas."<sup>20</sup> Público, por su parte, se entiende

<sup>19</sup> PÉREZ F. del C., B., Historia... op. cit., p. 70.

<sup>20</sup> DICCIONARIO Enciclopédico LEXIS22. p. 4881.

como: “Vulgar, común y notado de todos. Dícese de la potestad, jurisdicción y autoridad para hacer una cosa como contrapuesto a privado.”<sup>21</sup> Por último, propiedad es: “Derecho de usar, disfrutar, vindicar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las impuestas por la ley o la voluntad del transmitente.”<sup>22</sup>

De aquí, que en un primer acercamiento hacia el concepto y naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad, se pueda afirmar que es: Aquel en que se inscriben por el registrador todos los bienes raíces, con expresión de sus dueños, y se hacen constar cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos bienes.

### 1.2.1 Concepto.

Como ya es normal, no existe unanimidad en los conceptos y definiciones que se dan en el ámbito jurídico doctrinal, lo que alcanza al Registro Público de la Propiedad. Palomar de Miguel establece que: “...el vocablo registro proviene del latín *regestum*, singular de *regesta* que significa registrar, traduciéndose como transcribir o extractar en los libros de un registro público las resoluciones de la autoridad o los actos jurídicos de los particulares.”<sup>23</sup>

Por su parte, Luis Carral y de Teresa no da un concepto o definición de Registro Público pero si establece que el derecho registral:

---

<sup>21</sup> *Ibidem*, p. 4725.

<sup>22</sup> *Ibidem*, pp. 4690-4691.

<sup>23</sup> PALOMAR DE MIGUEL, Juan. *Diccionario para juristas*. pp. 1160-1161.

“...es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos. “Es (dice ROCA SASTRE, N.E.J. I, 516) un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad... estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil”; es, pues, una parte del Derecho Civil, al cual contempla desde el punto de vista del Registro Público.”<sup>24</sup>

Para el Maestro Pérez Fernández del Castillo, el Registro Público es una institución administrativa y por lo cual dependiente de la administración pública que tiene como finalidad dar publicidad del estado jurídico de algunos bienes tanto inmuebles como muebles:

“El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.”<sup>25</sup>

El Diccionario Jurídico Mexicano lo denomina una oficina pública que tiene por objeto la publicidad de la situación jurídica de los bienes, al establecer que: “El Registro Público de la Propiedad es una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles, que se inscriben en él.” Agregando a continuación que es una oficina pública porque está

---

<sup>24</sup> CARRAL y de T., L., op. cit., p. 212.

<sup>25</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., p. 61.

a cargo del poder público pero que en sentido estricto: "...el registro, en sí mismo, es un mecanismo y la oficina no es sino la unidad administrativa que opera el registro público como tal."<sup>26</sup>

Otros autores, como el tratadista Guillermo Colín Sánchez no dan una definición del Registro Público sino que tratan de definirlo a través de su función u objeto y estableciendo el "para qué" se instituye el procedimiento: "El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario..." lo que significa que "...en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad."<sup>27</sup>

Esto en virtud de que el procedimiento en materia registral, se constituye por un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

---

<sup>26</sup> DICCIONARIO Jurídico Mexicano. p. 3255.

<sup>27</sup> COLIN S., G., op. cit., p. 77.

Legalmente, el artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal prevé que: "...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."<sup>28</sup> De tal manera, que los actos y hechos jurídicos que no se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad no surtirán efectos *erga omnes*, puesto que sólo se considera que surten efectos legales entre las partes que intervienen, tal y como lo establece el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."<sup>29</sup>

La función esencial del Registro Público de la Propiedad consiste en 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 en el Registro Público; de no existir éste, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último poseedor. Es por ello, que el Estado, organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad a las constituciones y

<sup>28</sup> REGLAMENTO del Registro Público de la Propiedad. Artículo 1º.

<sup>29</sup> CÓDIGO Civil para el Distrito Federal. Artículo 3007.

transformaciones de ciertas situaciones jurídicas. Esa organización es la publicidad registral, es, en concreto, el Registro Público de la Propiedad.

La diferencia fundamental entre el Registro Público de la Propiedad y otros registros la da Pérez Fernández del Castillo:

“El Registro Público de la Propiedad y del Comercio se distingue de todos los demás, porque los actos que se inscriben en él surten efectos y son oponibles frente a terceros. En cambio, otros registros sólo son catálogos de bienes o de personas, y su falta de inscripción, no trae más sanción que la administrativa como por ejemplo: el de Crédito Agrícola y Ganadero, Agrario Nacional, el de la Propiedad Federal, Registro Civil, de Desarrollo Urbano y Rural, Público Nacional de la Propiedad Forestal, Cooperativo Nacional, de Profesiones, Público Marítimo Nacional, Nacional de Valores, Federal de Estadística, de las Cámaras Nacional de Comercio e Industria, Propiedad Industrial, Patentes y Marcas, Derechos de Autor, Federal de contribuyentes, Federal de Electores, etcétera.”<sup>30</sup>

Todo ello nos lleva a establecer que el derecho registral inmobiliario es un desenvolvimiento de parte del derecho de cosas, es decir, de los modos de adquirir y perder la propiedad; contempla los derechos desde el punto de vista del Registro y reconoce que el estudio y determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al derecho civil puro, “...debido al constante tráfico o movimiento de la propiedad y a la infinidad de transacciones que el mundo de nuestros días impone, el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad.”<sup>31</sup> Por esto, el derecho registral recibe los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya

---

<sup>30</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., p. 66.

<sup>31</sup> COLIN S., G., op. cit., p. 77.

integrados, con sus elementos personales, reales y formales, que el Código Civil exige para su validez. Con la calificación registral, el derecho del registro inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y reglamentos imponen. El registrador tiene una visión registral de la materia civil. El derecho registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etcétera, de los derechos reales sobre inmuebles. El derecho registral también fija los efectos de esa expresión registral.

Por tal razón, el artículo 2º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad expresa que es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada: "...el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función."<sup>32</sup>

Así pues, la finalidad del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el derecho registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etcétera de los derechos reales sobre inmuebles.

---

<sup>32</sup> REGLAMENTO... op. cit., Artículo 2º.

### 1.2.2 Naturaleza jurídica.

El artículo 27, párrafo III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que:

“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.

En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico, para el fraccionamiento de los latifundios, para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades para el desarrollo de la pequeña propiedad rural, para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.”<sup>33</sup>

De aquí, que por mandato constitucional sea imperativo para la administración pública atender a regular la tenencia, posesión o propiedad de las tierras; para lo cual, se crean instituciones dedicadas a facilitar los objetivos y finalidades establecidas por la ley fundamental del país. Por lo cual se instituye el Registro

---

<sup>33</sup> CONSTITUCIÓN Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículo 27.

Público de la Propiedad, como institución auxiliar para el control de la tenencia de la tierra, estableciéndose en el Código Civil un título especial para la regulación de esta institución, bajo el rubro “Del Registro Público”, Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo.

Si se considera que la administración pública y todos los organismos que de ella se desprenden hunden sus raíces en la ley fundamental del país, es un hecho que goza de naturaleza constitucional, misma que repercute en las organizaciones y leyes que se establezcan como auxiliares de la misma. De tal manera que el Registro Público de la Propiedad al ser un organismo público para la inscripción de los actos jurídicos que tengan relación con la tenencia de la tierra y su regularización goza de la misma naturaleza jurídica: constitucional.

### 1.3 PRINCIPIOS REGISTRALES

Carral y de Teresa considera los preceptos del Registro Público como un laberinto, en cuanto se refieren a una materia bastante compleja, por lo cual es necesario tener lineamientos generales que puedan orientar hacia su comprensión y aplicación, esta es la labor de los principios registrales. En materia mercantil se asimilan los principios correspondientes al derecho civil, pero con características peculiares como se verá a continuación.

### 1.3.1 En materia civil.

En nuestro derecho, el Registro Público de la Propiedad no genera por sí mismo la situación jurídica a la que da publicidad, no es la causa jurídica, no es el título del derecho inscrito; se limita generalmente a declarar un derecho nacido extrarregistralmente mediante un acto jurídico celebrado previamente. Es por ello que el sistema registral en el derecho mexicano tiene un carácter ecléctico, es decir, que acepta principios de diversos sistemas, sus notas características son:

“...la publicidad, que es completa y general; la especialidad, en virtud de la cual la finca inscrita debe determinarse en forma que garantice su fácil identificación, no pudiendo, por otra parte, los mismos bienes aparecer inscritos a favor de dos o más personas distintas, salvo que éstas sean copartícipes; la legalidad, en cuanto exige del registrador que califique el documento presentado para su inscripción; el tracto sucesivo, que se traduce en la afirmación de que nadie puede transmitir un derecho real sin ser previamente titular del mismo; la prioridad, que da preferencia sobre los demás a quien primero inscribió su derecho; la autenticidad, basada en el principio de la fe pública; la tercería, en cuanto esta institución tiende a salvaguardar los derechos de los terceros; la buena fe, contenido en el artículo 3007 del Código civil y el de no convalidación de los actos o contratos que sean nulos con arreglo a la ley.”<sup>34</sup>

Estas características se consideran los principios registrales, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Por lo tanto, sirven de guía y economizan preceptos; se pueden sintetizar de la forma siguiente:

---

<sup>34</sup> DE PINA, Rafael. *Elementos de derecho civil mexicano*. p. 229.

1) De publicidad, conforme al cual el público tiene acceso a las inscripciones; tiene derecho de enterarse de su contenido (a. 3001 CC).

2) De inscripción, por el que los derechos nacidos extrarregistralmente, adquieren oponibilidad frente a terceros (a. 3003 CC).

3) De especialidad, que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate (aa. 3061 CC y 129 RRP).

4) De consentimiento, a virtud del cual sólo puede modificarse un asiento, con la voluntad de la persona titular; el titular registral debe consentir la modificación de la inscripción (aa. 3030 y 3031 CC).

5) De tracto sucesivo, que impide el que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad. Toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva.

6) De rogación, que prohíbe al registrador practicar inscripciones ex motu proprio. Alguien debe solicitárselo y tiene que estar legitimado: ser parte en el acto o el notario autorizante de la escritura o el juez.

7) De prioridad, que es uno de los pilares del registro, y conforme al cual, ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero en inscribirse (aa. 3013, 3015 y 3064 CC).

8) De legalidad, que impide el que se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o defectuosos, facultando al registrador para calificar esta circunstancia.

9) De tercero registral, conforme al cual para efectos del registro, se entiende por tercero a quien no siendo parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito.

No es el caso del embargante, cuyo derecho sigue siendo quirografario a raíz del embargo, a menos que fuera real de antemano, de acuerdo con el título que le dio origen.

10) De fe pública registral o legitimación registral, cuyo efecto es que se tenga por verdad legal en relación a un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público.

De acuerdo con él, el titular registral se encuentra legitimado para afectar el bien inscrito, válida y efectivamente, porque se considera que la verdad registral coincide con la verdad extrarregistral (aa. 3009, 3010 CC).<sup>35</sup>

<sup>35</sup> DICCIONARIO Jurídico... op. cit., p. 3256.

A través de los principios registrales, mencionados anteriormente, se puede establecer la función esencial del Registro Público de la Propiedad, esto es, la de dar publicidad a los actos y hechos jurídicos, ya que sólo así podrán surtir efecto contra terceros. Estos principios pueden ser aplicables, salvo escasas excepciones a todo tipo de registros; la doctrina establece que son encasilladores, pero más bien pueden considerarse ejemplificadores, al ser las orientaciones básicas del sistema registral y resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico.

1) **Principio de publicidad:** Se puede considerar la razón de ser del Registro Público de la Propiedad; es el principio que inspiró los primeros oficios de hipotecas (antecedentes del actual registro inmobiliario). En términos generales consiste en permitir al público la consulta de las inscripciones, legalmente se fundamenta en el artículo 3001 del CCDF:

“El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.”<sup>36</sup>

2) **Principio de inscripción:** Todo asiento registral debe ser materializado para que de manera objetiva se pueda conocer el acto celebrado. Se puede dividir la

<sup>36</sup> CÓDIGO Civil del D.F., op. cit., Artículo 3001.

inscripción en material, en relación con el acto; y formal, en relación con los documentos. Es de considerar que el Registro, atendiendo a sus causas finales, debe inscribir ambos; es decir, tanto un documento que cubre los requisitos de forma y validez: de forma, necesariamente instrumental, como un acto o un hecho relevante para las partes, que está contenido en ese instrumento pero con vida propia, independiente a aquel que es la materialización del negocio jurídico. Legalmente, toda inscripción debe constar en los folios, sean documentales o electrónicos o en los libros de registro; el artículo 3005 del CCDF, dispone:

“Sólo se registrarán:

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

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

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren 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.”<sup>37</sup>

3) **Principio de especialidad:** Este principio consiste en la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir naturaleza del acto, naturaleza del derecho real, el valor de la operación, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto,

---

<sup>37</sup> Ibídem, Artículo 3005.

fecha del título, registrador que lo autorizo y hora de presentación del documento, entre otros.

4) **Principio de consentimiento:** Consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos se requiere el consentimiento de dicho titular o sus causahabientes; con excepción del caso de mandamiento judicial que suple dicho consentimiento (por ejemplo, la escritura que es firmada por un juez en rebeldía del demandado y es inscrita posteriormente). Para iniciar cualquier trámite en el registro se requiere un documento llamado solicitud de entrada y trámite, con lo que se acredita este principio. (Artículos 18 del RRPPDF y 37 del RRPC).

5) **De tracto sucesivo:** Este principio obedece al concepto filosófico de causalidad (solo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente) esto es, la serie de actos sobre un mismo bien llevan al último. Por tanto, no puede inscribirse un acto si antes el acto que le da origen no está registrado, es decir, debe coincidir el titular registral con el vendedor, su fundamento legal se encuentra en el artículo 3019 del CCDF: "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación."<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibíd.*, Artículo 3019.

6) **Principio de rogación:** Se encuentra vinculado con el principio de consentimiento, consiste en que debe solicitarse al Registro Público su actuación, ya que no puede actuar oficiosamente; dicha solicitud debe hacerla el particular o la autoridad judicial, su fundamento legal se encuentra en el artículo 84 del RRPPDF:

“Las anotaciones preventivas se cancelarán:

- I. Cuando así lo ordena la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta; y,
- II. De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva.”<sup>39</sup>

7) **Principio de prioridad:** El principio de prioridad también llamado prelación, es uno de los principios registrales más importantes, puesto que alrededor de él gira la utilidad del registro. Este principio consiste en que “el primero en inscripción es primero en derecho”. Debiéndose aclarar que no se refiere al primero en tiempo sino al primero en su registro; este principio es la base y fundamento de la seguridad jurídica en el tráfico de bienes; legalmente se fundamenta en el artículo 3013 del Código Civil del Distrito Federal, que textualmente señala:

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

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

<sup>39</sup> REGLAMENTO... op. cit., Artículo 84.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.”<sup>40</sup>

8) **Principio de legalidad:** También denominado de calificación, conforma la vinculación estrecha entre el derecho notarial y registral; consiste en que el registrador debe hacer un estudio de fondo y forma del documento a inscribir, es decir, el documento en que se consigna el acto debe satisfacer los requisitos de fondo y forma que exige la ley (calificación registral). A través de él, el registrador confirma su calidad de perito en derecho; se le ha criticado señalando que es repetitivo el hecho de que el registrador califique si el documento cumple o no con la ley, debido a que la calificación ya fue realizada por el notario, corredor u otro fedatario; y además porque se convierte en una instancia que califica (por no decir que revisa) actos emitidos por un juez. No obstante, es un principio necesario tendiente a lograr la excelencia de la función fedante, tomando en consideración que, en última instancia, las órdenes judiciales deben inscribirse en sus términos.

9) **Principio de tercero registral:** Se puede afirmar que éste principio es consecuencia natural del principio de fe registral y un poco de todos en su conjunto. Consiste en que un acto no parará perjuicio a aquellos terceros que habiendo adquirido la propiedad o el derecho real sobre el mismo bien, hayan inscrito el acto correspondiente. Se denomina tercero registral a la persona que inscribe un derecho

---

<sup>40</sup> CÓDIGO Civil... op. cit., Artículo 3013.

real adquirido de buena fe y a título oneroso, si dicho derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito, su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito. Se distingue entre tercero registral y tercero negocial; éste último es quien no ha sido parte ni causahabiente de un contrato; siguiéndose el principio *res inter alios acta*, el efecto del acto recae para quien en él intervino.

Las características del tercero registral son: a) Que haya inscrito un derecho; b) Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como legítimo titular de acuerdo a los datos que ofrece la publicidad del Registro Público de la Propiedad; c) Que sea de buena fe; d) Que haya adquirido dicho derecho a título oneroso.<sup>41</sup>

10) **Principio de fe pública registral:** Se rige por el imperativo de la fe pública, esto es, la fe pública es un imperativo jurídico o coacción que obliga a tener como verdaderos determinados hechos o acontecimientos, sin que se pueda decidir en un principio sobre su objetiva verdad; da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el titular de la fe pública registral. Tiene su fundamento legal en la fracción primera del artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal: “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.”<sup>42</sup>

<sup>41</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., p. 74.

<sup>42</sup> REGLAMENTO del Registro... op. cit., Artículo 6.

Para los fines de la presente investigación reviste importancia el principio de prioridad, considerado como uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, entendido como la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él, inscrito o anotado. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma extendido en casi todo el mundo de que: *prior tempore, potior jure*; éste, puede interpretarse y transformarse en: “el que es primero en el registro es primero en derecho”.

Por ello, el establecimiento de anotaciones preventivas, permite dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Éstas se asientan marginalmente en los libros (si es el sistema utilizado) o en la parte de anotaciones preventivas, cuando se trata del folio real. Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación. (Artículo 3017 del Código Civil para el Distrito Federal).

Se considera anotación preventiva notarial, cuando un notario al otorgar una escritura pide que el Registro Público de la Propiedad haga las anotaciones preventivas correspondientes. La legislación mexicana, siguiendo el sistema argentino, adoptó el sistema conocido como primer aviso preventivo, tratándose de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura en el

certificado de libertad de gravámenes, para congelar el registro de cualquier otro acto por el término de 30 días. (Artículo 3016 del CCDF).

El citado artículo establece, en su primer párrafo, que la solicitud de libertad de gravámenes surte efectos de aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando tenga las siguientes menciones: 1. Nombre de los contratantes; 2. Tipo de operación; 3. Finca de que se trate; y, 4. Antecedente registral.

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

Estas anotaciones pueden convertirse en definitivas o cancelarse, lo cual puede producirse por caducidad o por improcedencia, de acuerdo con los artículos 3035 y 3044 del Código Civil para el Distrito Federal.

### 1.3.2 En materia mercantil.

Legalmente no se encuentra en materia mercantil, principios registrales, sin embargo, la doctrina asimila los correspondientes al Registro Público de la Propiedad, como principios registrales mercantiles o correspondientes al Registro Público del Comercio. El Maestro Pérez Fernández del Castillo afirma que los principios de legitimación, especialidad y tracto sucesivo son idénticos (coinciden en su estudio), por lo cual solo se aboca al estudio de los demás dentro del contexto mercantil, aclarando que: "Por lo que se refiere al principio de 'Prelación o Prioridad' considero que no encaja en materia mercantil pues única y exclusivamente se inscriben hechos y por lo tanto no existen conflictos de derecho en los que se pueda invocar la prioridad."<sup>43</sup>

1. **Principio de publicidad:** Puede analizarse desde dos ópticas: formal y material. La formal se refiere a que cualquier persona puede consultar los folios, constancias y certificaciones en forma personal. La material posee dos aspectos: 1) positivo, consistente en que hace presumir que todo derecho inscrito existe y es

---

<sup>43</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., p. 179.

conocido *erga omnes*; 2) negativo, pues hace suponer que los derechos no inscritos en el Registro, no existen y por lo mismo, no surten efectos contra terceros.

2. **Principio de calificación:** Consistente en que todo documento que ingresa al Registro Público de la Propiedad debe ser examinado y calificado por el registrador. Existe controversia doctrinal en cuanto a lo dispuesto por el artículo 31 del Código de Comercio en relación con el artículo 10 del Reglamento del Registro Público del Comercio para el Distrito Federal; ya que el primero establece que los registradores no podrán rehusar ningún registro; y el segundo, la calificación de los mismos, que en un momento determinado puede obligar al registrador a negar el registro; sin que se llegue a un acuerdo unánime al respecto.

3. **Principio de inscripción:** Para que un acto o hecho jurídico produzca sus efectos debe estar materializado en el folio mercantil o en los libros, dependiendo del sistema registral utilizado. Los efectos de la inscripción en todo caso son únicamente declarativos.

4. **Principio de rogación:** La inscripción en el Registro es rogada, esto es, debe solicitarse, pues no existe la oficiosidad en el caso.

5. **Principio de consentimiento:** Para que pueda llevarse a cabo la inscripción es necesario el consentimiento del titular, asimismo nadie puede ser privado de su inscripción o modificar ésta sin consentimiento expreso o tácito.

Los principios mercantiles se desprenden de la interpretación que se ha hecho de la legislación correspondiente, en el caso, el Reglamento del Registro Público del Comercio para el Distrito Federal. No obstante, en principio, no se puede estar de acuerdo con Pérez Fernández del Castillo en cuanto al principio de prelación, pues si bien se registran hechos, también se lleva a efecto la inscripción de gravámenes que pueden dar lugar a un conflicto de derechos.

#### 1.4 RELACIÓN CON EL DERECHO CIVIL Y EL DERECHO NOTARIAL

Se tiene como principio general, que el derecho notarial y el registral están íntimamente relacionados: “Cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversa forma. El derecho notarial adjetivo, da al civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de valer, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitado.”<sup>44</sup>

Por otra parte, es un hecho que el Registro Público de la Propiedad es una institución de derecho civil, que aún no se ha desprendido totalmente de ese tronco común a varias materias, prueba de ello es que se le considera, dentro del sistema legislativo mexicano, como “...una oficina en la que se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal

---

<sup>44</sup> CARRAL y de T., L., op. cit., p. 209.

desarrollo.”<sup>45</sup> Teniendo por objeto, proporcionar publicidad a los actos jurídicos que, precisamente, regula el derecho civil.

Ahora bien, la mayoría de estos actos precisan como formalidad su creación, transformación, modificación o extinción el hacerse constar en escritura pública, para lo cual es indispensable realizarlos ante un fedatario público: el notario. Los contratos de compraventa, donación, etc., relativos a inmuebles; servidumbres, posesión, propiedad, sucesiones testamentarias e intestamentarias, hipotecas y toda clase de derechos reales deben revestir la forma que la ley señale, aún algunos casos de arrendamiento de inmuebles, sobre todo tratándose de fincas rústicas, así como la creación de asociaciones y sociedades civiles, deben, necesariamente tramitarse ante notario público y darse a conocer a terceros interesados mediante la inscripción en el Registro Público.

Como consecuencia de la publicidad del Registro, los encargados de él, tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros correspondientes, asimismo es obligación del encargado expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que obren en los libros así como certificados de libertad de gravámenes. Como excepción se puede establecer que los testamentos depositados en el Registro sólo pueden informar acerca de ellos al mismo testador o a los jueces competentes que oficialmente se los pidan. De tal manera que se expresa que la publicidad es el

---

<sup>45</sup> DE PINA, R., op. cit., p. 224.

requisito inseparable del Registro, su verdadera esencia, y que sin ella esta institución carecería de la más elemental importancia.

Es así como se puede desprender la relación existente entre los derechos civil, notarial y registral, ya que éstos últimos sirven al primero; el notarial para efectos de dar forma a los actos jurídicos y el segundo para dar publicidad de los mismos; principio cuyo fines son:

“...dar a conocer el verdadero estado de la propiedad inmueble, haciendo constar de un modo público y solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones; asentar sobre sólidas bases el crédito territorial; impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles y dar a los que intervienen en la transmisión o modificación de la propiedad una firme garantía para la efectividad de su derecho.”<sup>46</sup>

Para una comprensión mejor de la relación entre el derecho civil y el registral basta con conocer los actos jurídicos, todos de derecho civil, de acuerdo a las secciones en que se divide para llevar a cabo su función el Registro Público de la Propiedad:

—La primera comprende lo relativo a la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

---

<sup>46</sup> Ibídem, p. 238.

—La segunda comprende el registro de hipotecas y demás gravámenes reales, aun sobre bienes muebles.

—La tercera comprende el registro de contratos de arrendamiento y comodato.

—La cuarta comprende el registro de testamentos, autos declaratorios de herederos, nombramientos de albacea, cesión de derechos hereditarios y concursos.

—La sección quinta comprende el registro de sociedades y asociaciones civiles.

—La sección sexta comprende el registro de todas las demás operaciones y resoluciones no previstas en las secciones anteriores que deban inscribirse según la Ley.

Esto nos permite establecer con certeza que la mayoría de los actos jurídicos susceptibles de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad son de derecho civil, por lo cual existe una íntima relación entre ambos derechos y entre éstos y el notarial.

“La relación o la dependencia que existe entre el derecho civil y los derechos notarial y registral, es distinta que la interdependencia existente entre el derecho notarial y el derecho registral, pues éstos persiguen una misma idea: la seguridad jurídica. Por eso no pueden, ni deben, estar enteramente separados. Existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que va

del derecho notarial hacia el registral, que los liga fuertemente.”<sup>47</sup>

Es por ello que los notarios necesitan tomar en consideración las disposiciones legales del Registro Público, ya que para que el acto jurídico que autoricen sea perfecto, es necesario que quede debidamente registrado

---

<sup>47</sup> CARRAL y de T., L., op. cit., p. 210.

---

---

CAPÍTULO SEGUNDO  
**EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
COMO ORGANISMO PÚBLICO**

Para que una anotación registral produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. En nuestro país se sigue el sistema registral declarativo, es decir que según el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos. Ello es así porque el Registro Público de la Propiedad cumple la función pública de dar publicidad a los actos y hechos jurídicos y sobre todo porque mediante el registro se adquiere certeza y seguridad jurídica respecto a la tenencia de la tierra. Es por ello que el Estado ha tenido como principal preocupación sostener la legitimidad de los actos de registro realizados conforme a la ley, puesto que cuando se adquiere: "...el derecho de propiedad que es privado absoluto, sobre un inmueble enajenable, se determina el sujeto activo o acreedor de ese derecho, pero sigue indeterminado el sujeto pasivo, o sea aquél que tiene el deber jurídico de abstención o de respeto al derecho del otro sujeto..." en virtud de que ese derecho privado, inmobiliario, "...debe registrarse para que todos puedan respetarlo al conocer su situación jurídica concreta, por medio de la publicidad del registro...", ya que solo de esta manera: "...es posible conseguir el respeto absoluto con efectos jurídicos completos, o sea frente a todo el mundo."<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> CASTRO MARROQUÍN, Martín. *Derecho de Registro*. Porrúa México. p. 42.

## 2.1 SISTEMAS REGISTRALES

En la práctica no existen sistemas registrales puros, ya que siempre se encuentran mezclados, sin embargo, para su estudio se dividen desde dos puntos de vista: de los efectos de la inscripción y de la forma de inscripción.

“Según la forma en que el registro se hace, existen, entre otros: A.-El sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro; B.-El sistema de folio personal en que los libros se llevan por índice de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y C.-El sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.”<sup>49</sup>

Con relación a los efectos de la inscripción encontramos tres sistemas: **sustantivo, constitutivo y declarativo**. En el sustantivo, la propiedad se adquiere en el momento de la inscripción considerándose ésta como un elemento de existencia para adquirir el dominio. En el constitutivo, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico pero se perfecciona con su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Por último, en el declarativo, la transmisión de la propiedad se verifica por efecto del contrato sin necesidad de *traditio* ni de inscripción.<sup>50</sup> Nuestro sistema pertenece a éste último:

<sup>49</sup> CARRAL y de T., L, op. cit., pp. 229-230.

<sup>50</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., pp. 68-70.

“Declarativo es aquel registro que se crea únicamente para brindar el servicio de publicidad a terceros y hacer oponibles los actos o hechos inscritos en estos frente a cualquier persona, pero sin depender de este registro la existencia de los actos, por ejemplo: registro público de la propiedad y del comercio y actualmente el registro público del derecho de autor vigente, a diferencia de su antecesora que dotaba a dicho registro de efectos constitutivos, le da un carácter eminentemente declarativo, al establecer como efecto de la inscripción de los asuntos autorales ahí mencionados, exclusivamente el de la oposición frente a terceros. En materia de constitución de prenda sin transmisión de posesión, ésta se constituye al momento del otorgamiento del contrato, siendo un registro eminentemente declarativo (artículos 365 y 366 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito)<sup>51</sup>

Es de aclarar que aunque nuestro Registro Público tiene efectos declarativos, con relación a las asociaciones y sociedades civiles, presenta claramente efectos constitutivos, por cuanto es obligatoria su inscripción en el RPP correspondiente, Los diversos derechos positivos no han seguido un sistema uniforme para atribuir efectos a las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, pudiéndose agruparse en cuatro grandes grupos:

1. **Sistema francés:** Formalmente fue de transcripción hasta 1921, actualmente se encuaderna uno de los ejemplares del acto, en el lugar que le correspondiente y la inscripción tiene efectos declarativos.

“El registro francés es un registro de publicidad negativo es el hecho de no registro, lo que hace pensar que el registrado conserva su derecho. Evita las enajenaciones dobles pero no es de publicidad positiva como el nuestro y el español: la nulidad, la revocación, la rescisión, etc., de un acto registrado,

<sup>51</sup> RÍOS HELLIG, Jorge. *La práctica del derecho notarial*. pp. 381-382.

afectan al tercero aun de buena fe y a todos sus causahabientes. Ya veremos que entre nosotros, conforme al Art. 3007, rige una situación completamente distinta.<sup>52</sup>

2. **Germánico – Suizo:** Rige el sistema de Folio Real (cada finca posee su propia hoja); la inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia, por lo cual se afirma que es el sistema que presta mayor eficacia al tráfico jurídico.

3. **Australiano:** La peculiaridad de este sistema consiste en que el título sirve para transmitir la propiedad del inmueble mediante una especie de endoso, pudiendo ser subdividido en caso de enajenación parcial.

4. Sistemas **intermedios** como el español y el nuestro.

## 2.2 ORGANISMO PÚBLICO: FINALIDAD E IMPORTANCIA

Es un hecho que el Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los inmuebles. De aquí que el fin principal inmediato del Registro Público de la Propiedad, sea la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente; siendo una institución de carácter público en el sentido de que sus disposiciones son de orden público, es decir, normas públicas las que lo regulan, la publicidad del mismo se refiere a que cualquier persona puede solicitar

---

<sup>52</sup> CARRAL y de T., L, op. cit., p. 233.

información sobre los asientos registrales, siendo obligación de la institución aportar los datos solicitados, por lo cual no debe negar el acceso a los libros o folios.

De esta manera, los interesados en determinado inmueble podrán tener la certeza jurídica de que está libre de gravámenes o que si pertenece a quien se ostenta propietario.

### 2.2.1 Organismo público.

Se ha insistido en que el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público del Comercio, han sido creados para dar publicidad a ciertos actos jurídicos que así lo requieren; por lo cual, cualquier persona puede acceder a la información de los mismos, lo que les da su característica esencial, el ser organismos públicos. Ambas instituciones dependen del poder ejecutivo, esto es, se encuentran catalogadas como entes pertenecientes a la administración pública, lo que refuerza la característica de organismos públicos que les es propia.

Según Pavone, citado por el tratadista Alfredo González Serrano, expresa que "La señalación de actos o de otros hechos relativos a la vida del tráfico, si bien interesa a situaciones de Derecho privado, parte de exigencias de certidumbre y de regular constitución y desarrollo de las relaciones jurídicas, exigencias que responden a un interés general y de orden público. Por otro lado, el buen funcionamiento de la publicidad depende del modo como los Registros se hallen formados y llevados, de la integridad y fidelidad de las registraciones y, en general, de las garantías de regularidad que la presencia de órganos públicos confiere al servicio prestado. En esto reside esencialmente la razón por la

cual la llevanza de los Registros públicos es demandada a los órganos estatales o, en todo caso, a sujetos que actúan en la esfera de actividad de la pública Administración.”<sup>53</sup>

De acuerdo a ello, el poder ejecutivo, tanto federal como estatal tienen que atender a la creación de oficinas de Registro Público de la Propiedad que puedan llevar a efecto la función pública a que está destinado. Coexistiendo en nuestra legislación un Registro Público Federal y un Registro Público Estatal, con sus diversas facultades y atribuciones expresamente señaladas por las leyes y reglamentos que los fundamentan jurídicamente.

#### 2.2.2 Finalidad.

El Registro Público de la Propiedad tiene como principal objetivo el de proporcionar publicidad a los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de la ciudadanía en general, así como aquellos que se refieren a la constitución de personas morales o relacionados con ellas; por lo cual, la finalidad primaria del Registro Público de la Propiedad, consiste en otorgar certeza y seguridad jurídica a los titulares registrales y a quienes están obligados a respetar los derechos adquiridos por éstos.

De aquí que la fidelidad de los asientos registrales y su oportuna publicidad, generen un clima de confianza y seguridad, determinante en las transacciones

---

<sup>53</sup> GONZÁLEZ SERRANO, Alfredo coordinador. *Derecho registral uno*. p. 96.

inmobiliarias y en las operaciones mercantiles (tratándose del Registro Público del Comercio), financiera y bursátiles. En la actualidad, la actividad eficiente del Registro, constituye un apoyo determinante a los programas de vivienda, desarrollo urbano, financiamiento, comercialización, patrimonio público y regularización territorial.

Por lo tanto, se establece como finalidad del Registro Público de la Propiedad actual, robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de los bienes inmuebles; dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece anotado y asentado en dicho registro.

### 2.2.3 Importancia.

Para que los bienes inmuebles puedan tener el valor económico que les corresponde y para que puedan ser aceptados como garantía al solicitar un crédito ante alguna institución bancaria u otra cualquiera, en nuestro país, es necesario que esta propiedad cuente con un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto desde el punto de vista jurídico: objetivos principales del Registro Público de la Propiedad.

Estos objetivos están encaminados a dar a conocer la principal información que se desprende de cualquier inmueble (su historial), así como la situación jurídica de

cada uno de ellos; lo que significa una gran ayuda a las personas que desean adquirir el dominio de alguno de ellos o, en su caso, deseen establecer un gravamen o cualquier otro derecho real; lo cual únicamente es posible por medio de la publicidad y seguridad jurídica, que permitirán determinar la validez de tales operaciones para que con posterioridad no puedan ser atacadas por causas anteriores y desconocidas; pues sin necesidad de remontarse en el tiempo para analizar todas y cada una de las operaciones previas (enajenaciones o cualquier otro derecho real), sólo le bastará confiar en lo que aparece como verdad, esto es, que confiará en lo que está plasmado en el registro correspondiente del Registro Público de la Propiedad sobre el inmueble de que se trate.

Siendo objeto y finalidad del Registro Público de la Propiedad, publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general, se puede desprender la importancia de dicha dependencia, ya que es la institución jurídica creada por el Estado, en la cual se inscriben o anotan todos aquellos actos o contratos que habiendo cumplido con la formalidad (instrumento notarial – Escritura Pública) establecida por la ley o la naturaleza del acto, contrato o instrumento privado (determinado por la ley), busca garantizar los derechos del titular frente a terceros.

De aquí que la importancia del Registro Público de la Propiedad radique en:

—Amparar los derechos de quienes adquieren apoyándose en los asientos del Registro, así como de sus antecedentes y precedentes registrales, acogiéndose a él

contra actos de terceros, se convierte así en un instrumento *erga omnes*, lo que proporciona mayor seguridad jurídica a los actos registrados.

—Mediante la publicidad registral (por búsqueda o certificaciones que emitan los registradores), conocer quién es el propietario de una propiedad inmobiliaria determinada, así como si se halla libre de cargas (hipotecas, embargos, etc.); lo cual constituye información fundamental para su enajenación o cualquier otra operación que tenga por objeto dicho inmueble.

—Facilitar las operaciones crediticias a las partes (acreedor y deudor), el propietario podrá adquirir un crédito con mayor facilidad, y el acreedor tendrá, con la hipoteca, la plena seguridad de recobrar lo que prestó.

—En forma decisiva, colaborar en la circulación de la riqueza del país, dotando de seguridad a las transmisiones de propiedades y demás operaciones inmobiliarias en general.

### 2.3 ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

De la doble competencia existente en nuestro sistema jurídico, se desprende la constitución de un Registro Público Federal y de registros estatales, de acuerdo al número de Estados que conforman la Federación. Así, de conformidad con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal, publicado en el Diario

Oficial de la Federación con fecha 4 de octubre de 1999, la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo tiene a su cargo la función registral y la coordinación del Sistema Nacional de información inmobiliaria previstas en los capítulos VII y VIII de la Ley General de Bienes Nacionales (artículo 1º).

Por su parte, la Ley General de Bienes Nacionales establece en su artículo 83 que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología llevará un registro de la propiedad de inmuebles federales, que estará a cargo de una dependencia que se denominará Registro Público de la Propiedad Federal, cuyos encargados, según el artículo 84 están obligados a permitir, a las personas que lo soliciten, la consulta de las inscripciones de los bienes respectivos y los documentos que con ella se relacionan, y expedir, cuando sean solicitadas de acuerdo con las leyes, copias certificadas de las inscripciones y de los documentos relativos.

El Reglamento viene a ser, de esta forma, el complemento a la Ley General de Bienes Nacionales, estableciendo la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad con carácter federal. Así el artículo 2º del citado reglamento establece que la función registral la ejerce el Registro Público de la Propiedad Federal, de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, órgano desconcentrado de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo. Asimismo se establece que dicho organismo estará a cargo de un Director de Registro Público y Catastro de la Propiedad Federal designado por el Presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales,

Establece el reglamento las reglas y procedimientos registrales, así como los bienes susceptibles de inscripción; no obstante no existe ningún artículo que especifique los requisitos personales para ser Director de Registro Público y mucho menos del personal que labore en él; lo que sucede en las entidades federativas, donde se especifica la organización y recursos humanos con que cuenta cada uno de los Registros Públicos de la Propiedad de naturaleza estatal.

### 2.3.1 Organización.

El Código Civil para el Distrito Federal establece en su artículo 2999 que las Oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe de Gobierno, asimismo el artículo 3000 expresa que funcionará conforme al sistema y métodos que determine el reglamento. En la práctica se han adaptado diversas oficinas de acuerdo a las Delegaciones existentes.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, al que nos remite el Código civil establece su organización, expresando en su artículo 1º que: “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.”; señalando en su artículo segundo que le: “...está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las previsiones del Código Civil para el

Distrito Federal, del Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.”<sup>54</sup>

### 2.3.2 Recursos humanos.

En el artículo 3002 del Código Civil para el Distrito Federal se establece que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad establecerá los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento del Registro Público.

Para este efecto el artículo cuarto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal pone a cargo del mismo a un Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento; estableciendo el artículo quinto que para ocupar el puesto de Director General se requiere ser ciudadano mexicano con título de Licenciado en Derecho debidamente registrado, con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad. El encargado del área jurídica debe ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral y reconocida probidad. Los registradores, auxiliares de la función registral, que tienen a su cargo examinar y calificar los documentos registables y autorizar los asientos en que se materializa su registro, requieren ser ciudadanos mexicanos, ser Licenciados en Derecho, haber ejercido un mínimo de

---

<sup>54</sup> REGLAMENTO del Registro... op. cit., artículos 1º y 2º.

tres años la profesión, de los cuales un año debe haberse ejercido en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado y haber aprobado el examen correspondiente. Los registradores o encargados son los funcionarios públicos a quienes compete:

“...la llevanza del Registro que tiene a su cargo, tanto en cuanto a la admisión de actos y contratos al folio registral y formulación y práctica de los correspondientes asientos, como en lo que atañe a la conservación de los libros o expedición de certificaciones. Todos los demás empleados del Registro son auxiliares suyos sin propia competencia, o bien (el sustituto) con competencia restringida, delegada y sólo en ausencia del registrador.”<sup>55</sup>

De esta forma, el Registro Público de la Propiedad constituye un servicio público encomendado a funcionarios competentes, bajo la autoridad de un director que cuenta con la colaboración de varios registradores y del personal auxiliar preciso.

## 2.4 NATURALEZA DEL FOLIO Y SU LECTURA

En el Distrito Federal, la inscripción se realiza mediante el Folio Real, que sustituyó al anterior sistema de libros. El artículo 16 del RRPPDF, establece la integración del sistema registral: Registro inmobiliario, mobiliario y de personas morales.

---

<sup>55</sup> GONZÁLEZ S., A., op. cit., p. 116.

La primera fracción del artículo 16 se refiere a los bienes inmuebles, considerados como: aquellos que por su naturaleza se imposibilita su traslado; división que se aplica exclusivamente a las cosas (artículo 750 fracciones I, II, III y IV CCDF). Son también inmuebles aquellos que por su destino agrícola (art. 750 fracciones V, VI, VII, IX, X y XI, CCDF), industrial (artículo 750 fracciones VI, VII y XIII CCDF), civil y comercial (artículo 750 fracción VI CCDF), son considerados por la ley como inmuebles, aunque por naturaleza sean muebles. Para ello se requiere que pertenezcan al mismo dueño del inmueble y que sean necesarios para los fines de la explotación. Son también inmuebles, por disposición de la ley, los derechos reales constituidos sobre inmuebles (artículo 750 fracción XII CCDF).

La fracción segunda del citado artículo 16 del RRPPDF se refiere a los bienes muebles cuya descripción y características se señalan en el Código Civil para el Distrito Federal: Son bienes muebles aquellos que por su naturaleza pueden trasladarse de un lugar a otro ya sea por sí mismo (semovientes p.e. los animales) o por una fuerza exterior (art. 753); también se consideran muebles, por disposición de la ley, las obligaciones y derechos personales o que tienen por objeto cosas muebles (art. 754) así como las acciones de asociaciones y sociedades aun cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles (art. 755); y los derechos de autor (art. 758).

Por último, la fracción III del artículo 16 del RRPPDF hace alusión a las personas morales, consideradas como: "...entes creados por la ciencia jurídica,

aceptados por los ordenamientos legales y que participan de la misma personalidad jurídica que los seres humanos.”<sup>56</sup>

Para la inscripción correspondiente, los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practican en los siguientes folios: Folio Real de Inmuebles, Folio Real de Muebles, Folio Real de Personas Morales y Folio Auxiliar (art. 17 del RRPPDF). Esto deviene del método de inscripción utilizado en el Distrito Federal (folio real), en algunas entidades federativas se conserva el método de libros, en donde la inscripción se lleva a efecto transcribiendo los documentos en su parte esencial y el Registro Público se divide en secciones, donde se registran distintos actos y hechos.

“En el folio real se asientan: inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales, y asientos de presentación.

De acuerdo con las modificaciones al Código Civil del Distrito Federal hechas el 3 de enero de 1979, se sustituyó el sistema de libros por el de folios.

El establecimiento del folio real ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros que se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público.”<sup>57</sup>

De conformidad con el artículo 21 del RRPPDD, la unidad básica registral la constituye la finca, bien mueble o persona moral, por lo cual, el folio numerado y

---

<sup>56</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. *Derecho Civil*. p. 277.

<sup>57</sup> PÉREZ F. del C., B., *Derecho...* op. cit., p. 96.

autorizado es el documento que contiene sus datos de identificación así como los actos jurídicos que en ellos incidan. Para ello, la carátula del folio tendrá los apartados necesarios para anotar: número de entrada, fecha, clave de operación, asiento y firma del registrador. Por su parte, el artículo 23 del ordenamiento citado establece los datos que deberá contener la carátula del folio real: rubro, autorización, número registral, antecedente registral; tratándose de inmuebles se anotarán: descripción, ubicación, denominación, superficie, rumbos, medidas y colindancias; la descripción de los bienes muebles y los datos esenciales de las personas morales, en su caso.

Los artículos 24 al 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establecen que el folio se dividirá en tres partes: inscripciones, gravámenes y limitaciones, y anotaciones preventivas. La primera parte se dividirá en dos columnas, la de la izquierda contendrá los datos de los asientos de presentación y la de la derecha las inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse. La segunda parte se dividirá en dos partes para las inscripciones de garantías reales y limitaciones de propiedad. La tercera parte servirá para anotaciones preventivas. Por último, el artículo 27 del citado reglamento establece que pueden agregarse hojas al folio correspondiente cuando sea necesario, numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja continúa.

En cuanto a las operaciones con bienes muebles, señala el artículo 28 del RRPPDF que se llevará con el mismo sistema de folios en libros, por lo cual se

contará con una serie de libros que contendrán 300 folios, numerados en forma progresiva y expresándose las características del mueble así como la operación consignada, número de entrada, foja, clave de operación, asiento y firma del registrador.

## 2.5 EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El Proceso registral se inicia con la solicitud por escrito que presenta el interesado, anexando el o los documentos que se pretende inscribir, en algunos estados de la República, debe anexarse el pago respectivo a impuestos y derechos, otros, los pagos respectivos se hacen posteriormente, en base a la calificación que del documento o acto hace el registrador quien fija la cantidad líquida que habrá de pagarse por los conceptos solicitados.

### 2.5.1 Quienes pueden solicitar el registro.

El Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 3018 establece que la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar; asimismo, se faculta al Notario que haya autorizado la escritura para solicitar su inscripción. Por su parte, el artículo 3019 del ordenamiento citado establece como requisito previo para anotar o inscribir cualquier título, el que conste inscrito o anotado el derecho de la

persona que lo otorgó o de la que vaya a ser perjudicada con la inscripción excepto cuando se trate de una inscripción de inmatriculación.

Se prevé que habiéndose inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible, aunque en el caso, sólo se hubiera extendido el asiento de presentación. (Artículo 3020 CCDF).

Es deber de los registradores suspender o negar una inscripción en los siguientes casos:

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

—Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley.

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

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

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

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

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

## 2.5.2 Presentación del documento.

El servicio registral, afirma el artículo 32 del RRPPDF, se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos:

“Esta solicitud tiene dos efectos: primero, constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango; segundo, como medio de control del documento, al que se otorga un número de entrada que lo acompañará en todas las fases del procedimiento (art. 18).

La prelación parte del principio registral el primero en registro es primero en derecho. Por esta razón en la mencionada solicitud se asienta el número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto en que el documento ingresó al Registro, pues en el caso de que concurren dos inscripciones sobre un mismo objeto y con fines distintos, se inscribirá, salvo

algunas excepciones, el documento que se presentó con prioridad...”<sup>58</sup>

La solicitud de entrada de trámite debe contener los siguientes requisitos: nombre del solicitante; ubicación del inmueble, identificación del mueble o, en su caso, denominación o razón social de la persona moral de que se trate; naturaleza del acto; y, observaciones. Ya ingresada la solicitud, se le irán agregando: número de entrada (por orden progresivo), fecha y hora de presentación, área a que se turne el documento, nombre del registrador, fecha de calificación, y, dado el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio, asimismo cuando proceda, la cancelación de un asiento y su fecha.

### 2.5.3 Distribución de los documentos.

Establece el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que una vez turnado un documento al registrador, contará con cinco días hábiles para su calificación; si el registrador encuentra motivo y fundamento para denegar o suspender el asiento, debe turnar el documento y el anexo al área jurídica.

“Una vez satisfechos los requisitos de la solicitud, el documento se turna al área correspondiente. Como se mencionó en los principios de especialización y de calificación, el registrador que recibe el documento, deberá examinar si este se refiere a los registrales señalados en el artículo 3005; si se

---

<sup>58</sup> *Ibíd.*, p. 117.

trata de actos que vienen de otra entidad federativa o del extranjero, verificará que en cuanto a su contenido sean registrales. Cuando se trate de documentos extranjeros, además, deberá comprobar que éstos estén debidamente traducidos por perito oficial, legalizados y protocolizados ante notario y, en caso de sentencias provenientes del extranjero, deberá de ver que exista un autoridad judicial en la que se señale que no contravienen las leyes nacionales, (art. 3006). También revisará que el documento tenga la numeración de entrada que le corresponde, atendiendo a su prelación. Comprobará el número de la forma de entrada y el del documento sea el mismo; que los antecedentes coincidan con lo que se encuentra registrado; que no existan antecedentes pendientes para su inscripción, en cuyo caso se registrará el anterior y que los antecedentes no exista algún gravamen o limitación. Realizado este proceso, se revisa el contenido de fondo, atendiendo a que coincida con las exigencias citadas en los artículos 3005 y 3042 y se verifiquen los datos de los otorgantes y que el solicitante sea la persona autorizada.”<sup>59</sup>

Por su parte el artículo 33 del Reglamento citado establece que los documentos deberán presentarse por duplicado, ya que dicho duplicado debe encuadernarse y archivarse, asimismo, el artículo 34 del mismo ordenamiento exige la presentación de un certificado de liberación de gravámenes. La solicitud de libertad de gravámenes que formula el notario tiene cuatro funciones principales:

1. Saber si el que pretende vender continua siendo el titular de la finca.
2. Saber si existe o no limitación de dominio o algún otro gravamen que afecte al inmueble.

---

<sup>59</sup> *Ibíd.*, pp. 119-120.

3. Determinar si el bien está sujeto a alguna de las limitaciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

“La ley general de asentamientos humanos, de aplicación federal, dice que los notarios podrán autorizar escrituras públicas respecto de predios sobre los que haya declaratorio de provisión, uso, reserva, destino de área o predios. Y que el notario deberá insertar el certificado del registro público de la propiedad sobre existencia o inexistencia de las declaratorias de que habla dicho precepto (Art. 53 y 54).

Por su parte la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de aplicación local, impone como obligación a los notarios para dar fe y extender escrituras públicas de contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica o tenencia de los predios, la previa comprobación de que las cláusulas de éstos, relativos a la utilización de los mismos, coincidan con los destinos, usos, reservas y planes inscritos del plan director que en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (Arts. 10 y 11).”<sup>60</sup>

4. Como primer aviso preventivo en los términos del artículo 3016 del Código Civil.

#### 2.5.4 Índices.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en su artículo 29 establece que se llevará un sistema de índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados. Estos índices se llevarán de acuerdo al asunto de que se trate de la siguiente forma:

---

<sup>60</sup> *Ibíd.*, pp. 121-122.

—Si se trata de inmuebles: a) Por nombre de la finca si lo tuviera; b) Por calle, avenida o número de ubicación; c) Por lote, manzana, fraccionamiento y colonia; y, d) Por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios.

—En caso de personas morales: por denominación o razón social.

—En caso de muebles: por los datos contenidos en facturas.

—Las que determine el Director General.

El Maestro Pérez Fernández, al respecto, afirma:

“ Ahora bien para bienes inmuebles se lleva un índice de personas y otro por fincas. En el primero se anotan las personas titulares de un derecho real o de posesión sobre bienes inmuebles. En el segundo existe la problemática de que en ocasiones las fincas se encuentran inscritas por lote y manzana y no por número oficial, situación que dificulta su búsqueda.

En el índice de personas morales se anota la denominación o razón social.”<sup>61</sup>

Cumpliendo con su finalidad de dar publicidad a los actos jurídicos, el RRPPDF, en su artículo 31 establece que la información contenida en los índices debe ser proporcionada al público por el personal de la institución y por los medios que determine la Dirección General.

---

<sup>61</sup> *Ibidem*, p. 123.

### 2.5.5 Inscripción, rechazo, suspensión del documento y recursos.

La calificación registral puede aprobar que se inscriba el documento y que se ponga a disposición del solicitante; o, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil, suspender o denegar la inscripción. De acuerdo al artículo citado, son casos de suspensión y denegación de la inscripción, los siguientes:

—Si el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse.

—Si el documento no reviste las formas extrínsecas que exige la ley.

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

—Si el contenido del documento es contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.

—Si existe incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

—Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un

gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada.

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

Si de la calificación registral se rechaza la inscripción, el registrador deberá turnarla al área jurídica quien si confirma la resolución denegatoria o suspensoria del registrador, dará aviso al interesado, el cual puede demostrar su inconformidad, ante lo cual, el servidor público que conozca del asunto dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo 116 del RRPPDF.

El recurso de inconformidad puede presentarse en forma verbal inmediatamente o por escrito en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la publicación en la Gaceta; el Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia. Si confirma la calificación, establece el artículo 3020 del Código Civil para el Distrito Federal, el perjudicado por ella, podrá reclamarla en juicio.

“Asimismo si el documento objeto de la inscripción es suspendido o denegado (Art. 3021 del CC), se turna al área jurídica del propio registro, movimiento que se publica en la

Gaceta Oficial del Distrito Federal. A partir de esta publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurrir a la determinación efectuada; en este caso el documento es suspendido si la irregularidades son subsanables, si no lo son, será denegado. El propósito de que el documento se turne a la oficina jurídica, es para que otra persona capacitada lo califique nuevamente y confirme o rechace la primera calificación. Si al término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos ni interpone recurso de inconformidad, el documento se pone a su disposición y previo el pago de los derechos correspondientes puede retirarlo, quedando sin efecto tanto el asiento como la nota de presentación. Los documentos que no se retiran dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta Oficial, se remiten al Archivo General del Distrito Federal.”<sup>62</sup>

#### 2.5.6 Entrega del documento al interesado.

Realizada la inscripción por el registrador, se sella el testimonio con los datos del registro y se turna a la Oficialía de Partes para que le sea devuelto al interesado:

“Una vez que la operación quedó inscrita en el folio real, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro y el cual debe ser firmado por el Director del Registro y por el registrador. Posteriormente se envía a la Oficialía de Partes, donde se le entrega al interesado; previa la comprobación del pago de los derechos correspondientes.”<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Ibídem, p. 124.

<sup>63</sup> Ibídem, p. 125.

**CAPÍTULO TERCERO  
EL REGISTRO PÚBLICO DEL COMERCIO**

Desde que el hombre aparece ha tenido que ver por sus necesidades –en sus orígenes– primarias: vestido, casa y alimentación; mismas que fueron cubiertas con los productos naturales de su entorno. Posteriormente, con la división del trabajo, se presenta una nueva organización social, en donde el ser humano deja de ser nómada y depender de la naturaleza, para convertirse en productor; la agricultura y la ganadería permiten los asentamientos humanos y un incipiente comercio basado en el intercambio. Las ciudades mantienen una economía cerrada, produciendo para su manutención y pequeños excesos para el trueque.

A partir de entonces, el hombre se ha dedicado, en mayor o menor medida, al comercio, tanto así, que en la antigüedad existieron pueblos cuyo nombre era sinónimo de comerciante, como los fenicios y judíos. A la caída del Imperio Romano de Occidente, el comercio decayó y volvió a tomar fuerza a partir de la Edad Media, mediante las ferias y mercados, asimismo, es la época en que los comerciante comienzan a formar un gremio unido y se hace necesario un sistema registral individual (lo que da origen a la contabilidad) y uno que permita la anotación de las transacciones entre ellos.

Así, surge el registro comercial o mercantil, que a través de una larga evolución histórica llegará a conformar el actual Registro Público del Comercio.

“La actividad del comerciante desbordó la esfera de sus intereses particulares para comprometer intereses comunitarios. De ahí la exigencia de conocer públicamente su situación legal (calidad de comerciante; constitución, modificación, extinción y demás actos jurídicos que puedan afectarlo). La necesidad de publicar tales actos engendró el registro mercantil.”<sup>64</sup>

### 3.1 ANTECEDENTES

De acuerdo al Diccionario Jurídico Mexicano, se ha intentado encontrar el origen del Registro Público en algunas instituciones romanas:

“Se ha pretendido encontrar el origen ancestral del registro público en las instituciones romanas: *mancipatio* e *in iure cessio*. Sin embargo, parece más exacto que los antecedentes del registro se remonten al derecho intermedio (siglo XII). En efecto, el registro mercantil de los comerciantes permitía comprobar la pertenencia a la corporación, lo cual en ocasiones significaba someterse a los tribunales consulares, base de la jurisdicción y del derecho mercantil.”<sup>65</sup>

Por lo cual, se concibe como uno de los antecedentes más lejanos la inscripción a las primeras organizaciones y corporaciones gremiales de la Edad Media, considerándose como “...un medio de publicidad e información. En ellas se llevaba un registro y control interno de los comerciantes afiliados y se informaba de su solvencia económica.”<sup>66</sup> Con el paso del tiempo se constituyeron tribunales mercantiles (denominados consulados), cuyo acceso era exclusivo de comerciantes, teniendo como facultades: matricular a los comerciantes, defenderlos y protegerlos.

---

<sup>64</sup> DICCIONARIO Jurídico... op. cit., p. 3259.

<sup>65</sup> *Ibidem*, p. 3260.

<sup>66</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., p. 165.

En el México colonial, Felipe II, en 1592 expidió para la Nueva España una Cédula Real fundando el primer Consulado, que realizaba las veces del actual Registro Mercantil y en el que se inscribían los comerciantes colectivos. No obstante fue en Alemania, en el siglo XVII donde surgen los registros comerciales, configurándose el registro moderno: “Con el andar del tiempo, las instituciones privadas se completaron con datos que tenían validez y trascendencia frente al público en general. Así surgieron, en la Alemania del siglo XVII, los registros comerciales, y desde entonces se configuró el moderno registro.”<sup>67</sup>

En los primeros años del México independiente se siguió utilizando la legislación mercantil española, especialmente las Ordenanzas de Bilbao de 1757 hasta que se dictó el primer Código Nacional Mercantil, más conocido como Código Lares (1854), que tenía las siguientes características:

“...el registro se encontraba establecido en los tribunales mercantiles; la inscripción (matriculación) era obligatoria para todos los comerciantes individuales o colectivos; la falta de inscripciones de las sociedades mercantiles privaba de derechos a los accionistas para demandarse entre sí; los poderes no inscritos obligaban a los apoderados solidariamente; con sus representados; las certificaciones de las anotaciones del registro, sólo podían expedirse por mandato judicial.”<sup>68</sup>

En 1884 se expidió un nuevo Código de Comercio donde se regulaba el registro de documentos bajo el rubro “De las obligaciones de los comerciantes”, éste

---

<sup>67</sup> DICCIONARIO Jurídico... op. cit., p. 3260.

<sup>68</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., p. 167.

código fue derogado por el vigente de 1889 que entró en vigor el 1º de enero de 1890; en sus artículos 18 al 32 establecía las bases y organización del Registro de Comercio, mismo que ha sufrido algunas modificaciones para adecuarlo a las actuales circunstancias. Sin olvidar que: “Tanto en las Ordenanzas de Bilbao como en los códigos mercantiles mexicanos de 1854 y 1884 encontramos datos sobre la matrícula de comerciantes. Sin embargo, nuestro vigente CCo. de 1889 adoptó, *mutatis mutandis*, el sistema de registro alemán, a través del código español de 1885.”<sup>69</sup>

En el sistema establecido por el Código de 1889, por disposición expresa del mismo, debía llevarse en la cabecera de partido o distrito judicial del domicilio del comerciante por el Registro Público de la Propiedad, los Oficios de Hipotecas o los Jueces de Primera Instancia, estableciéndose como legislación supletoria a falta de disposición expresa, el derecho común de la entidad federativa correspondiente, con lo cual existían al menos 32 formas de prestar el servicio de registro mercantil.

De acuerdo con dicho Código la inscripción era de dos tipos: potestativa para el comerciante individual y obligatoria para las sociedades mercantiles; estableciéndose dos sistemas: el de libros y el de folio real. El sistema de libros se conformaba por tres (Primero, Segundo, Tercero), en cada uno se inscribían los actos previstos por el reglamento, además se complementaba con un libro de presentación donde se inscribían todos los documentos que entraba en orden numérico y fecha para efectos

---

<sup>69</sup> DICCIONARIO Jurídico... op. cit., p. 3260.

de prelación; por su parte, el sistema de folio se conformaba por el folio diario de entradas y trámites, folio mercantil y folios auxiliares (estimados convenientes).

El procedimiento registral no estaba definido, ni aún en el Reglamento de 1979, lo que llevó a considerar al Registro Público de Comercio como un apéndice más del Registro Público de la Propiedad. En estas circunstancias se hacía necesaria una reforma que permitiera al RPC incorporarse como una institución federal activa y eficiente a la modernización de las instituciones públicas, lo que se logró con la reforma al Código de Comercio, publicada el 29 de mayo del 2000, permitiéndose una mayor coordinación entre la federación y las entidades federativas al establecerse un proceso registral único.

### 3.2 GENERALIDADES

En el contexto actual de modernización de las instituciones públicas, contar con un sistema de registros públicos que garanticen la seguridad jurídica se convierte en un instrumento esencial; pues como bien afirma el Lic. Juan Antonio García Villa, Subsecretario de normatividad, inversión extranjera y prácticas comerciales internacionales:

“La existencia de un “sistema de seguridad jurídica preventiva”, basado en una red de registros públicos, constituye una pieza esencial de cualquier sistema legal moderno.

Éste es el contexto del Registro Público, una institución que provee servicios para un sistema preventivo de controversias y que proporciona seguridad jurídica; una institución que impacta en el ámbito de las personas físicas y jurídico colectivas, en su patrimonio y en sus actividades, por lo que se erige como uno de los elementos fundamentales del desarrollo económico de la Nación.

Si un país no ofrece seguridad pública y seguridad jurídica, no tiene inversiones, en consecuencia se reducen sus probabilidades de desarrollo, esto es algo que reiteradamente se ha mencionado ante ustedes pero que —en lo personal considero— por su trascendencia, siempre debe ser destacado.”<sup>70</sup>

En vista a los nuevos requerimientos, se llevó a cabo la modernización del registro mercantil, al establecerse medios electrónicos para la captura y conservación de datos, creándose así el Sistema Integral de Gestión Registral (SIGER). De esta forma se cuenta en la actualidad con un moderno sistema de registro mercantil que permite dar mayor rapidez a la inscripción de los actos mercantiles que así lo requieren.

### 3.2.1 Concepto y naturaleza.

En la actualidad, son escasas las obras doctrinarias que se refieran al Registro Público de Comercio, anteriormente, al ser considerado parte del Registro Público de la Propiedad, se le restaba importancia y únicamente algunos doctrinarios, como Pérez Fernández del Castillo, se ocupaban limitadamente del mismo, las nuevas reformas administrativas han dado lugar a tenerle como una institución federal cuya

---

<sup>70</sup> Ponencia en el XV Congreso Nacional de Derecho Registral.

importancia ha aumentado debido al tráfico comercial tanto nacional como internacional que incide totalmente en la vida económica del país.

En estas circunstancias encontramos que la doctrina es poca y reciente, por lo que no existe un concepto doctrinario pues los únicos textos al respecto se limitan a reproducir la definición legal del mismo.

El Diccionario Jurídico Mexicano entiende por registros mercantiles: “Los libros en que se registra o toma nota, destinados a la anotación de actos o hechos jurídicos (del comerciante, de las sociedades mercantiles)”; asimismo, define el Registro Mercantil como: “El que con carácter público sirve para la inscripción de negocios jurídicos comerciales preceptuado legalmente para determinados actos.”, citando a continuación el concepto dado por Joaquín Rodríguez: “Oficina pública destinada a dar a conocer ciertos datos relativos a las condiciones de ejercicio del comercio por los comerciantes, en interés de éstos y del público en general.”<sup>71</sup>

Pérez Fernández, establece tanto la definición legal como jurídica del Registro Público del Comercio, ésta última en los siguientes términos: “El Registro Publico de Comercio es una institución regulada por un conjunto de normas de derecho público que determina su organización, el procedimiento de inscripción y los efectos

---

<sup>71</sup> DICCIONARIO Jurídico... op. cit., p. 3259.

publicitarios frente a terceros, tanto de las personas individuales y colectivas, como de sus hechos y actos inscribibles.”<sup>72</sup>

Legalmente, el artículo 2º del Reglamento del Registro Público del Comercio establece que: “...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.”<sup>73</sup>

Se puede observar que los diversos autores tienden a conceptualizar el Registro Público del Comercio en base a su finalidad u objetivos, tal y como sucede con el concepto del Registro Público de la Propiedad, aunque todos coinciden establecer que se trata de un organismo que presta una función pública destinada a dar publicidad a los actos jurídicos de carácter mercantil que así lo requieran.

De aquí que el Registro Público del Comercio se pueda definir como una institución cuya función es dar publicidad a los actos jurídicos de naturaleza mercantil que con arreglo a la ley, necesitan de éste requisito para surtir efectos ante terceros, con la finalidad de otorgar debida certeza y seguridad jurídica a las transacciones comerciales.

---

<sup>72</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., p. 172.

<sup>73</sup> REGLAMENTO del Registro Público del Comercio. Artículo 2º.

En cuanto a su naturaleza jurídica se puede afirmar que en principio es un organismo de derecho público, dependiente de la administración pública, tanto federal como local, de acuerdo a la doble competencia que existe en nuestro sistema jurídico. Por otro lado, la función que realiza es de carácter público, consistente en dar publicidad a los diversos actos y hechos mercantiles que legalmente tengan el carácter de inscribibles. Tal y como se asienta en el artículo 21 del Reglamento del Registro Público del Comercio: “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 el pago, en su caso, de los derechos correspondientes.”<sup>74</sup>

Asimismo, al tratarse de una institución de carácter público y encontrarse relacionado directamente con el Registro Público de la Propiedad, poseen las mismas características y naturaleza, es decir, su naturaleza jurídica no puede ser más que constitucional, a través de la normas que regulan la administración pública, tanto federal como local.

Por otra parte, se puede afirmar que se trata de una institución de naturaleza jurídica sui generis en cuanto se trata de una institución federal cuyo servicio lo prestan autoridades de carácter local; lo que deviene primordialmente de su contexto histórico-político que tiende asimilarle con el Registro Público de la Propiedad; no obstante que ambas instituciones tienen funciones específicas y distintas regulaciones jurídicas.

---

<sup>74</sup> *Ibidem*, artículo 21.

### 3.2.2 Finalidad y objetivos.

El Registro Público del Comercio es una institución cuya finalidad es dar publicidad a los actos jurídicos de naturaleza mercantil, en otras palabras, su finalidad consiste en proporcionar seguridad jurídica a través de la publicidad sobre la existencia, capacidad y responsabilidad de los comerciantes para su protección o la de terceros.

“La finalidad del Registro Público de Comercio es proporcionar seguridad jurídica, a través de la publicidad, sobre la existencia, capacidad y responsabilidad de los comerciantes, para su protección o la de terceros. Asimismo proporciona seguridad jurídica respecto a la propiedad, características y transacciones sobre buques y aeronaves.

En un mundo masificado donde se requiere de rapidez y certidumbre en las transacciones mercantiles, es necesaria una institución como el Registro de Comercio, informe fehacientemente a terceros sobre la existencia y características de las personas morales, tales como el nombre, el objeto, la duración y el capital. DE no existir este registro sería muy difícil conocer en forma rápida y cierta las características de los comerciantes y el alcance de su responsabilidad.

La lentitud y las trabas en la inscripción de las transacciones comerciales constituye un atentado a las finalidades del Registro Público de Comercio, pues provoca el retraso e ineficacia y en algunos casos inseguridad jurídica.”<sup>12</sup>

Para atender a sus objetivos, el Registro Público del Comercio pone a disposición del público en general los siguientes niveles de acceso: consulta en general; consulta realizada por fedatarios públicos; consulta realizada por instituciones de crédito, organizaciones auxiliares de crédito, entidades financieras,

---

<sup>12</sup> PÉREZ F. del C., B., Derecho... op. cit., p. 173-174.

comercializadoras y demás personas en favor de quienes se constituyan gravámenes sobre un bien mueble, con el objeto de otorgar los créditos; consulta realizada por interesados para usos estadísticos, sin proporcionar información individualizada; y, consultas distintas a las anteriores, siempre y cuando la Secretaría autorice expresamente el uso de la información conforme a la legislación de la materia.

Para la realización de consultas, establece el artículo 22 del Reglamento del Registro Público del Comercio, el usuario que solicita la consulta deberá identificarse plenamente así como el derecho que tenga a la información de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 del Código de Comercio; las consultas podrán ser realizadas directamente en las oficinas del Registro o a través del SIGER.

Asimismo, el artículo 30 bis del Código de Comercio prevé las bases para que la autorización de la consulta comprenda también el envío de información por medios electrónicos a la oficina registral mercantil que corresponda; para ello, los notarios y corredores públicos que soliciten la autorización para acceder a la base de datos del RPC deberán otorgar una fianza a favor de la Tesorería de la Federación y registrarla ante la Secretaría de Economía para garantizar la reparación de los daños que pudieran ocasionar a los particulares en la operación del programa informático; en el caso de que estén obligados por ley a garantizar el ejercicio de sus funciones sólo Código y la otorgada.

Para efectos de la autorización, la Secretaría de Economía certificará los medios de identificación que utilicen las personas para firmar electrónicamente la información relacionada con el Registro Público del Comercio y demás usuarios del mismo; asimismo ejercerá el control de los medios con el fin de salvaguardar la confidencialidad de la información.

### 3.2.3 Responsables de su funcionamiento.

En términos generales la operación del Registro Público del Comercio está a cargo de la Secretaría de Economía así como de las autoridades responsables en los términos que especifica el Código de Comercio y los Convenios de coordinación suscritos con las entidades federativas. Por su parte la Dirección General de Normatividad Mercantil es el área administrativa de la Secretaría de Economía, encargada de regular la prestación del servicio del Registro Público del Comercio a nivel federal, de acuerdo con las atribuciones que establece el artículo 20 del Reglamento Interior de dicha Secretaría.

El Reglamento del Registro Público del Comercio bajo el rubro “De los responsables de oficinas, registradores, analistas y el Padrón”, establece los requisitos y facultades de los recursos humanos adscritos a dicho registro.

En principio, para ser responsable de oficina o registrados se necesita contar con habilitación expedida por la Secretaría de Economía previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: Ser licenciado en derecho o abogado con título y cédula

profesional; acreditar cuando menos dos años de experiencia en las materias registral mercantil, inmobiliaria, notarial o de correduría pública; aprobar el curso de capacitación que establezca la Secretaría en materia del SIGER; y, gozar de reconocida honorabilidad así como no haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada por delitos patrimoniales, informáticos o alteración o falsificación de documentos (artículo 36 RRPC).

Para llevar un control efectivo sobre los responsables de las oficinas del registro, la Secretaría de Economía llevará un Padrón Nacional de Responsables de Oficina del Registro Público de Comercio con las habilitaciones correspondientes, en el cual se incluirá fecha de inicio, periodos de ausencia y la conclusión de funciones, así como de sus firmas y rúbricas. Este Padrón será público e identificará a cada habilitado en atención a su adscripción y al número que le corresponda cuando existe más de un responsable por oficina. Asimismo, la Secretaría acordará con los gobiernos locales un procedimiento para mantener permanentemente actualizado dicho Padrón (artículo 37 RRPC).

El registrador es el servidor público auxiliar de la función registral mercantil que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos que se presenten para su inscripción en la base de datos, de conformidad al artículo 39 del RRPC, corresponde al registrador:

—Realizar un estudio integral de datos, requisitos y demás información necesaria para la inscripción de los actos mercantiles 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 antecedentes registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables.

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

—Cumplir con las demás disposiciones legales, reglamentarias y administrativas aplicables y con las instrucciones que trasmita el responsable de la oficina del Registro.

De acuerdo al artículo 40 del RRPC, el registrador se excusará de ejercer la función de calificar y autorizar el registro de actos cuando él, su cónyuge o sus familiares tengan algún interés directo o indirecto en el asunto sobre el que verse el acto a calificar; o cuando tenga amistad o enemistad manifiesta con las personas interesadas directamente en el asunto.

El analista es el servidor público a cuyo cargo está la responsabilidad de revisar y capturar la información de la forma predecodificada y el testimonio o archivo magnético, póliza o acta correspondiente a un acto mercantil inscribible en el Registro.

Por su parte el artículo 20 bis del Código de Comercio otorga a los responsables de las oficinas del Registro Público del Comercio las siguientes atribuciones:

—Aplicar las disposiciones del Código de Comercio relativas al Registro Público del Comercio, en el ámbito de la entidad federativa correspondiente.

—Ser depositario de la fe pública registral mercantil, para cuyo ejercicio se auxiliará de los registradores de la oficina a su cargo.

—Dirigir y coordinar las funciones y actividades de las unidades administrativas a su cargo para que cumplan con lo previsto en el Código de Comercio, el reglamento respectivo y los lineamientos que emita la Secretaría.

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

—Proporcionar facilidades a la Secretaría para vigilar la adecuada operación del Registro Público de Comercio.

—Operar el programa informático del sistema registral automatizado en la oficina a su cargo, conforme a lo previsto en el Código de Comercio, el reglamento respectivo y en los lineamientos que emita la Secretaría.

—Las demás que se señalen en el presente Capítulo y su reglamento.

La base de datos central del Registro estará a cargo del registrador mercantil designado por el Secretario de Economía y quien tendrá las siguientes atribuciones, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento del Registro Público del Comercio:

—Certificar las constancias que se lleguen a expedir de la Base de Datos Central del Registro.

—Autorizar aquellas inscripciones que deban efectuarse en la Base de Datos Central del Registro.

—Ejercer las funciones a cargo de la Secretaría señaladas en el Capítulo II del Título Segundo del Libro Primero, artículo 18 del Código de Comercio.

—Las demás que le encomiende el Secretario de Economía para el cumplimiento de lo dispuesto por el Código de Comercio y el RRPC con relación al Registro.

Por su parte, el artículo 30 del Código de Comercio, al establecer que los particulares podrán consultar la base de datos existente, también les autoriza para que, en su caso, soliciten la certificación correspondiente, la cual se podrá hacer directamente en las oficinas del registro o a través del SIGER cuando se trata de

notarios o corredores públicos autorizados. Para tal efecto, establece el artículo 24 del RRPC, los responsables de las oficinas expedirán las certificaciones que podrán ser literales o concretarse a determinados contenidos de las inscripciones de actos existentes en cualquier folio electrónico del Registro.

### 3.3 NORMATIVIDAD

En un principio el Registro Público de Comercio, estaba regulado por el Código de Comercio de 1889 y el Reglamento de dicho registro de 1979; ambos ordenamientos preveían la organización y funcionamiento del RPC así como el sistema conforme al cual se prestaba el servicio y se efectuaba el procedimiento registral; situación que persistió hasta que se reformaron las disposiciones relativas del Código de Comercio el 29 de mayo del 2000.

A partir de entonces, la normatividad del Registro Público de Comercio y su procedimiento de inscripción, se encuentra previsto en el Código de Comercio, en el Reglamento del Registro Público de Comercio así como en los lineamientos para la operación del Registro Público de Comercio; por su parte, los derechos por concepto del servicio que brinda el registro se encuentran regulados en la legislación fiscal aplicable a cada entidad federativa.

Dentro de la normatividad relacionada con el RPC, llama la atención el artículo 3º del Reglamento del Registro Público de Comercio prohíbe incorporar al Registro,

datos que hagan referencia a ideología, religión o creencias, raza, preferencia sexual, afiliación sindical, estado de salud y toda aquella que no tenga relación directa con la actividad mercantil del comerciante; por su parte será responsable la Secretaría, de establecer las medidas necesarias para garantizar la seguridad de los mismos y evitar su alteración, pérdida, transmisión y acceso no autorizado. En caso de sospechase alteración de la información contenida en la base de datos, el interesado debe presentar la certificación correspondiente a fin de que se lleve a cabo su cotejo.

Además de la legislación mencionada anteriormente, se debe aclarar que en la legislación mercantil en general, como son la Ley de Sociedades Mercantiles y Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, entre otras, existen artículos que se relacionan directamente con la inscripción de algunos actos o hechos mercantiles en el Registro Público del comercio.

### 3.4 PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN

En principio el artículo 2º del RRPC ordena que para la inscripción de los actos mercantiles que conforma a la legislación así lo requieran, deberán utilizarse las formas precodificadas que la Secretaría de Economía, de a conocer mediante la publicación en el Diario Oficial de la Federación; asimismo, establece que dicha inscripción se efectuará en el folio mercantil electrónico, en atención al nombre, denominación o razón social de cada comerciante o sociedad mercantil, el cual

comprenderá todos los actos mercantiles relacionados con dicho comerciante o sociedad.

Con fundamento en el artículo 21 bis del Código de Comercio, el procedimiento para la inscripción de actos mercantiles en el Registro Público de Comercio se sujetará a las siguientes bases:

1. Será automatizado y estará sujeto a plazos máximos de respuesta.

2. Constará de las siguientes fases:

a) Recepción: Física o electrónica de una forma precodificada, acompañada del instrumento en que conste el acto a inscribir, pago de los derechos, generación de una boleta de ingreso y del número de control progresivo e invariable para cada caso.

b) Análisis: De la forma precodificada y la verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, preinscripción de dicha información a la base de datos ubicada en la entidad federativa.

c) Calificación: Se autorizará en definitiva la inscripción en la base de datos mediante la firma electrónica del servidor público competente.

d) Emisión de una boleta de inscripción que será entregada física o electrónicamente.

Los artículos 4 y siguientes del RRPC, señalan el procedimiento a seguir: La fase de recepción se hará, según corresponda a recepción electrónica o física, de la siguiente forma:

—Recepción electrónica: El notario o corredor público autorizado enviará a través del SIGER la forma precodificada acompañada del archivo magnético del documento en que conste el acto a inscribir. Para hacerlo el notario debe cerciorarse de que están acreditados los elementos que se requieren para la validez del acto a inscribir; realizada la recepción se enviará al notario mediante el SIGER una constancia con el número, fecha y hora en la que se recibió la forma con el fin de determinar la prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio mercantil electrónico. De la fase de recepción se pasará directamente a la fase de calificación con el registrador o el responsable de oficina.

—Recepción física: La persona interesada o su representante, en la ventanilla de recepción de la oficina del Registro que corresponda, en términos del artículo 23 del Código de Comercio, presentará la forma precodificada respectiva acompañada del testimonio, póliza o acta en el que conste el acto a inscribir en su correspondiente medio magnético; hecho lo cual se genera una boleta de ingreso con los siguientes datos: el acto a inscribir, número de control interno y datos generales de recepción

así como el sello de la oficina que recibe para efecto de determinar la prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio mercantil electrónico, turnándose después de su recepción para la fase de análisis.

En ambos casos, después de la recepción se publicará una nota de presentación con efectos de preinscripción, la cual permanecerá en tanto se inscriba el acto en el Registro Público de Comercio.

La fase de análisis se realizará por el analista en caso de presentación física, pues cuando se hace electrónicamente, se supone que el notario o corredor público correspondiente llevó a efecto dicho análisis, por lo cual pasa directamente a calificación.

En la fase de calificación, el responsable de oficina o el registrador, en caso de ser correcta y procedente la inscripción del acto de conformidad con las disposiciones legales, procederá a autorizar su inscripción en la base de datos mediante la generación de la firma electrónica; a raíz de lo cual se creará en forma definitiva el folio mercantil electrónico correspondiente o se agregará a éste el acto de que se trate; los consecuentes actos relativos a un comerciante o sociedad se inscribirán en el folio generado.

En caso de que existan omisiones o defectos de los señalados por el artículo 31 del Código de Comercio, el responsable de oficina o el registrador, previa motivación

y fundamentación, a la suspensión o denegación en los términos del artículo 18 del RRPC, Si no existe motivo para suspender o denegar la inscripción, se procederá a la misma firmándose electrónicamente e inscribiendo el acto en la base de datos y se emitirá una boleta de inscripción que será entregada al interesado previa presentación de la boleta de ingreso cuando la presentación es física, cuando se hace mediante medios electrónicos podrá ser verificada e impresa por el notario o corredor público correspondiente.

Los actos inscritos y firmados electrónicamente a través del SIGER, deben enviarse a la base de datos central de la Secretaría de Economía, mediante un proceso de replicación que deberá realizarse cuando menos una vez por semana para integrar la red nacional de datos. Con relación a la firma electrónica, el RRPC, establece en su artículo 11, lo siguiente:

“ARTÍCULO 11.- La firma electrónica que se utilizará en el procesamiento de los actos registrales conforme a lo previsto en los artículos 21 bis fracción II inciso c) y 30 bis del Código de Comercio, será Avanzada o Fiable; por tanto el uso de los medios de identificación electrónica que certifique la Secretaría, acreditará que los datos de creación de la firma, corresponden exclusivamente al Firmante y que estaban, en el momento de la firma, bajo el control exclusivo de él. La persona autorizada para firmar electrónicamente será el responsable único y final de mantener la confidencialidad de las claves de acceso y contraseñas autorizadas por la Secretaría, por tanto la información registral así firmada le será atribuible. La certificación de los medios de identificación para firmar electrónicamente la información del Registro lo hará la Secretaría, conforme a los lineamientos que al efecto emita mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación.”<sup>13</sup>

<sup>13</sup> REGLAMENTO del Registro Público de Comercio. Artículo 11.

La autorización del notario o corredor público para acceder por medios electrónicos a la base de datos puede ser cancelada en caso de que lo haga con fines distintos a los autorizados o revele la clave privada para el uso de su firma electrónica; en cuyo caso quedará impedido para volver a solicitar autorización por un periodo de dos años. Asimismo, en determinados casos, el notario o corredor público puede solicitar la suspensión de su acceso a la base de datos, en los siguientes supuestos:

—Por manifestación expresa de su voluntad, al menos con treinta días de anticipación.

—Por extravío de la clave confidencial de acceso o contraseñas autorizados por la Secretaría; dentro de las 48 horas siguientes a que ocurra el mismo.

—Por mediar violencia para el uso de su clave confidencial de acceso o contraseñas autorizadas por la Secretaría, dentro de las 48 horas siguientes a la verificación del hecho violento. (Art. 14 RRPC).

En caso de que exista inconformidad por parte del usuario en contra de los actos emanados del procedimiento registral, será procedente el recurso de revisión, el cual se desahogará en términos de lo previsto por la Ley Federal de Procedimientos Administrativos.

Se puede observar que se ha adelantado en materia de registro mercantil, al simplificarse los trámites mediante la implementación del SIGER y el uso de tecnología avanzada para efectos de integrar una base de datos nacional que permita el acceso a la información registral del historial de los comerciantes o sociedades mercantiles en forma rápida y confiable, cumpliéndose así con el principio de publicidad que es la finalidad y objetivo primordial del Registro Público de Comercio.

### 3.5 PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN: SIGER.

Los cambios significativos que se han dado globalmente, hacen necesaria la modernización de las instituciones públicas, para efectos de lograr mayor eficacia y eficiencia; debido a ello el gobierno actual, atendió a la modernización registral, esencialmente en materia de Registro Público de Comercio, para efectos de elevar y extender la competitividad del país y la estrategia de contar con una infraestructura y servicios públicos de calidad.

Para ello, la Secretaría de Economía impulsó el uso del sistema integral de gestión registral, mejor conocido como SIGER; el cual se conceptúa como el programa informático con el cual se efectúa la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información del Registro Público del Comercio.

“Artículo 20. El Registro Público de Comercio operará con un programa informático y con una base de datos central interconectada con las bases de datos de sus oficinas ubicadas en las entidades federativas. Las bases de datos contarán con al menos un respaldo electrónico.

Mediante el programa informático se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.

Las bases de datos del Registro Público de Comercio en las entidades federativas se integrarán con el conjunto de la información incorporada por medio del programa informático de cada inscripción o anotación de los actos mercantiles inscribibles, y la base de datos central con la información que los responsables del Registro incorporen en las bases de datos ubicadas en las entidades federativas.

El programa informático será establecido por la Secretaría. Dicho programa y las bases de datos del Registro Público de Comercio, serán propiedad del Gobierno Federal.

En caso de existir discrepancia o presunción de alteración de la información del Registro Público de Comercio contenida en la base de datos de alguna entidad federativa, o sobre cualquier otro respaldo que hubiere, prevalecerá la información registrada en la base de datos central, salvo prueba en contrario.

La Secretaría establecerá los formatos, que serán de libre reproducción, así como los datos, requisitos y demás información necesaria para llevar a cabo las inscripciones, anotaciones y avisos a que se refiere el presente Capítulo. Lo anterior deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación.”<sup>14</sup>

Con la modernización administrativa en materia de Registro Público de Comercio se tiende a lograr:

—Regular la prestación del servicio del Registro Público de Comercio.

<sup>14</sup> CÓDIGO de Comercio. Artículo 20.

—Vigilar que el servicio del Registro Público de Comercio se preste con apego a lo dispuesto por las leyes, reglamentos y demás normatividad aplicable.

—Establecer el programa informático con el cual operará el Registro Público de Comercio y se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.

—Administrar la base de datos central del Registro Público de Comercio y apoyar la modernización del Registro Público de la Propiedad.<sup>15</sup>

De esta forma el programa de modernización registral tiene sin duda, de forma indirecta, un efecto sobre la difusión de una cultura digital y de uso de medios electrónicos en nuestro país, que tiende a otorgar mayor eficacia y eficiencia a las instituciones públicas.

---

<sup>15</sup> <http://www.seguridad.unam.mx/eventos/datos/ev16/semi19/mat.16.pon36.semi19.pdf>

---

---

CAPÍTULO CUARTO  
**ACTOS JURÍDICOS SUSCEPTIBLES DE REGISTRO**

La legislación mexicana, tanto federal como local, establece la obligatoriedad del registro de determinados actos jurídicos (civiles y mercantiles) con la finalidad de extender sus efectos contra terceros. Para ello ha creado las figuras de diversos tipos de registro, destacándose por su importancia los registros Público de la Propiedad y Público de Comercio.

“Algunos negocios mercantiles o determinados actos administrativos que se relacionan con actividades que jurídicamente se consideran comerciales están sujetos a matrícula o registros varios; p.e. Registro Público de Minería (aa. 83-88, Ley Reglamentaria del a. 27 constitucional en materia minera. DO del 22 de diciembre de 1975). Registro Cooperativo Nacional (aa. 19 y 20, Ley General de Sociedades Cooperativas, DO del 15 de febrero de 1938 y Reglamento del Registro Cooperativo Nacional. DO del 11 de agosto de 1983). Registro Nacional Agropecuario y Registros Regionales (aa. 163-169, Reglamento de la Ley de Fomento Agropecuario. DO del 23 de noviembre de 1981)...”<sup>79</sup>

Los Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio prestan el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos; en materia de propiedad, aún no existe uniformidad en cuanto a la normatividad del Registro Público de la Propiedad, ya que su legislación es del orden común, por lo cual, cada entidad federativa establece el sistema que más se acomode a sus necesidades; en algunos Estados se utiliza el método de libros y en otros, el de folio real, como en el Distrito Federal. En materia mercantil, ya se ha logrado la unificación del Registro, por lo cual se implementó el

---

<sup>79</sup> DICCIONARIO Jurídico... op. cit., p. 3261.

método de folio real, mismo que se aplica en todas las entidades federativas del país, dependiendo su funcionamiento y organización de la Secretaría de Economía del gobierno federal.

#### 4.1 EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Coexisten en el país los dos sistemas básicos de registro: el de Libros y el de Folio Real, éste último se aplica en el Distrito Federal y en otras entidades federativas.

En el sistema de libros, el RPP se divide en secciones, inscribiéndose en cada una de ellas determinado tipo de actos y hechos jurídicos de acuerdo a los reglamentos respectivos, lo cual significa que para saber el estado real de una propiedad habrá que consultar los diversos libros que la contengan en las distintas secciones del registro. Por su parte, el folio real se limita a abrir un folio por finca, mismo en el que se inscriben todos los actos y hechos jurídicos relativos al mismo.

De acuerdo con el artículo 3005 del Código Civil del Distrito Federal, sólo se registrarán: los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; y los documentos privados que determine la ley, siempre que al calce de los mismos haya una certificación o constancia de algún fedatario público.

En el Distrito Federal el sistema integral está compuesto por: registro inmobiliario, registro mobiliario y registro de personas morales; para lo cual se manejan los siguientes folios: Folio Real de inmuebles, Folio Real de Muebles, Folio de Personas Morales, y Folio Auxiliar. De esta forma la finca, el bien mueble o la 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; de tal forma que se llevará un Folio Real para cada finca.

Sujetándose la inscripción de inmuebles a las siguientes disposiciones legales:

—En los folios modificados por fusión o división, se harán constar las variantes producidas y el número de los nuevos folios que resultaran.

—Se inscribirán en la parte primera del folio: los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, límite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles; la constitución del patrimonio familiar; los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y, los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados. Se exceptúa de esta regla los actos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipotecas y demás derechos reales distintos al de propiedad, a los cuales está destinada la segunda parte del folio.

—Entre los actos destinados a ocupar la primera parte del folio se encuentran: enajenaciones sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias; ventas con reserva de dominio; el cumplimiento de dichas condiciones; y, los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del bien fideicomitado.

—Entre los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio se encuentran: los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento; los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve la propiedad del inmueble fideicomitado; la prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro Público (artículos 2857 y 2861 CCDF); el nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 a 2923 del Código Civil para el Distrito Federal; la constitución del patrimonio familiar; y, las afectaciones o limitaciones a que de lugar la aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

—En la tercera parte del folio se asientan las anotaciones preventivas.

—En cuanto a las sucesiones, sólo se inscribirán los documentos en que se transmitan, modifiquen o graven los bienes que integren el acervo hereditario si previamente o a la vez se registra el testamento; o, en caso de intestado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento de albacea definitivo; requisito no exigible en caso de que el gravamen sea ordenado por autoridad judicial o administrativa.

El registro de bienes muebles estará sujeto a las siguientes reglas:

—En los folios del registro mobiliario se asentarán: las compraventas sujetas a condición resolutoria como la venta en abonos; las ventas con reserva de dominio; y, los contratos de prenda cuando ésta queda en poder del deudor.

—Son requisitos para que una operación sobre bienes muebles sea registable que: recaiga sobre bienes susceptibles de identificación de manera indubitable; que estén facturados y se encuentren en el Distrito Federal; y, que al contrato correspondiente se acompañe la factura o copia certificada, excepto cuando se trate de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria

—Las inscripciones sobre bienes muebles deben contener los siguientes datos: nombre de los contratantes, naturaleza y características del mueble; el precio y forma de pago o el importe del crédito garantizado por la prenda; el lugar donde estén o vayan a estar los muebles; el pacto de reserva de dominio, la cláusula resolutoria o la constitución de la prenda; los intereses y demás condiciones del contrato; la clase de documento en que se haya constar el contrato; y, la naturaleza de los muebles (marca, modelo, serie, tipo, etc.).

—Inscrita una operación en el Registro mobiliario, al calce del contrato respectivo, el registrador dejará constancia de los datos de inscripción.

Con relación a las personas morales, se deben observar las disposiciones que establecen los artículos 71 al 73 del RRPPDF, las cuales son:

—En los folios de las personas morales se inscribirán: los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos; los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de sociedades y asociaciones extranjeras de carácter civil y de sus reformas, previa autorización en términos de los artículos 17 y 17 A de la Ley de Inversión Extranjera; y, las instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada. Las cuales deben tener su domicilio en el Distrito Federal.

—Las inscripciones de constitución de asociaciones, instituciones o fundaciones de beneficencia privada contendrán la resolución aprobatoria de su constitución conforme a lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal.

Por su parte, las entidades federativas que llevan el método de libros, dividen al Registro en diversas secciones, según las necesidades del servicio, generalmente son seis y se denominan Sección Primera, Sección Segunda y así sucesivamente, el problema que presenta el sistema de libros, es que no permite conocer el estado de una finca consultando un solo documento, sino que habrá de consultarse todos los libros en los que se hayan hecho inscripciones sobre el inmueble. En principio existe un Libro de Presentación el cual contiene la relación de los documentos que se

presenten para su registro, el cual debe estar debidamente autorizado por el Jefe del Departamento en la primera y última página; asimismo se constituye una tarjeta de control (una especie de cardex de todos los inmuebles registrados) comúnmente denominada Tarjeta Índice de Control, destinada a llevar la secuela de todos los movimientos que tenga la propiedad inmueble.

#### 4.1.1 Sección Primera.

La Sección primera comprende lo relativo a la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

Por lo tanto, se inscriben: ventas, permutas, donaciones, subrogaciones, cesiones de bienes, adjudicaciones, daciones en pago, capitulaciones matrimoniales, fideicomisos y la constitución del patrimonio familiar.

También son inscribibles las resoluciones judiciales y administrativas en las que se adquiera por prescripción la propiedad, se decrete la separación de bienes por divorcio o se apruebe dicha separación y las de expropiación o nacionalización; y, en general todo documento entre partes o resolución que implique cualquier acto relativo a la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

#### 4.1.2 Sección Segunda.

Esta sección comprende el registro de hipotecas y demás gravámenes reales; en otras palabras todos los títulos por los cuales se grave, menoscabe, condicione, limite o se establezcan modalidades al dominio, disposición, uso o disfrute de los bienes inmuebles.

Se inscribirán embargos, hipotecas, cesiones, adjudicaciones y permutas de créditos hipotecarios, emisión de cédulas hipotecarias, contratos de fianza, promesas de contratar, usufructo, uso, habitación y servidumbre.

Asimismo, las resoluciones judiciales o administrativas sobre aseguramiento de bienes, providencias precautorias, fijación de cédulas hipotecarias o que establezcan garantía; y, en general todo documento entre partes o resolución que implique cualquier acto constitutivo de hipoteca o gravamen sobre inmuebles.

En términos generales se inscriben en esta sección las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre ellos; el mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor; las demandas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tengan por objeto inmuebles o derechos reales sobre ellos; las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación

de bienes inmuebles o derechos reales; y, el decreto de expropiación y ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles. Asimismo, como limitación a la propiedad se inscriben los contratos de arrendamiento y comodato.

#### 4.1.3 Sección Tercera.

En esta sección se inscribe todo lo relacionado a bienes muebles, que sean susceptibles de identificación, esencialmente la compraventa de los mismos cuando se haya condicionada, como por ejemplo la compraventa en abonos o con reserva de dominio.

Es importante recordar la distinción que hacen los códigos civiles con relación a los bienes muebles por naturaleza y por disposición de ley; en el primer sentido son todos los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, por sí mismos o por una fuerza exterior.

Son bienes muebles por disposición de ley, los siguientes: las obligaciones y derechos que tengan por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal; las acciones que cada socio tiene en las sociedades o asociaciones, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles; las rentas perpetuas y las vitalicias que no graviten directamente sobre bienes inmuebles; las embarcaciones de todo género; los materiales procedentes de la demolición de un

edificio y los que se hubieren acopiado para repararlo o construir uno nuevo; en general, son bienes muebles todos aquellos que la ley no considere inmuebles.

#### 4.1.4 Sección Cuarta.

La Sección cuarta atiende al registro de testamentos, autos declaratorias de herederos, nombramientos de albacea, cesión de derechos hereditarios y concursos.

En materia sucesoria, el derecho mexicano permite que el procedimiento testamentario se realice ante notario público o ante el juez de lo familiar, a elección de la sucesión, y anteriormente se requería que, además de que se existiera testamento correspondiente, éste se encontrara debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Anteriormente cuando no había testamento, forzosamente se tenía que iniciar el procedimiento ante un juez de lo familiar, actualmente la Ley del Notariado vigente para el Distrito Federal, permite realizar este procedimiento ante un notario público, cumpliendo con ciertos requisitos que la propia Ley menciona.

Anteriormente cuando el procedimiento únicamente lo realizaba un Juez, era necesario que al terminar la declamatoria de herederos correspondiente, y antes de seguir el trámite ante un notario, se inscribiera previamente la declaración de herederos y el nombramiento del albacea; así como en caso de existir alguna cesión de derechos deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. De esta forma la legislación mexicana trata de agilizar el trámite

sucesorio y aligerar la carga de trabajo de los juzgados correspondientes, permitiendo más funciones a los notarios.

#### 4.1.5 Sección Quinta.

Esta sección se encuentra dedicada al registro de sociedades y asociaciones civiles, por lo cual se inscribirán: las escrituras constitutivas o estatutos de las sociedades civiles y sus reformas; las fundaciones de beneficencia privadas; los poderes relacionados con las mismas, y demás actos jurídicos registrables de las personas morales citadas anteriormente.

#### 4.1.6 Sección Sexta.

Esta sección está destinada al registro de todas las demás operaciones y resoluciones no previstas en las otras secciones pero que deben inscribirse de acuerdo a la ley.

Por ejemplo las fianzas legales y judiciales que señala el artículo 2852 del Código Civil del Distrito Federal, así como las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordene la suspensión provisional o definitiva en relación con bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

En algunos Estados en esta sección también se inscriben las capitulaciones matrimoniales y su modificación; en otros sólo los actos jurídicos que deban inscribirse por mandato legal y que no correspondan a ninguna de las secciones anteriores.

#### 4.2 EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO

El Registro Público de Comercio proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que realizan las empresas mercantiles, los comerciantes o actos relacionados con los mismos; la obligación de inscribirse es un requisito indispensable para surtir efectos contra terceros, esto es, tiene por finalidad que los terceros tengan conocimiento de la existencia de determinados actos, no pudiendo invocar desconocimiento de los mismos cuando estén relacionados con ellos.

La inscripción no atribuye una calidad determinada ya que tiene efectos declarativos y se limita a determinar la fuerza que por sí sola tiene algún acto o documento inscrito por lo cual la información contenida en los libros o folios del registro es de carácter público y toda persona que lo solicite tendrá acceso a ella, directamente o a través de los medios electrónicos (SIGER).

Sólo podrán inscribirse los testimonios de escrituras, actos notariales, pólizas u otros documentos auténticos; las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente; y los documentos privados debidamente certificados según lo determina

la ley. Para lo cual, los documentos deberán contener actos mercantiles o actos relacionados con comerciantes.

#### 4.2.1 Actos mercantiles.

Establece el artículo 18 del Código de Comercio que en el Registro Público de Comercio se inscriben los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionen con los comerciantes y que conforme a la legislación lo requieran. En cuanto a la inscripción o matrícula, será potestativa para los comerciantes individuales y obligatoria para las sociedades mercantiles.

Los actos mercantiles no han sido definidos propiamente por la doctrina, pero Quintana Adriano afirma que se pueden entender como la: “Actividad propia del ser humano, manifestada por la voluntad dirigida a la producción de consecuencias jurídicas. El Código de Comercio determina que sus normas son aplicables a los actos de comercio y precisa, aunque no lo hace exhaustivamente, cuáles deben entenderse como tales.” Posteriormente Quintana Adriano explica que: “Cuando esta actividad se reduce al marco jurídico de lo que la ley señala como comerciante, y lo enmarca como acto de comercio, estamos hablando de actividades comerciales del derecho mercantil, sin que se llegue a una verdadera definición.” Estableciendo a continuación que las causas que impiden una definición son: los aspectos fundamentales que han obstaculizado que se pueda definir el acto de comercio (velocidad de la evolución histórica del derecho mercantil, constante crecimiento del

ámbito comercial, y su cada vez mayor especialización).<sup>80</sup> Por su parte, el Diccionario Jurídico Mexicano afirma que: “Denomínese ‘acto de comercio’ a la expresión de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos dentro del ámbito de la realidad reservada a la regulación de la legislación mercantil.”<sup>81</sup>

La doctrina suele clasificar los actos mercantiles, atendiendo a diversos puntos de vista, en una primera clasificación se tiene: actos absolutamente mercantiles; y, actos de mercantilidad condicionada o relativamente mercantiles que a su vez se dividen en actos principales de comercio atendiendo al sujeto, al fin o motivo o al objeto; y, actos accesorios o conexos. Con relación a la enunciación del Código de Comercio, se tendría:

Actos absolutamente mercantiles: Se consideran como tales las compras y ventas de porciones de acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles; los contratos relativos a obligaciones del Estado y otros títulos de crédito corrientes en el comercio; todas las operaciones hechas sobre certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos; los cheques y letras de cambio; los títulos a la orden o al portador; todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior, así como las operaciones de banco.

Actos de mercantilidad condicionada o relativamente mercantiles:

a) Actos principales de comercio atendiendo a:

—Sujeto: Abarca todos los actos encaminados a la creación, realización, desarrollo y liquidación de una empresa tales como: empresas de abastecimiento y suministro; las empresas de construcciones y servicios públicos y privados; las

<sup>80</sup> QUINTANA ADRIANO, Elvia Arcelia. *Panorama del derecho mexicano*. pp. 20-21.

<sup>81</sup> DICCIONARIO Jurídico... op. cit., p. 92.

fábricas y empresas de manufacturas; las empresas de transporte de personas y cosas; las librerías y empresas editoriales; las empresas de comisiones, de agencias y oficinas de negocios comerciales; las empresas de espectáculos públicas entre otras.

—Fin o motivo: En este apartado se ubica lo relativo a todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el propósito de especulación comercial de bienes muebles o mercaderías; las compras y ventas de bienes inmuebles con propósito de especulación comercial.

—Objeto: Los contratos de seguro de toda especie, siempre que sean hechos por empresas; los valores y otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa ajena al comercio; las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil; la enajenación que el propietario o el productor agrícola hagan de los productos de su finca o de su cultivo.

b) Actos accesorios o conexos: Las operaciones de comisión mercantil; las operaciones de mediación en negocios mercantiles; los depósitos por causa de comercio; los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio.<sup>82</sup>

Los actos de comercio se encuentran expresamente reglamentados de forma enunciativa en el Código de Comercio y en otras leyes que sin ser mercantiles, contemplan tal tipo de normas como la Ley Minera, del Petróleo, etc., además de la legislación especial mercantil: Ley de Sociedades Mercantiles, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, etc. “El derecho mercantil mexicano ha optado por presentar un catálogo de actos de comercio, que se ha considerado como la columna vertebral, o la pieza angular para esta doctrina, aunque como ya se dijo, queda al arbitrio del órgano jurisdiccional decidir en los casos de duda. Es una facultad

<sup>82</sup> QUINTANA A., E. A., op. cit., pp. 21-22.

---

---

discrecional del juez determinar si se trata o no de un acto de comercio.”<sup>83</sup> El artículo 75 del Código citado establece que la ley reputa actos de comercio los siguientes:

—Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, en estado natural, o, después de trabajados o labrados; las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con el propósito de especulación comercial; las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles; los contratos relativos y obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio.

—Las empresas de abastecimientos y suministros; las empresas de construcciones, y trabajos públicos y privados; las empresas de fábricas y manufacturas; las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y las empresas de turismo; las librerías, y las empresas editoriales y tipográfica; las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales y establecimientos de ventas en pública almoneda; las empresas de espectáculos públicos.

—Las operaciones de comisión mercantil; las operaciones de mediación de negocios mercantiles; las operaciones de bancos.

---

<sup>83</sup> *Ibidem*, p. 21.

—Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior; los contratos de seguros de toda especie, siempre que sean hechos por empresas.

—Los depósitos por causa de comercio; los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos.

—Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas; los vales u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio; las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil.

—Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio; la enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo; las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

—Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en el Código de Comercio.

No son actos de comercio, dice el artículo 76 del Código de Comercio: la compra de artículos o mercaderías que para su uso o consumo, o de su familia hagan los comerciantes; asimismo, las reventas hechas por obreros cuando son consecuencia natural de la práctica de su oficio.

#### 4.2.2 Actos relacionados con comerciantes.

Los comerciantes se definen como los sujetos en toda relación de carácter mercantil. "...Pueden ser personas físicas o personas morales (jurídicas) que practiquen habitual y profesionalmente (ocupación ordinaria) actos de comercio, teniendo capacidad legal para hacerlo. También son comerciantes, para efectos de aplicar la ley mercantil, las personas que accidentalmente realicen alguna operación comercial."<sup>84</sup>

Se ha clasificado la figura del comerciante desde un punto de vista objetivo (las personas con capacidad legal, con la habilidad para contratar y obligarse, que operan el comercio y que hagan de éste su ocupación ordinaria) y otro formalista (sociedades constituidas conforme a las leyes mercantiles, así como las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de éstas que ejerzan actos de comercio dentro del país).

---

<sup>84</sup> *Ibidem*, p. 11.

De esta forma, la legislación reputa comerciante a la persona que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hace de él su ocupación ordinaria; asimismo las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles y las sociedades extranjeras o sus agencias y sucursales que ejerzan actos de comercio dentro del territorio nacional (art. 3º CCo.). Asimismo, la ley establece que las personas que accidentalmente realicen operaciones de comercio quedan sujetas a las leyes mercantiles, por ejemplo los labradores y fabricantes, así como aquellos que tienen almacén o tienda en alguna población para el expendio de los frutos de su finca o de los productos ya elaborados de su industria.

Por su parte, las sociedades mercantiles son creación del derecho moderno, con personalidad jurídica; para efectos de la legislación mercantil es una persona comerciante. Se define a la sociedad mercantil como: “El acto jurídico mediante el cual los socios se obligan a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de acuerdo con las normas que para alguno de los tipos sociales en ella previsto señala la ley mercantil.”<sup>85</sup> Por lo cual, las sociedades mercantiles, independientemente de la naturaleza del acto que le da origen, son personas jurídicas a las que la ley les otorga la calidad de comerciante, objeto de derechos y obligaciones, y con personalidad jurídica propia.

Así lo estipula el artículo 2º de la Ley General de Sociedades Mercantiles: “Las sociedades mercantiles inscritas en el Registro Público de Comercio, tienen

---

<sup>85</sup> *Ibidem*, p. 28.

personalidad jurídica distinta de la de los socios.” La inscripción en el Registro permite que las sociedades no puedan ser declaradas nulas, salvo que tengan algún objeto ilícito, y que además no sean consideradas como sociedades irregulares.

Por su parte, el artículo 16 del Código de Comercio en su fracción II, dispone que todos los comerciantes, por el hecho de serlo, están obligados a inscribir en el Registro Público de Comercio los documentos cuyo tenor o autenticidad deba hacerse notorio.

#### 4.2.3 Actos derivados de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que acarrearán una anotación de garantía real.

Las sociedades mercantiles están autorizadas para emitir obligaciones, entendidas como títulos de crédito que representan la participación individual en un crédito colectivo constituido a cargo de la sociedad emisora y que otorgan a sus tenedores iguales derechos; las obligaciones se consideran bienes muebles, aún cuando estén garantizadas con hipoteca. La emisión debe constar en acta ante notario y se inscribirá en el Registro Público de Comercio.

Los artículos 214 y 215 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establecen:

“ARTÍCULO 214. Cuando en garantía de la emisión se den en prenda títulos o bienes, la prenda se constituirá en los términos de la Sección 6a. del Capítulo IV, Título II de esta Ley. Cuando se constituya hipoteca, se entenderá que la hipoteca

cupre, sin necesidad de ulteriores anotaciones o inscripciones en el Registro Público, todos los saldos que eventualmente, dentro de los límites del crédito total representado por la emisión, queden insolutos por concepto de obligaciones o cupones no pagados o amortizados en la forma que se estipule. La prenda o la hipoteca constituidas en garantía de la emisión, sólo podrán ser canceladas total o parcialmente, según se haya estipulado en el acta de emisión, cuando se efectúe con intervención del representante común, la cancelación total o parcial, en su caso, de las obligaciones garantizadas.

ARTICULO 215.- Si la emisión fuere hecha para cubrir un crédito ya existente a cargo de la sociedad emisora, el representante común suscribirá los títulos y autorizará su entrega al acreedor, una vez que se acredite debidamente la cancelación de los títulos, documentos, inscripciones o garantías relativos al crédito en cuya sustitución se haya hecho la emisión. Cuando la emisión se haga con el objeto de representar un crédito nuevo para la sociedad emisora, el representante común suscribirá los títulos y autorizará su entrega, previa la comprobación de que la sociedad emisora ha recibido los fondos correspondientes o de que se ha abierto a favor de ella en una institución de crédito, un crédito irrevocable cubriendo el valor de la emisión...<sup>86</sup>

Cuando se trate de títulos de crédito de procedencia extranjera, el artículo 255 de la LGTOC, establece que si se encuentran garantizados por algún derecho real sobre inmuebles ubicados en la República, se regirán por la legislación mexicana en todo lo que se refiere a la garantía.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito admite la garantía real a efectos de garantizar los créditos que se otorguen, entendido como crédito, la posibilidad de obtener un capital ajeno por medio de un convenio entre los contrayentes, el cual establece la obligación de devolver al propietario el capital

<sup>86</sup> LEY General de Títulos y Operaciones de Crédito. Artículos 214-215.

obtenido en préstamo, más un interés pactado al momento de establecer la operación; generalmente son operaciones realizadas a través de instituciones bancarias, que deben ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad, sobre todo cuando se encuentran pactados con garantía real, que en la mayoría de las ocasiones, es el mismo objeto del préstamo, como cuando se obtiene para adquirir una vivienda.

—La apertura de crédito (simple o en cuenta corriente) puede ser pactada con garantía real o personal, de conformidad con el artículo 298 de la LGTOC; en caso de garantía real deberá ser inscrita en el Registro Público del Comercio.

—Créditos de habilitación o avío: Consiste en un financiamiento a mediano o largo plazo y se considera el adecuado para financiar inventarios y gastos directos de explotación de las empresas de producción de bienes y servicios; pues satisface las necesidades de financiamiento que tenga la empresa fortaleciendo su ciclo productivo y para incrementar los activos circulantes. Estos créditos son destinados a personas físicas con actividad empresarial y personas morales dedicadas a la producción de bienes y servicios, ya sean establecidos o nuevos

El crédito de habilitación o avío pide como garantías específicas los frutos o productos que se obtengan con el crédito (aunque estos sean futuros o pendientes), así como garantías adicionales reales (muebles e inmuebles) y personales (fianza, aval).

—Crédito refaccionario: Es un financiamiento a largo plazo que puede utilizarse para cubrir necesidades de inversión en activos o para resolver diversos problemas financieros de las empresas de producción de bienes y prestación de servicios. Su propósito es reforzar su activo fijo y circulante, o bien para consolidación y pago de pasivo.

De conformidad con el artículo 326 fracción IV de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los contratos correspondientes a los créditos de habilitación y avío así como refaccionarios serán inscritos en el Registro Público del Comercio respectivo, cuando en la garantía no se incluya únicamente la de bienes inmuebles.

Por su parte el artículo 346 de la citada ley, establece que la prenda, sin transmisión de posesión, constituye un derecho real sobre bienes muebles; por lo cual, todos los contratos mediante los cuales se documente la constitución de garantías a través de la prenda sin transmisión de posesión, serán mercantiles para todas las partes que intervengan en ellos, exceptuándose los realizados entre personas físicas que no tengan la calidad de comerciantes así como los actos que no puedan reputarse como mercantiles.

Los actos en los que se haga constar la constitución, modificación, extinción, cesión y las resoluciones judiciales sobre cancelaciones de la prenda sin transmisión de posesión a que se ha hecho referencia, deberán ser inscritos en el Registro Público de Comercio del lugar en el que se encuentre ubicado el domicilio del deudor

o, en los casos que proceda, en el Registro Especial que corresponda según su naturaleza.

En términos generales, los anteriores son los actos que acarrearán una inscripción de garantía real en el Registro Público del Comercio, sin la cual, no podrá ser oponible a tercero alguno y carecerá de prelación en un momento determinado.

#### 4.2.4 Actos derivados de otras leyes mercantiles.

La legislación mercantil es bastante amplia, en principio se restringía al Código de Comercio, pero con el transcurso de los años y las necesidades que fue planteando la vida moderna, en cuanto a tecnología y avances científicos hizo que cada vez más fuera indispensable establecer leyes especiales que se encargaran de fundamentar y reglamentar algunas materias mercantiles en particular, caso por ejemplo de la Ley General de Sociedades Mercantiles, Ley de Concursos Mercantiles, Ley del Mercado de Valores.

En términos generales, en las diversas leyes de naturaleza mercantil que conforman la legislación de esta naturaleza existen disposiciones expresas para inscribir en el Registro Público de Comercio diversos actos considerados mercantiles, como por ejemplo los préstamos hipotecarios, consistentes en financiamientos donde la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes muebles que no se entregan al acreedor y que dan derecho a éstos, en caso de incumplimiento de la

obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes de acuerdo al grado de preferencia establecido por la ley. Generalmente son adquiridos para efectos de promover la construcción de viviendas e inmuebles comerciales (oficinas, locales) o, en su caso, cubrir necesidades financieras.

El crédito constituye un acto mediante el cual alguien, generalmente una institución financiera, presta cierta cantidad de dinero para recuperarlo en un cierto periodo de tiempo y que genera un interés. Las operaciones de crédito deben reunir principalmente tres condiciones: seguridad (que se encuentren debidamente garantizadas), liquidez, (capacidad de pago), y conveniencia (que existan beneficios para las partes involucradas en la operación).

Los créditos se pueden emplear para solventar necesidades de corto plazo, es decir, necesidades de financiamiento inmediatas, de mediano y de largo plazo. Las operaciones de crédito bancarias, son consideradas la forma especializada del ejercicio del crédito que se dividen en dos modalidades: las que se respaldan con títulos de crédito y las que se formalizan a través de un contrato, llamados también aperturas de crédito.

Se pueden mencionar como operaciones de crédito, las siguientes:

Descuentos: operaciones de corto plazo, donde el banco adquiere documentos (letras de cambio o pagarés) no vencidos, a cargo de terceras personas,

provenientes de actividades mercantiles que el beneficiario endosa, recibiendo a cambio un porcentaje del valor de los mismos.

Préstamo directo con garantía colateral: Es una operación similar al préstamo quirografario en la que se exige la garantía adicional de un título de crédito, propiedad del solicitante.

Préstamos prendarios: En ellos se aceptan como garantía, bienes o mercancías no perecederas que se pueden vender fácilmente y que pueden ser colocadas en Almacenes Generales de Depósito.

Crédito revolvente: Es una línea de crédito en cuenta corriente que permite disponer de recursos hasta por el importe de la línea autorizada. Durante la vigencia de la línea de crédito se podrán hacer disposiciones siempre y cuando exista saldo disponible y se cumpla con los compromisos acordados en el contrato de crédito.

Además de los créditos con garantía real, existen otros actos mercantiles que son susceptibles de inscripción, y que se derivan de algunas otras Leyes, como por ejemplo los que se desprenden de la Ley General de Sociedades Cooperativas; Ley de Sociedades de Inversión; Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito; Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal; Ley Para Regular las Agrupaciones Financieras; Ley de Instituciones de Crédito; los reglamentos de las leyes de naturaleza mercantil.

#### **4.3 INSCRIPCIÓN DE OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON LAS UNIDADES INDUSTRIALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES**

Las actividades económicas de las empresas en el mundo actual, obligan a los comerciantes, ya sea individualmente o como personas morales, a acceder al sistema de créditos para financiamiento, extensión o creación de empresas e industrias dedicadas al intercambio de mercaderías o a su producción. En el nuevo contexto empresarial mexicano es indispensable contar con líneas de crédito debidamente garantizadas, por lo cual, la hipoteca industrial se convierte en una garantía eficaz para obtener préstamos a corto y mediano plazo que permitan cumplir con las expectativas de crecimiento o fortalecimiento de una empresa o industria.

El préstamo con garantía de unidad industrial es el financiamiento que se otorga a la industria con la condición de que sea utilizado para capital de trabajo o habilitación y se establecen como garantía los bienes que conforman la Unidad de la empresa o sociedad mercantil, como maquinaria y equipo. En otras palabras, la unidad completa de una unidad industrial, ganadera o de servicios, comprende todos los elementos materiales, muebles o inmuebles afectos a la explotación, considerados en su conjunto, debiendo comprender la autorización o la concesión respectiva en su caso, incluyendo, asimismo, los derechos intangibles y derechos de crédito a favor de la empresa.

Así, por ejemplo para que una empresa esté en condiciones de solicitar un préstamo bancario es necesario que cubra determinados requisitos, entre los cuales encontramos: debe tratarse de personas físicas o morales dedicadas a la industria; de preferencia contar con cuenta de cheques de la institución bancaria correspondiente; garantía hipotecaria en primer lugar sobre la unidad industrial; y, deberán apegarse al resultado del estudio de crédito realizado. El financiamiento se realiza a mediano y largo plazo documentado en un contrato de apertura de crédito simple, garantizado con la unidad industrial; generalmente, los recursos se deben destinar a consolidar pasivos a corto plazo originados por la acción normal del negocio o cubrir necesidades de inversión en activos fijos.

Otro tipo de créditos son la Hipoteca Industrial (art. 67 de la Ley de Instituciones de Crédito), avícola o ganadero, consistentes en un financiamiento a largo plazo; el cual se otorga a personas morales que sean dueñas o para la adquisición del inmueble afecto a la explotación industrial, avícola o ganadera, en virtud de que se requiere garantía hipotecaria civil y sobre la unidad industrial de que se trate, en otras palabras, para la consecución del crédito es necesario que se hipoteque el inmueble donde está instalada y en operación la unidad industrial, debiendo celebrarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondientes.

#### 4.4 ANÁLISIS COMPARATIVO DEL TRATAMIENTO LEGISLATIVO DE LAS INSCRIPCIONES EN MATERIA CIVIL Y MATERIA MERCANTIL

En los ámbitos registrales, tanto de la propiedad como del comercio, la prelación es uno de los efectos de mayor importancia que deviene directamente del principio de publicidad; la cual se ha instituido, precisamente para establecer la preferencia en cuanto al o los derechos que puedan desprenderse de una inscripción determinada; lo que se traduce en la seguridad y certeza jurídica para las personas que intervienen en el acto jurídico relacionado con la propiedad de inmuebles, muebles y el comercio.

En materia civil, no es posible, al menos jurídicamente, que se cometan errores en este sentido, puesto que priva el principio general de “primero en tiempo, primero en derecho”, por lo cual, la primera inscripción de un gravamen o cualquier consecuencia jurídica relativa a los bienes tiene preeminencia sobre las posteriores. Al menos tal es la intención del Código Civil para el Distrito Federal en su capítulo denominado “De la prelación”, que regula la misma en sus artículos 3013 al 3017.

De acuerdo a dichos numerales, la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos se determina por la prioridad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, independientemente de la fecha de su constitución; lo cual significa que si se inscribe un acto jurídico realizado con fecha anterior al ya inscrito, éste último, aún cuando la realización del acto sea de fecha posterior, tendrá prioridad en materia de prelación, por haberse inscrito primero. Asimismo, el derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre y cuando se haya dado

el aviso previsto por el artículo 3016, denominado aviso preventivo, que aún cuando se haya dado extemporáneamente, permite que el derecho real motivo del mismo será preferente a una anotación preventiva.

El artículo 3015 establece que la prelación entre diversos documentos ingresados al Registro Público estará determinada por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlos para su inscripción, excepto cuando se haya dado el aviso preventivo que establece el artículo 3016 del Código Civil.

El aviso preventivo a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal permite que aún cuando se inscriba un acto posterior en primer lugar, el mismo no tenga prelación sobre el que contempla el aviso preventivo, textualmente, dicho artículo dice:

“ARTÍCULO 3016. Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

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

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el Notario, o el Juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los Notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere.<sup>87</sup>

Se puede observar, que en materia civil, la prelación de un acto jurídico determinado está garantizada por medio del aviso preventivo, ello contribuye a dar mayor certeza y seguridad jurídica en el ámbito de las transacciones con bienes inmuebles.

<sup>87</sup> CÓDIGO Civil... op. cit., artículo 3016.

En materia mercantil existe prelación en cuanto al momento de la inscripción y a algunas reglas establecidas en la legislación, como por ejemplo:

El artículo 328 de la LGTOC: Establece que los créditos de habilitación o avío debidamente registrados, tendrán preferencia sobre los créditos refaccionarios; y ambos sobre los hipotecarios inscritos con posterioridad. Por su parte, el artículo 369 del mismo ordenamiento dispone que la garantía sobre un bien mueble constituida en los términos legales tendrá prelación sobre las garantías hipotecaria, refaccionaria o fiduciaria, si se inscribió antes de que el bien mueble, en su caso, se llegara a adherir al inmueble objeto de éstas últimas garantías mencionadas. Y en términos generales, en el artículo 370 se establece la prelación de garantías no inscritas: por el orden cronológico de los contratos realizados de manera fehaciente..

El párrafo anterior es totalmente lógico, ya que el Derecho así lo es, lógico, y más desde el punto de vista que he estado mencionando que el primero en tiempo es el primero en derecho. Sin embargo aquí sólo se habla de inscripciones ya realizadas, sin tomar en cuenta que algunos actos derivados de estas inscripciones, pueden ocasionar inseguridad jurídica y falta de certeza, para los acreedores, en la realización de actos mercantiles que lleven una garantía de por medio con bienes muebles, principalmente la Unidad Industrial del Deudor, cuando éstos son afectados para garantizar dos o más obligaciones casi simultáneas, y con diferentes Acreedores, mismos que no se enteran de la situación de la inscripción de la primera garantía inscrita, hasta que finalmente se inscribe una segunda, que es la suya.

Pongamos un ejemplo: se efectúa un contrato de crédito, el cual se garantiza con la Unidad Industrial de la sociedad mercantil; dicha inscripción se ve rechazada o suspendida por que existen errores u omisiones, por lo cual se da a las partes un plazo para subsanarlos. Mientras tanto, el deudor realiza un nuevo contrato de crédito, con otro acreedor, garantizándolo con un bien mueble (prenda), sin entregarlo y no existe problema en su inscripción, en el caso, si recordamos que la unidad industrial comprende todos los muebles que la complementan, el primer acreedor ha perdido parte de su garantía, pues no se le reconocerá derecho de prelación alguno, sino que dicho derecho lo tendrá el acreedor prendario.

El problema se evitaría, si la legislación mercantil contemplara, en materia de Registro Público de Comercio, UN AVISO PREVENTIVO similar al que contempla el artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal, y que también se encuentra contemplado en los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas. Por lo cual se afirma que la normatividad en relación a la prelación de los actos inscribibles en los registros debería ser similar, esto es, tanto la materia civil como la mercantil, debe contar con un aviso preventivo que permita determinar la prelación en un momento determinado, y brindarle al acreedor la seguridad jurídica que necesita.

A una situación jurídica tan importante, como lo es la prelación sobre un bien garantizado, y poder brindar certeza sobre la situación jurídica del mismo, con respecto al Acreedor, se le debe dar un trato igual en la Legislación, ya que es una

situación igual, y no tener las diferencias que actualmente hay en materia Civil (Registros Públicos correspondientes a las distintas Entidades Federativas) y materia Mercantil (Reglamento del Registro Público de Comercio).

#### **4.5 NECESIDAD DE OTORGAR MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA A LOS ACTOS MERCANTILES SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL COMERCIO**

No se puede negar que la actividad mercantil ha evolucionado con el transcurso de los años, fenómeno internacional que ha venido incidiendo en la modernización y reforma de las instituciones jurídicas para adaptarlas a los tiempos modernos. En tal virtud se considera una necesidad buscar que las leyes atiendan a garantizar los derechos de los ciudadanos, proporcionando las bases para una mayor seguridad y certeza jurídicas; en el caso, los relativos al derecho mercantil y los actos que se desprenden del mismo.

En la actualidad existen preceptos de derecho mercantil que no han sido actualizados debidamente, como por ejemplo, se puede citar la letra de cambio, misma que debido a que sólo puede establecerse el interés legal, ha sido superada por nuevos documentos crediticios; teniendo prioridad los contratos de crédito garantizados con garantía real; la falta de precisión de algunas normas mercantiles y sobre todo, la magnitud de la legislación mercantil permite que los juicios de esta naturaleza se vean eternizados, lo cual, en última instancia repercute en el desarrollo económico del país, pues todo acto de comercio tiene como finalidad lograr un lucro,

el que si se hace imposible su cobro, incide en la empresa y sus posibilidades de crecimiento.

Las circunstancias actuales han permitido la modernización del sistema de registro, el SIGER ha resultado de utilidad y se puede afirmar que al unificarse la legislación en el territorio nacional sobre el RPC, se ha dado un gran paso que permite mayor accesibilidad y rapidez en la inscripción y consulta de datos, lo cual agiliza los trámites en beneficio de la ciudadanía, por lo mismo se hace indispensable que la modernización y unificación se extienda no únicamente al Registro Público de la Propiedad, sino a toda la legislación mercantil, esto es, se pugna porque se deje de usar la legislación local como supletoria de dicha materia.

Es necesario, en estas circunstancias otorgar mayor certeza y seguridad jurídica a los actos mercantiles susceptibles de inscripción en el Registro Público de Comercio, y gracias a este sistema nuevo implementado, y una vez que comience a funcionar de manera eficaz, se podría realizar la verificación del estado actual de una Sociedad Mercantil, y así obtener la certeza con relación a sus obligaciones contraídas frente a terceros.

## **PROPUESTA**

A través de la presente investigación se pudo observar que existen deficiencias en la normatividad de la legislación mercantil, sobre todo en actos de esta naturaleza que se constituyen en base a una garantía real, como por ejemplo el no establecer de manera eficiente una prelación y a su vez un conocimiento cierto sobre el estado que guardan las Sociedades Mercantiles con relación a obligaciones contraídas, y que acarreen las garantías mencionadas.

No se debe olvidar que la hipoteca es una garantía real, por lo cual, como acto accesorio, cuando sea otorgada por comerciantes o en garantía de obligaciones mercantiles (hipotecas industriales), debe regirse única y exclusivamente por el derecho mercantil (a menos que además se grave con hipoteca civil), máxime que en el ámbito federal, las aeronaves y buques, que son bienes muebles, pueden ser hipotecados.

Por otro lado, la hipoteca sobre unidades industriales sólo está prevista aisladamente dentro de la legislación mercantil, como por ejemplo la Ley de Instituciones de Crédito para el caso de créditos refaccionarios y de avío; la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para el caso de créditos refaccionarios; y, la Ley General de Vías de Comunicación para el caso de empresas

concesionarias; no obstante que, en la actualidad se empieza a solicitar como garantía en la mayoría de los créditos bancarios otorgados a personas morales o físicas que se dedican a la industria. Todo ello permite observar que es urgente y necesario se tienda a la actualización de la legislación mercantil.

Por todo lo anterior propongo que se modifique el Código de Comercio, reforma la cual de manera lógica debería de ser mediante la adición de un “Libro Quinto”, cuya denominación sería “Del Registro Público del Comercio”, el cual a su vez podría dividirse en los Títulos y Capítulos necesarios para que se establezcan los lineamientos y fundamentos jurídicos de la prelación en materia mercantil, debiéndose establecer como prioritario el aviso preventivo en los mismos términos en que lo hace el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, y así tener una adecuada regulación del Título nuevo, conteniendo un capítulo exclusivo de prelación, para poder cumplir y verificar la situación jurídica de la Sociedad deudora, para con su Acreedor, cualquiera que éste sea, mencionando también la Hipoteca Mercantil y/o cualquier Garantía que apareje consigo el cumplimiento de una obligación garantizada con la Unidad Industrial de las Sociedades, y se ordene su inscripción en el Registro Público de Comercio, previa obtención del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes en relación a dicha Unidad Industrial.

Al mismo tiempo se propone que se extienda la reglamentación a toda garantía de carácter real siempre y cuando se refiera a actos mercantiles o relacionados con comerciantes, y, en esta línea la unificación de la Materia Mercantil, dándole un trato

igual que a la Materia Civil, únicamente en cuestión a la prelación de los bienes garantizados, y así no usar supletoriamente legislaciones diversas para cubrir las lagunas existentes.

Con relación al Reglamento del Registro Público de Comercio, al haber modificado el Código de Comercio, considero que los cambios ya serían mínimos, mismos que serían establecidos en el procedimiento, y dentro de los documentos sujetos a inscripción, ya que el Aviso Preventivo en Materia Mercantil no se encuentra contemplado, y la regulación, una vez contemplada, influiría en dichos capítulos del mencionado Reglamento.

Sólo así se estará en posibilidad de otorgar mayor certeza y seguridad jurídica a la materia mercantil, en el ámbito nacional.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Siendo la propiedad el derecho real por excelencia, se atiende a su regularización y legitimidad, para lo cual se creó el Registro Público de la Propiedad: institución pública que tiene como finalidad el dar seguridad y certeza jurídica a los actos de transmisión, modificación, constitución, declaración o gravamen de los inmuebles, para lo cual cuenta con un sistema de registro que puede ser de libros o de folios, en el que deberá asentar todos los actos relacionados con un determinado inmueble, para efectos de tener su historial registral.

**SEGUNDA:** En México, para que los bienes inmuebles puedan tener el valor económico que les corresponde y puedan ser aceptados como garantía al solicitar un crédito ante alguna institución bancaria u otra cualquiera, es necesario que esta propiedad cuente con un régimen jurídico de Publicidad, de Seguridad y de Respeto desde el punto de vista jurídico, y son estos precisamente los objetivos principales del Registro Público de la Propiedad y del Registro Público del Comercio.

**TERCERA:** El efecto fundamental de la inscripción, tanto en el Registro Público de la Propiedad como en el Registro Público de Comercio, es el amparar los derechos de quienes realizan actos jurídicos ya sea relacionados con la propiedad de inmuebles y muebles, o actos mercantiles y relacionados con comerciantes, para lo cual se instaura el sistema registral que permite conocer la situación jurídica de las personas

físicas con relación a sus bienes inmuebles, como de las personas físicas y morales que tienen como ocupación ordinaria el comercio.

**CUARTA:** No obstante la modernización sufrida por el Registro Público de Comercio, no ha sido suficiente para garantizar los derechos derivados de actos mercantiles o relacionados con comerciantes, ya que se encuentran errores y omisiones en la legislación que vuelven difusa la materia mercantil registral, por lo cual es necesario establecer nuevas directrices que se adapten a las circunstancias y necesidades actuales.

**QUINTA:** Es necesario reformar el Código de Comercio, para que se legisle sobre las garantías reales que como accesorio de actos mercantiles son constituidas, para efectos de que sean registradas en el Registro Público de Comercio en forma exclusiva.

**SEXTA:** Con relación a la prelación de los actos mercantiles susceptibles de inscripción en el Registro Público de Comercio, es necesario que se legisle adecuadamente sobre la materia, proponiéndose se anexe un capítulo al Código de Comercio específico sobre el tema, estableciendo un artículo similar al artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal, y que se modifiquen algunos artículos del Reglamento del Registro Público de Comercio en el mismo sentido, para efectos de constituir como prioritario un Aviso Preventivo en Materia Mercantil.

**SÉPTIMA:** Para el efecto de dar mayor certeza y seguridad jurídica a los actos mercantiles susceptibles de inscripción en el Registro Público de Comercio, es necesario que se revise la legislación mercantil existente para adecuarla a las circunstancias actuales y desechar de la misma, todas aquellas instituciones que en la actualidad ya no son viables ni eficaces.

## BIBLIOGRAFÍA

- CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho notarial y Derecho registral*. 12ª ed., México, D.F., Porrúa, 1993.
- CASTRO MARROQUÍN, Martín. *Derecho de Registro*. 1ª ed., México, D.F., Porrúa, 1962.
- COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *Procedimiento Registral de la Propiedad*. 2ª ed., México, D.F., Porrúa, 1979.
- DE PINA VARA, Rafael. *Elementos de derecho civil mexicano*. 14ª ed., México, D.F., Porrúa, 1994.
- DICCIONARIO Enciclopédico LEXIS22. Tomo II, 1ª ed., Madrid, Esp., España Edit., 1980.
- DICCIONARIO Jurídico Mexicano. s/e, México, D.F., Porrúa-IIJ, 1998.
- DOMÍNGUEZ LUIS, José Antonio, *Registro de la Propiedad y Administración Pública*. s/e, Granada, España, Ed. Comares, 1995.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. *Derecho Civil*. Parte General, 5ª ed. actualizada, México, D.F., Porrúa, 1997.
- GARCÍA VILLA, Juan Antonio. Ponencia en el XV Congreso Nacional de Derecho Registral.
- GONZÁLEZ SERRANO, Alfredo coordinador. *Derecho registral uno*. Cuadernos para estudios de postgrado. s/e, México, D.F., UNAM, 1985.
- MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. *Instituciones de derecho civil, t. IV*. 1ª ed., México, D.F., Porrúa, 1990.
- PALOMAR DE MIGUEL, Juan. *Diccionario para juristas*. s/e, México, D.F., Porrúa, 1989.
- PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. *Derecho romano*. 1ª ed., Argentina, Buenos Aires, Tipográfica, 1973.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*. 5ª ed., México, D.F., Porrúa, 1995.

----- *Historia de la escribanía en la Nueva España y el notariado en México*. 1ª ed., México, D.F., IJ-UNAM, 1983.

QUINTANA ADRIANO, Elvia Arcelia. *Panorama del derecho mexicano*. 1ª ed., México, D.F., McGraw-Hill, 1999.

RÍOS HELLIG, Jorge. *La práctica del derecho notarial*. 5ª ed., México, D.F., McGraw-Hill, 1998.

ROUSSEAU, Juan Jacobo. *El Contrato Social*. 2ª ed., México, D.F., Porrúa, 1971.

#### LEGISLACIÓN:

CÓDIGO Civil para el Distrito Federal.

CÓDIGO de Comercio.

CONSTITUCIÓN Política de los Estados Unidos Mexicanos.

LEY General de Títulos y Operaciones de Crédito.

REGLAMENTO del Registro Público del Comercio.

REGLAMENTO del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

#### ELECTRÓNICOS:

<http://www.seguridad.unam.mx/eventos/datos/ev16/semi19/mat.16.pon36.semi19.pdf>

## **ANEXOS**

### **ÍNDICE DE ABREVIATURAS**

Art. (s)	Artículo - artículos
CCDF	Código Civil del Distrito Federal
Cco.	Código de Comercio
LGTOC	Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
RPP	Registro Público de la Propiedad
RPC	Registro Público de Comercio
RRPC	Reglamento del Registro Público de Comercio
RRPPDF	Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal
SIGER	Sistema Integral de Gestión Registral