

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL

**EL PROCESO REGISTRAL
DENTRO DEL REGISTRO PÚBLICO
DE COMERCIO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

GIZEHL MARLEN MORALES MONTOYA

ASESOR: DR. ALBERTO FABIAN MONDRAGON PEDRERO.

MÉXICO, D.F.

, 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A DIOS:

Por prestarme la vida, por darme salud,
por cuidar de mi familia y poderles dar este
regalo, y aún más, por no dejarme vencer
ante las adversidades y mantenerme
en lucha, siendo firme en mis ideales.

A TI MADRE:

Por ser todo lo que soy, por tu confianza
en mí, por tú apoyo moral y económico,
y por estar siempre a mi lado cuando te
necesito.

A TI PADRE:

Por tu apoyo, por tus consejos y cuidados,
por hacerme una mujer fuerte y firme en la
vida, y ayudarme a reconocer mis errores
tomando siempre lo bueno de cada lección.

A TI HERMANO:

Por ser mi mejor amigo, mi confidente, por
protegerme y estar siempre a mi lado,
apoyándome en todo momento hasta con tu
silencio.

A MI ASESOR:

Por dirigirme este proyecto transmitiéndome
sus conocimientos, por su apoyo para que lo culminara,
por sus consejos que me permitieron levantar,
y sobre todo, por esa calidad humana
que lo caracteriza. “Gracias”.

A MIS AMIGOS:

Por su apoyo, cariño y lealtad,
por seguir compartiendo los buenos y no tan
buenos momentos, pero sobre todo por
mantenernos unidos aún en la distancia.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Por formarme como universitario y profesionista,
ayudándome a construir un mejor futuro,
y tener el orgullo de ser “puma”.

EL PROCESO REGISTRAL DENTRO DEL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO

INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO PRIMERO. EVOLUCIÓN HISTORICA DE LOS DERECHOS REGISTRALES	1
I EGIPTO.....	6
II GRECIA.....	7
III ROMA.....	7
IV AUSTRALIA	8
V ALEMANIA	10
VI ESPAÑA.....	11
VII FRANCIA.....	13
VIII MÉXICO.....	14
A) MÉXICO COLONIAL	14
B) MÉXICO INDEPENDIENTE	15
C) MÉXICO CONTEMPORÁNEO.....	16
CAPITULO SEGUNDO EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO COMO ORGANISMO PÚBLICO.	
I DEFINICIÓN.....	19
II FINALIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO.....	20
III DIFERENCIA ENTRE REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	20
IV SISTEMAS REGISTRALES.....	22
A) POR SUS EFECTOS DE INSCRIPCIÓN.....	23
1.- SUSTANTIVO.....	23
2.- CONSTITUTIVO.....	23
3.- DECLARATIVO.....	25
B) POR LA FORMA DE INSCRIPCIÓN	29
1.- PERSONAL.....	29
2.- FOLIOS.....	30
3.- LIBROS.....	32
4.- ELECTRÓNICO.....	33
CAPITULO TERCERO PRINCIPIOS REGISTRALES	35
I DE PUBLICIDAD	37
II DE FE PÚBLICA REGISTRAL.....	40

III	DE LEGITIMACIÓN.....	41
IV	DE ROGACIÓN.....	44
V	DE CONSENTIMIENTO.....	47
VI	DE PRELACIÓN O PRIORIDAD.....	49
VII	DE CALIFICACIÓN	52
VIII	DE INSCRIPCIÓN.....	53
IX	DE ESPECIALIDAD.....	57
X	DE TRACTO SUCESIVO.....	59

CAPITULO CUARTO DE LA FE PÚBLICA

I	DEFINICIÓN DE FE PÚBLICA.....	64
II	FE PÚBLICA NOTARIAL.....	74
III	FE PÚBLICA JUDICIAL.....	82
IV	FE PÚBLICA ADMINISTRATIVA	84
V	FE PÚBLICA REGISTRAL.....	86
	A) DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO.....	87
	B) DE LOS REGISTRADORES.....	88
	I REQUISITOS LEGALES PARA SER REGISTRADOR...	89
	II FUNCIONES DEL REGISTRADOR.....	89
	III RESPONSABILIDADES DEL REGISTRADOR, EN MATERIA CIVIL, ADMINISTRATIVA, FISCAL Y PENAL.....	91

CAPITULO QUINTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

I	DEL REGISTRO DE COMERCIO.....	114
II	DEL REGISTRO INMOBILIARIO	119
III	DEL REGISTRO MOBILIARIO.....	124
IV	DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES.....	126
V	DEL REGISTRO DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES.....	138
VI	DE LA RECTIFICACIÓN, REPOSICIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, PUBLICIDAD Y RECURSOS.	135

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

La motivación de realizar el presente trabajo se encamina a dar un panorama general del procedimiento registral que siguen los documentos que son presentados para su inscripción dentro del Registro Público de Comercio, que tiene como fin el que los mismos surtan efectos jurídicos contra terceros, otorgando la publicidad registral y seguridad jurídica de los actos inscritos.

Cabe señalar para efectos del presente trabajo, que existe una diferencia entre el Registro de Comercio y el Registro de la Propiedad, sin olvidar que ambos registros tienen como fin el de brindar la seguridad jurídica, reconocimiento público de los asientos registrales, y oponibilidad frente a terceros, obedecen a una esfera de competencia diferente, siendo que al primero lo rige una Ley Federal y al segundo una Ley Local.

Para efectos del desarrollo de la presente exposición, se ha dividido en cinco capítulos; que se desarrollarán primeramente tocando los antecedentes de esta Institución Administrativa, para pasar al Registro Público de Comercio como Organismo Público, tocando los Principios Registrales, la Fe Pública Registral, el Registrador y finalmente, en el último el capítulo, abordaremos el Procedimiento Registral, tema principal de este trabajo.

En razón de que la materia registral es de carácter administrativa y jurídica, requiere para su aplicación del conocimiento de los principios registrales, base de toda inscripción y que se realiza a través de la calificación registral que desarrolla el Registrador, en uso de las facultades que la propia Ley y el Estado les confiere, podemos concluir que el Registrador, es el supervisor de los documentos e instrumentos públicos o privados que se presentan para su inscripción y que con arreglo a la Ley sean inscribibles, cumpliendo con los requisitos que la misma impone a fin de que surtan los efectos jurídicos contra terceros, sin olvidar que la inscripción y registro de dichos instrumentos, tiene el carácter meramente

declarativo, aunque en algunos casos podríamos decir que tiene efectos constitutivos de derechos, como lo es el caso de que los actos de las personas morales legalmente constituidas, para que surtan plenamente sus efectos y sus consecuencias legales, deben ser inscritos en el Registro Público de Comercio a efecto de que sean oponibles a terceros.

Es por ello, que la inquietud que me motiva para la elaboración de esta investigación, es el hecho de aportar en lo posible proposiciones que tiendan al mejoramiento del servicio registral que presta el Estado y que sea acorde a nuestras necesidades actuales, buscando con ello una mayor certeza en la seguridad jurídica y una agilización en la inscripción de los documentos e instrumentos presentados ante dicha Institución, que como vemos al día de hoy, no ha sido suficiente la ejecución de procesos de reforma y modificación al sistema, ni tampoco los convenios de coordinación celebrados con los Registros Públicos estatales; en virtud de que no existen propiamente reglas generales para regular la actividad registral, lo cual provoca una evolución desigual de dicha actividad entre los estados.

Ahora bien, por lo que respecta al Registro de Comercio, considero que su progreso ha sido aún más lento que la del Registro de la Propiedad, no obstante la importancia que éste tiene en el desenvolvimiento integral del país. El estar supeditado a la dirección y administración del Registro Público de la Propiedad, provoca que su importancia sea depreciada debilitando su carácter de federal, y en todo caso pasa a ser una oficina dependiente del Registro Público de la Propiedad, en donde el Director de esta última tiene a su cargo el desempeño de la función registral mercantil, por tanto considero necesario que el Registro de Comercio funcione independiente al Registro de la Propiedad, dicha independencia permitiría llevar a cabo con mayor celeridad las solicitudes presentadas en ambos registros, dándole mayor seguridad jurídica a cada uno de los actos registrales, además de que agilizaría la rezaga de trabajo con la que cuenta el Registro Público de la Propiedad.

Lo anterior, aunado a la necesidad de crear una normatividad registral de carácter general y de observancia nacional, con la finalidad de igualar los criterios registrales, lo cual implica reformar las leyes reglamentarias de los Registros Públicos de la Propiedad de las entidades federativas, respetando en todo momento la autonomía de los estados .

CAPITULO PRIMERO.

EVOLUCIÓN HISTORICA DE LOS DERECHOS REGISTRALES

Dentro de la evolución histórica del Registro Público de Comercio, como institución no se tienen muchos antecedentes, por lo que me remitiré a los antecedentes registrales en materia inmobiliaria, sin perder de vista que la actividad comercial siempre ha existido, pero sin que se le regulase como una materia individual a la inmobiliaria. Así tenemos que algunos estudiosos del Derecho, pretenden encontrar en pasajes Bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o comercial, mediante manifestaciones rudimentarias de la transmisión del dominio de las cosas. En el Levítico (Capítulo 25; 24), libro de Rut (Capítulo 4; 9), ó Jeremías (22; 9,14,15), nos dan ejemplos de estas manifestaciones, mismas que se refieren más bien a modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad, por lo que nos remitiremos a diversas épocas para poder comprender la evolución registral.

Registro deriva del francés Bordereau. Igualmente es derivado de bord, probablemente con el sentido de lo que se inscribe en el canto de un libro (bord, palabra de origen germánico).

Significa la acción de transcribir o extractar en los libros de un registro público de la autoridad o de los actos jurídicos de los particulares. Considero oportuno, aun cuando entiendo se trata de otro tipo de registro, ofrecer la panorámica siguiente.

Según la Enciclopedia Jurídica Omeba, "El origen del Registro Civil considerado como institución dedicada al registro del estado civil de las personas, se remonta a la última etapa de la edad media, y su creación en su forma primitiva se debió a la influencia de la iglesia católica.

En Grecia y Roma existieron también registros de personas, los mismos no fueron creados con el propósito de precisar o de determinar el estado civil de aquellas, sino para agruparlas en categorías destinadas a facilitar los censos económicos y militares.

Éste es el carácter que tuvo la obligación impuesta por Servio Tulio, quien exigió que se diese cuenta de todos los nacimientos y defunciones. Más adelante Marco Aurelio ordenó que el nacimiento de las personas fuese denunciado dentro de un plazo de treinta días, trámite que debía efectuarse ante el prefecto del erario en Roma, y ante los Tabularii, funcionarios similares de provincias.

Esas constancias tenían muy poca importancia, no hacían plena fe, y podían ser invalidadas por la simple prueba testimonial. Muchos siglos después, la iglesia católica consideró las ventajas del sistema y retomó la idea dándole mayor alcance, para ello encomendó a los párrocos la tarea de asentar en libros especiales los actos más importantes de la vida de los fieles, tales como el nacimiento, el matrimonio y la muerte.¹

Notemos el carácter primordialmente religioso en los albores del Registro Civil en Europa occidental.

“Continúa la importante Enciclopedia señalando que “Las actas más antiguas de que se tienen constancia se remontan al siglo XV, el propósito de la iglesia era que quedara constancia de los hechos y actos que hacen la esencia de la organización familiar. Las formalidades que se cumplían en dichas actas, diferían lógicamente de las actuales, así, por ejemplo, en las actas de bautismo no sólo se hacía constar el nacimiento de una nueva persona perteneciente a la religión católica, sino que se registraba también el nombre de los padrinos,

¹ Cfr. ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Editorial Driskill. Buenos Aires, Argentina. 1970. Tomo XXIV, Pág. 490

quienes al intervenir en ese acto contraían la obligación de reemplazar a los padres en todas sus responsabilidades en caso de ser necesario.

En cuanto al registro de los matrimonios, no sólo contribuía a facilitar la prueba de la realidad del acto, sino que también establecía una jerarquía y diferenciación con las uniones que no hubiesen sido bendecidas por el sacramento, y dificultaban la bigamia.

Por lo que se refiere a las defunciones, el trámite se limitaba a borrar del registro de los feligreses al fallecido, especificando las circunstancias y ubicación de su sepultura. Las ventajas derivadas de estos registros religiosos se hicieron tan evidentes que las autoridades civiles los aprovecharon, dando plena fe a los asientos que constaban en los registros parroquiales. El Concilio de Trento, reglamentó los registros y ordenó a los párrocos que llevasen un libro de bautizos, y otro de matrimonios a los que posteriormente se agregó uno para las defunciones.

Con el advenimiento de la Reforma se creó un serio problema porque los protestantes no querían recurrir a los registros católicos, esta situación se tornó más compleja, a medida que los distintos Estados adquirían ciertos aspectos de secularización y que por su complejidad les era cada vez más necesario llevar un control, independiente de la iglesia, de todo lo relacionado con el estado civil de los súbditos. El matrimonio laico cada vez más frecuente, el divorcio y la adopción, impusieron la necesidad de crear registros separados, dado que la iglesia no admitía esas situaciones, por la simple imposición de las nuevas circunstancias se llegó a reconsiderar que la secularización representaba una verdadera necesidad.

En Francia la secularización se concretó en 1791 y en España en el año de

1869, después de que la constitución de aquél país estableció la libertad de cultos”.²

Observemos según lo reseñado que es importante el Registro Civil en todos los aspectos fundamentales de la vida de los ciudadanos, gracias a las constancias de sus actos, su vida civil tiene desenvolvimiento cierto coherente y lógico, porque constan en él las circunstancias del nacimiento que al determinar la filiación, establece una serie de derechos y deberes, se registra el matrimonio que es base de toda la organización de la familia; la adopción, la legitimación, el reconocimiento de la paternidad y finalmente, la defunción que impone nuevos derechos y deberes a los sobrevivientes.

Por su parte, Cecilia Licona Vite, afirma: “Es una institución de orden público encargado de hacer constar, mediante la intervención de funcionarios debidamente autorizados para ello e investidos de fe pública, los actos relativos al estado civil de las personas físicas.

Los documentos o actas del Registro Civil y los testimonios que de ellos se expidan tienen valor probatorio pleno y sirven para acreditar aquello sobre lo que el registrador declara, bajo su fe haber pasado en su presencia, constituyen prueba especial de lo que el encargado del Registro puede certificar por su personal conocimiento, pero no de las declaraciones que en ellos se contengan con relación a hechos distintos”.³

En opinión de Raúl Lozano Rodríguez, la utilidad del Registro Civil es triple, a saber “No solo es necesario para el individuo de cuyo estado se trata sino también para el Estado y para terceros.

² Cfr. ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Op. Cit. Pág. 490.

³ LICONA VITE, Cecilia. Diccionario Jurídico Mexicano. 9ª. Edición. Tomo p-z. Editorial Porrúa-U.N.A.M. México, Distrito Federal, 1996. Pág. 2739

Es indispensable para el individuo porque a través de esta institución puede acreditar, sin tener que añadir a los defectuosos medios de prueba ordinarios, su estado de cónyuge, hijo, mayor de edad, etc. En cuanto al Estado, el Registro es importante porque la constancia de la existencia y estado civil de las personas es vital para la organización de muchos servicios administrativos. Por último, es importante con relación a terceros, porque del conjunto de circunstancias que constan en él resultarán por ejemplo, la capacidad o incapacidad de las personas para celebrar actos jurídicos”.⁴

Este autor aporta un interesante dato, al estudiar la amplia e indiscutible utilidad de la institución del Registro Civil.

Concluye su explicación diciendo que “los antecedentes remotos de esta institución se localizan en los registros que organizó Servio Tulio en Roma. A la caída del Imperio Romano la Iglesia toma en sus manos la inscripción de nacimientos, matrimonios y defunciones, con fines esencialmente sacramentales.

El Concilio de Trento trajo el perfeccionamiento de los registros parroquiales. En el siglo XVIII surgen los primeros intentos por secularizar estos registros. En 1787, Luis XVI al otorgar a los protestantes el libre ejercicio de su culto crea para los mismos un rudimentario Registro Civil, al disponer que los nacimientos, matrimonios y defunciones fuesen objeto de inscripción ante los oficiales de la justicia real.

En México, con la conquista española llega al país el sistema de registros parroquiales que operaba en España. En 1833, se da el primer intento de secularización cuando don Valentín Gómez Farias dicta, entre otras disposiciones,

⁴ LOZANO RAMÍREZ, Raúl. “El Registro Civil y sus últimas reformas”. Anales de jurisprudencia. México Distrito Federal 1979. Pág. 28.

la siguiente: 'Supresión de órdenes monásticas y de leyes que otorgan al clero el conocimiento de asuntos civiles como el matrimonio.'⁵

“En 1857 se expide la Ley Orgánica del Registro Civil (27 de enero), que reconoce a los archivos parroquiales la facultad de extender actas de nacimiento y matrimonio, y limita al poder público a la única función de conocer de esos registros.

El 28 de julio de 1859, a través de las Leyes de Reforma, se logra la separación definitiva de la Iglesia y el Estado, y se convierte el Registro Civil en una institución pública con la facultad exclusiva de llevar el control y registro de los actos del estado civil de las personas físicas”.⁶

Lo que realiza el autor en mención, es una recopilación meramente histórica del desarrollo evolutivo de la trascendente función del Registro Civil en nuestro país.

I. EGIPTO.

Don Jerónimo González Martínez, señala: “Respecto a la organización del Registro de la Propiedad en Egipto, existían dos clases de oficinas, una de ellas a BIBIOZEKE DEMOSION LOGON (Archivos de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y una segunda la ENKTESEON BIBLIOZEKE (Archivo de adquisiciones), regida por funcionarios equiparables a nuestros Registradores y a quienes se les denominaba como BIBLIOFILAKES, quienes ejercían facultades alificadoras al intervenir en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de sus derechos”.⁷

⁵ LOZANO RAMÍREZ, Raúl. Op.Cit. Pág.28

⁶ Op. Cit. Pág. 29

⁷ Cfr. GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo. “Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil”. Ministerio de Justicia. Madrid, 1948.Pág.30.

II. GRECIA

Don Jerónimo González Martínez, se refiere a la publicidad de las hipotecas y expresa:

“Estudiadas fríamente las instituciones griegas, ‘sin manías arqueológicas’, debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (terminidi 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 condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros”.⁸

III. ROMA

Siguiendo lo expresado por el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, se desprende: “En Roma la publicidad registral no existió, ni mucho menos un registro, es por eso que predominó el sistema de clandestinidad en el tráfico de inmuebles y como mencionaré posteriormente, el Derecho Registral es creación Alemana, predominando en Roma la "Mancipatio", refiriéndose únicamente a la "Res Mancipi", ya sea en bienes muebles e inmuebles.

Esta era una forma de contratación esencialmente formalista porque la conducta de las partes era un elemento sin el cual ellas no podían quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebraban. Las denominaciones que tenían las partes en éste sistema, donde el adquirente; "Mancipio Accipiens", el transferente "Mancipio Dans" y el "Libripens", quien era el Agente Público junto con los "Testis Classics", integrado por cinco testigos, comparecían para que el

⁸ Citado por PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Derecho Registral". 7ª Edición. Editorial Porrúa. México, 2000. Pág. 4.

primero pronunciara las palabras rituales: "Nuncupatio", mismo que a la vez colocaba sus manos simbolizando, el predio enajenado, y que podía consistir en un puñado de tierra ó en otra cosa semejante, para posteriormente golpear la libra, que sostenía el "Libripens" con una rama del árbol.

La In Jure Cessio.- Se refería también a las "Res Mancipi", ya fueran bienes muebles e inmuebles, en si era una especie de juicio fingido, respecto de la enajenación o transferencia de bienes, en la que el demandado confesaba la demanda mediante un simulacro de juicio reivindicatorio, que podemos ejemplificar mediante la "In Jure Cedens", donde el demandado, es decir el enajenante, concurría con el "Vindicans", (adquirente), es decir el vindicante, o demandante, ante el Magistrado, con las palabras rituales: "Legis Actio Sacramenti In Rem", donde el primero aceptaba la demanda del segundo, y el Magistrado, una vez que era aceptada la demanda por las partes, declaraba que la propiedad pertenecía al Vindicante.

La "Mancipatio" y la "In Jure Cessio", van desapareciendo en la Época Clásica, surgiendo a la vez la "Traditio".

La Traditio.- Era aplicable para toda clase de bienes, sin la intervención de formas rituales, consistía en la entrega de la cosa con desapoderamiento de la misma, esto es, aplicaba la intención de las partes, por un lado, la de transmitir la propiedad y por otro el de adquirirla. En el lenguaje jurídico moderno, la Traditio, se equipara a la entrega de la cosa".⁹

IV. AUSTRALIA

“Este sistema se inició, en un principio, en África del Sur, desde el año de

⁹ Cfr. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Págs. 5 y 6

1858, se le conoce con el nombre de "Sistema Torrens" o "Acta Torrens", mismo que fue creado por Sir Robert Richard Torrens, irlandés nacido en York en 1814, quien pretendió dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia, en las que existían así dos clases de títulos: el directo que provenía de la Corona y que a su vez era inatacable, y el derivado, en éste quien al no existir un sistema de registro se prestaba a todo tipo de fraudes, ya que en ése entonces operaba indiscutiblemente la clandestinidad".¹⁰

"Este personaje se preocupó porque todos los títulos se desligaran de la Corona, para ello se creó el sistema llamado de Inmatriculación, es decir el acceso por primera vez al Registro Público. Este sistema de inmatriculación era voluntario, pero una vez realizado, la finca quedaba bajo el sistema registral, teniendo por objeto comprobar la existencia de la finca, así como su ubicación y sus límites, acreditando por lo tanto el derecho del inmatriculante, haciendo inatacable ése derecho, creándose un título único y absoluto.

Su procedimiento consistía en presentar una solicitud de inscripción acompañándose de planos, títulos y demás documentos necesarios, sometidos a la solicitud con sus anexos al estudio de peritos (juristas e ingenieros topógrafos), perfeccionándose así desde un punto de vista legal y físico; posteriormente del examen, se llevaba a cabo una publicación conteniendo todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose de ésta manera un término para que alguien se oponga no así, se hace el registro, es decir, se inmatricula la finca, y una vez llevado a cabo todo eso se redactaba el certificado del título.

Cuando se cambiaba de propietario o de titular, se entregaba el título o certificado para que se anule, sustituyéndose por otro, o también se hacían por el endoso correspondiente sobre el título, en el Registro, el cual también podía entregarse en prenda o servir para una hipoteca. Es la inscripción la que da

¹⁰ Ibidem. Pág. 8

nacimiento al derecho real sobre un inmueble y no el contrato como se piensa. Este sistema al igual que el germánico, se lleva el registro a base de un Folio Real para cada finca en forma de extracto, y no, a base de la inscripción íntegra del título”.¹¹

V. ALEMANIA

En el antiguo derecho germano, no era común su aplicación en todos los reinos que formaban parte de lo que en la actualidad es la República Federal Alemana, tal y como sucedió en Roma, la transmisión de propiedad de los inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico y por otro el acto traslativo de dominio.

Y así tenemos que la Gewere y el Auflassung, eran las formas de transmitir la propiedad.

La Gewere.- Se integraba por dos aspectos, la entrega al adquirente y la desposesión o abandono del enajenante del bien objeto de la transmisión.

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

El autor Ríos Hellig, resume este sistema registral alemán en los siguientes puntos: “ 1) Sobre bienes inmuebles; separado de los bienes muebles. 2) Los

¹¹ Cfr. LÓPEZ DE ZAVALIA, Fernando. “Curso Introductorio al Derecho Registral”. Editorial Víctor P. de Zavalia. S.A., Alberti 835. Buenos Aires, Argentina 1983. Pág. 197

asientos están contenidos en folios que forman el Libro territorial (por distritos). 3) Las inscripciones se originan por un procedimiento judicial en donde se declara dueño al adquirente (procedimiento parecido a la *in iure cesio*) o por inscripción directa en el libro territorial con carácter éste de constitutivo. 4) Está ligado con el catastro; se da una descripción física del inmueble, se mencionan aspectos fiscales que pesan sobre los bienes. 5) Análisis abstracto; no se requieren antecedentes, no continuidad cronológica. 6) Es constitutivo, esto es, el registro es un elemento más de existencia del acto jurídico. 7) Folios reales constituidos cada uno por tres secciones: a) propiedad; b) limitaciones de dominio y c) hipotecas y demás gravámenes. 8) La posesión es inscribible. 9) Consagra el principio de rogación. 10) Se exige un plano oficial que concuerde con la realidad de los bienes".¹²

VI. ESPAÑA

El Derecho Registral, esencialmente se divide en cuatro periodos.

EI PRIMERO. "Denominado Publicidad Primitiva, en el cual existía una gran variedad de formas de publicidad, siendo la más notable la llamada "Robración", que era la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble a través de fueros, citándose así varios ejemplos que regulaban la Robración:

- El Fuero de Sepúlveda: "El que vendiere una heredad Vangalo Robrar".
- El Fuero de Plascencia: "El que quisiera vender una heredad, fágala pregonar por tres días en la Ciudad".
- Fueros que en Castilla y en León se aplicaban, mientras que en Cataluña se aplicaba el Derecho Romano, como ya hemos visto, desde un siglo atrás.

¹² RIOS HELLIG, Jorge. "Las Prácticas del Derecho Notarial". 3ª. Edición. Editorial Mc Graw Hill. Págs. 255 y 256

El SEGUNDO. Denominado de la influencia Romana, en éste periodo desaparecen lentamente las formas solemnes de publicidad y que a su vez eran sustituidas por la Traditio, predominando así mismo la clandestinidad en el tráfico de bienes, pues éstos, sujetos a prestaciones reales, eran vendidos como cualquier cosa u objeto, imponiéndose de ésta manera ciertas medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles, luchando contra sus únicos rivales que eran los jueces, quienes se aferraban al Derecho Romano, por su perfecta técnica en la transmisión de los bienes.

El TERCERO. Denominado del Régimen de Publicidad, en el que paulatinamente va desapareciendo la clandestinidad en el tráfico de bienes, aunque todavía no era un sistema general de publicidad inmobiliaria, refiriéndose solamente a ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente en el aspecto de gravámenes ó hipotecas. En cuanto al procedimiento del registro de las hipotecas, eran públicos, por el cual se percibían derechos arancelarios, mismos que se transportaban por el sistema de encasillado y por el orden de despacho de documentos, sirviendo de base para hacer su registro.

De esta manera, no hubo resistencia a la implantación del registro de los oficios de hipotecas, poniendo fin a las discrepancias existentes entre los compradores e interesados en los bienes hipotecados, lo que origino el robustecimiento del sistema registral a través del impuesto de hipotecas y posteriormente con el impuesto de derechos reales, desapareciendo así la clandestinidad en la transmisión de bienes.

El CUARTO. Denominado de Consolidación del Régimen de Publicidad Registral, periodo que se originó con la Ley Hipotecaria del año de 1861".¹³

¹³ Cfr. LÓPEZ DE ZAVALA, Fernando. J. Op. Cit. Págs. 206-212

VII. FRANCIA

“Este sistema, también llamado de Trascricción, se regulo en el Código Civil Napoleón, y por la ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, posteriormente modificado por las Leyes de 1º de marzo de 1918 y 24 de julio de 1921 y por el Decreto-ley de 30 de octubre de 1935, dichas leyes introdujeron interesantes reformas al sistema, sin embargo sus principios no fueron recogidos por el Código Civil de Napoleón, el cual más bien se inspiraba en el criterio de clandestinidad en materia inmobiliaria, y poca intensidad hipotecaria.

Dicho sistema fue modificado substancialmente por el Decreto de 4 de enero de 1955, el cual implementó una originalidad en el mismo, corrigiendo la mecánica registral, especialmente para facilitar la búsqueda de actos y contratos registrados, adoptando el principio de tracto sucesivo, en el sentido de que ningún acto o sentencia podría ser inscrito si el título del disponente no figuraba previamente inscrito, ya no se trata de un régimen registral de trascricción, sino de un sistema registral de fichero inmobiliario

Esto es una novedad de la nueva reglamentación. El artículo 3º del Decreto de 4 de enero de 1955, establece: “Ningún acto o decisión judicial sujeto a la publicidad en un registro de hipotecas, puede ser inscrito en el fichero inmobiliario si el título del disponente o último titular no ha sido previamente inscrito, de acuerdo con las disposiciones del presente Decreto”; exceptuándose esta regla “Si el derecho ha sido adquirido sin título, en especial por prescripción o accesión, o si el título del disponente o último titular es anterior al 1º de enero de 1956”.¹⁴

En Francia, la aplicación del derecho, en tiempos feudales y monárquicos, se diferenciaron muy bien el norte y el sur. En el primero con gran influencia

¹⁴ ROCA SASTRE, Ramón M. “Suplemento al Derecho Hipotecario”. 5ª. Edición. Editorial Bosch. Barcelona, 1979. Tomo I. Págs. 8-13.

germánica, ya que la forma de transmisión de la propiedad, se realizaba por medio de la Gewere y Auflassung, como ya la hemos comentado.

El segundo, conserva las costumbres del derecho romano, transmitiéndose la propiedad con la Traditio, celebrada en formas diversas, según el tiempo y el lugar.

El autor Carral y Teresa Luis, al respecto señala: “El registro francés es un registro de publicidad negativa 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 afectan al tercero aun de buena fe y a todos sus causahabientes.

A pesar del tracto sucesivo, el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiar el adquirente. Es un registro negativo, pues puede confiarse que no existe lo no registrado; y no es registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente lo registrado”.¹⁵

VIII. MÉXICO

A) MÉXICO COLONIAL

“Durante la Época de la Colonia se crearon los Oficios de Hipotecas, habiéndose establecido primeramente en España desde mediados del siglo XVIII, dichas disposiciones que los regulaban, hacían que la publicidad relativa a los bienes inmuebles fuera muy limitada y compleja, en virtud de que no solo se

¹⁵ CARRAL Y TERESA, Luis. “Derecho Notarial y Derecho Registral”. 3ª. Edición. Editorial Porrúa. Pág. 233

anotaban los actos constitutivos de hipotecas, sino que también, los actos constitutivos de censos y de otros gravámenes reales, así como la venta de bienes raíces gravados con cargas; de esta manera resultaba difícil conocer a ciencia cierta la situación jurídica de los inmuebles.

Cabe mencionar que una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtemoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala de Crimen de la Nueva España”.¹⁶

B) MÉXICO INDEPENDIENTE

“Las disposiciones de la legislación española siguieron aplicándose en esta materia aún después de la proclamación de la Independencia hasta el año de 1870, en el que nace en México el Registro Público como institución, con la expedición y promulgación del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, promulgado por el Presidente Juárez, el cual en su Artículo 3324 del Título Vigésimo Tercero relativo al Registro Público dispone: “En toda población donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado Registro Público”

En cumplimiento de lo ordenado en el artículo mencionado, el Registro Público de la ciudad de México comenzó a funcionar el 1º de marzo de 1871 con su reglamento expedido el 23 de febrero del mismo año.

¹⁶ Cfr. PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. “Derecho Registral”. 7ª Edición. Editorial Porrúa. México, 2000. Pág. 23.

Durante el Gobierno del General Antonio López de Santa Ana, se expidió el 20 de octubre de 1853 un Decreto especial sobre los Oficios de Hipotecas el cual contenía artículos que iniciaban la relación jurídica sobre este particular, oficios rematados al mejor postor, en donde el Estado percibía la mitad de las utilidades, recayendo la función en un escribano o abogado bajo la vigilancia del ayuntamiento, situación por la cual dicho decreto no puede considerarse que contuviera regulación alguna de la propiedad inmueble, por lo que se hizo notar la inquietud de los Gobiernos de los Estados, en legislar sobre esta materia.

Poco después en 1861, Florencio García Gayena formula un proyecto de Código Civil para el Estado de Veracruz, el cual fue promulgado en 1868, y contenía normas aplicables a la organización del Registro Público, mismo que en el año de 1870, el Estado de México lo hace suyo.

El Código Civil de 1884, para el Distrito Federal y Territorios Federales, el cual abrogó al Código de 1871, fue una reproducción literal de este último, únicamente establece el Sistema Declarativo y conserva el llamado Principio de publicidad, por lo que no podemos hablar de reformas significantes dentro del capítulo relativo al Registro Público de la Propiedad”.¹⁷

C) MÉXICO CONTEMPORANEO

“En 1921, a iniciativa del entonces Gobernador del Distrito Federal, Don Celestino Gasca, entra en vigor el 8 de agosto del mismo año, el segundo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos, los cuales establecen nuevas bases en lo relativo a los actos registrales, que incluye tanto a su personal como a la publicidad de los mismos a través de certificaciones, situaciones que hacen necesario el requisito de que el titular y los registradores fueren abogados, con una práctica profesional

¹⁷ Cfr. PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pág. 31

viable y de reconocida probidad, así como no haber sido sentenciado en causa criminal. Como se desprende, la actividad registral ya no es realizada por persona carente de conocimientos jurídicos, sino que la verifica un profesional del derecho que posee los conocimientos jurídicos para llevar a cabo tal función.

Más tarde, el 26 de marzo de 1928 se publica el proyecto del nuevo Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el cual entró en vigor el 1º de octubre de 1932, asentando nuevas bases dentro de la organización del Registro Público, produciendo diferentes efectos jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registre.

Asimismo dicho proyecto, establecía que la falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiriera, transmita, modifique o extinga el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico, igualmente, la falta de registro de otros actos o contratos, no produce efectos contra terceros, también establece como principio básico, que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos, se señaló también que la falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz carece de títulos de propiedad, que dificultan transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho en una situación jurídica anormal, por lo que para suplir esa falta de titulación y los defectos de la existencia, se introdujo el registro de las Informaciones de Dominio y de las Inscripciones de Posesión, llenándose para tales efectos los requisitos fijados en las propias disposiciones conducentes, procurándose que de esta manera quedara subsanada la falta de títulos de propiedad raíz y de los defectos de que muchos de ellos adolecen. Por último, la falta de registro, tratándose de Asociaciones Civiles, impide que éstas adquieran personalidad jurídica.

Durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas se expidió el 13 de julio de 1940 un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que estuvo

vigente hasta el año de 1979, que en esencia es similar al de 1921, aplicándose las mismas disposiciones con leves cambios, de conformidad con la Ley Orgánica del Distrito Federal y asignado al Registro Público de la Propiedad a la entonces Dirección General de Servicios Legales del propio Departamento.

En el Diario Oficial de la Federación de 15 de diciembre de 1952 se publicó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que señala su vigencia a partir del primero de julio de 1953, que reformaba el Artículo Primero Transitorio dejando a voluntad del Ejecutivo su entrada en vigor. En este ordenamiento se habla por primera vez de las inscripciones que se practicarán en el Registro Público de la Propiedad serían ya no en Libros como hasta el año de 1979 se habían hecho, sino que las inscripciones de cada finca, se practicarían en fascículos que contendrían la historia de la misma, el cual se dividía en cuatro partes.

De ahí, que esas ideas prevalecieron para introducir en la actualidad el Sistema de Folios en el cual para las Inscripciones Inmobiliarias se utilizará el Folio Real Inmobiliario; para el Folio de Bienes Muebles se utilizará el Folio de Bienes Muebles; para las Personas Morales se utilizará el Folio de Personas Morales y por último para los Actos Mercantiles, Constitución de una Sociedad Anónima, se utilizará el Folio de Comercio.

El 17 de enero de 1979, se expidió el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual tuvo una breve vigencia; y posteriormente, el 6 de mayo de 1980, se publica el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el cual totalmente la estructura interior de la institución, y se marcan directrices a seguir acordes con las necesidades actuales".¹⁸

¹⁸ Ibidem. Págs. 36 y 37.

CAPITULO SEGUNDO

EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO COMO ORGANISMO PÚBLICO.

I. DEFINICIÓN

“Etimológicamente la palabra Registro proviene del latín “Rea Gesta” nominativo a Rerum Gasterum, lo que significa anotar o copiar las cosas hechas, esto es, los contratos o actos jurídicos celebrados ante escribano ó Notario Público”.¹

El Doctor Miguel Acosta Romero, en su libro de Derecho Bancario define al Registro Público de Comercio, diciendo que: “Es una Oficina Pública dependiente de las Autoridades Administrativas, en donde se hacen las inscripciones de las principales actividades jurídicas y económicas en las que intervienen los comerciantes y se toma nota de aquellos contratos y actos que pueden afectar su estabilidad económica y su condición jurídica”.²

Para el autor Colín Sánchez, “Es una institución que actúa paralelamente a la del Registro de la Propiedad, que se nutre de los mismos principios teóricos y cumple; asimismo la función de tutelar al derecho de terceros, no sólo en el ámbito del tráfico inmobiliario, sino el más amplio del tráfico mercantil”.³

Por su parte el Reglamento del Registro Público de Comercio, en su artículo segundo menciona que dicha Institución “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”.

¹ GARCIA ROQUE. “Sinónimos Castellanos”. Editorial Spina. Argentina 1967.

² ACOSTA ROMERO, Miguel. “Derecho Bancario”. Editorial Porrúa. México 1991. Pág. 461

³ COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. “Procedimiento Registral de la Propiedad”. Editorial Porrúa. México 1979. Pág 388

Es el Estado quien proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que, realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas, precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros.

De las anteriores definiciones, podemos concluir que el Registro Público de Comercio *“Es la Institución administrativa mediante la cual el Estado proporciona el servicio registral entre los comerciantes y sociedades mercantiles, a efecto de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos mercantiles que se relacionan con ellos y que conforme a la legislación lo requieran.”*

II. FINALIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO

La finalidad del Registro Público de Comercio, es el de dar publicidad y certeza jurídica a los hechos y actos jurídicos realizados por los comerciantes y las empresas mercantiles que precisan de ese requisito para surtir efectos frente a terceros. De igual manera el Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad el de dar publicidad a los hechos y actos que realizan los particulares con relación al tráfico de inmuebles, el estado jurídico de la propiedad y posesión de inmuebles, de actos jurídicos sobre muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos y sobre la constitución o modificación de las sociedades y asociaciones civiles que precisan de ese requisito para surtir sus efectos frente a terceros.

III. DIFERENCIA ENTRE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO.

Una vez vista la finalidad del Registro del Comercio y del Registro de la Propiedad, en el cual ambas Instituciones tienen la misma finalidad de dar publicidad oficial y certeza jurídica a los hechos y actos jurídicos que conforme a la Ley le corresponde a cada una de ellas, pasaremos a tratar sus diferencias.

En primer lugar el Registro Público de la Propiedad lo regula una *Ley Local*, es decir su funcionamiento y atribuciones se señalan en el Código Civil para el Distrito Federal y en los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y de sus respectivos Reglamentos del Registro Público de la Propiedad, esto en virtud de la organización política de nuestro país en Republica Federal, por la que cada estado soberano tiene el derecho de reglamentar localmente este registro, por ser la materia civil propia del Estado Federado.

Mientras que el Registro Público de Comercio, al ser de índole mercantil, es de carácter federal, por tanto a este registro, lo rige una *Ley Federal* que es el Código de Comercio y su respectivo Reglamento, pero por disposición del Artículo 18 del Código de Comercio, este registro existirá conjuntamente donde se integre el Registro Público de la Propiedad.

En segundo lugar, el Registro Público de la Propiedad tiene como fin el de dar publicidad y certeza jurídica sobre la propiedad, posesión y derechos reales sobre los inmuebles, respecto de los actos que crean, declaran, reconocen, adquieran, transmitan, modifiquen, limiten, graven o extingan el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre los inmuebles; así como de algunos actos jurídicos respecto a los muebles y la constitución y modificación de los estatutos sociales de las sociedades o asociaciones civiles.

Por su parte el Registro Público de Comercio también tiene como fin el de dar publicidad y certeza jurídica pero solo con relación a los actos y hechos que se relacionen con los comerciantes y con las sociedades mercantiles y que deban ser inscribibles para que surtan sus efectos frente a terceros, como puede ser la constitución de sociedades mercantiles, sus reformas, la fusión, la transformación, la disolución, la liquidación y la escisión; así como la inscripción de los nombramientos de los representantes de las sociedades mercantiles, los poderes otorgados a estos; la inscripción de los créditos de habilitación y avío, los

refaccionarios, la emisión de obligaciones, hipotecas industriales, fianzas y contrafianzas, contratos de condición mercantil, las declaraciones de quiebra o de suspensión de pagos y los embargos, sentencias y providencias judiciales.

Finalmente podemos señalar que en el Registro Público de la Propiedad, las inscripciones y anotaciones registrales, solo surten efectos con respecto a los inmuebles, muebles, sociedades y asociaciones civiles, cuyo domicilio o ubicación se encuentre dentro de la competencia y jurisdicción de dicho Registro Público de la Propiedad. Mientras que las inscripciones y anotaciones practicadas en el Registro Público de Comercio surten sus efectos en todos los Registros de Comercio de las Entidades Federativas.

IV. SISTEMAS REGISTRALES

Los sistemas registrales se clasifican de dos maneras: por sus efectos y por su forma de inscripción, pero aun existiendo dicha clasificación, no podemos hablar de sistemas registrales puros, en virtud de que para su estudio, siempre los encontraremos mezclados.

El maestro Ramón Sánchez Medal, en su libro de Contratos Civiles, al respecto nos dice: “Todos los sistemas registrales tienen como propósito común dotar de publicidad y de seguridad a la propiedad inmobiliaria, y proteger a quien de buena fe se atiene razonablemente a la apariencia jurídica de los bienes raíces, ya que la clandestinidad de las operaciones sobre bienes inmuebles y la inseguridad y desconfianza que existían en el derecho romano y que subsistió muchos siglos después en el mundo, desmeritaba considerablemente el valor de los bienes raíces y originaba la usura desmedida en los préstamos, por falta de seguridad en las garantías reales sobre bienes inmuebles”.⁴

⁴ SANCHEZ MEDAL, Ramón. “De los Contratos Civiles”. 14^a. Edición. Editorial Porrúa. México 1995. Pág.546

A) POR SUS EFECTOS DE INSCRIPCIÓN

“Al tratar a los sistemas registrales desde el punto de vista de los efectos jurídicos de su inscripción, podemos señalar, como lo refiere el Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su libro de Derecho Registral, que existen tres sistemas: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo”.⁵

1. SUSTANTIVO

El sistema sustantivo tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio de que todo inmueble era propiedad de la Corona y sólo se consideraba propietario al que aparecía en el Libro-Registro.

Por lo que este sistema establece la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, como un elemento existencial del acto jurídico; lo que significa que la falta de inscripción del acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad, hace que no se produzca ningún efecto jurídico. Partiendo de ello, tenemos que la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por lo que tratándose de la transmisión de ésta, la inscripción es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de bienes inmuebles, por lo que si el acto no fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, no podemos hablar de que existe transmisión de dominio. Aquí los efectos surten en virtud de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

2. CONSTITUTIVO

El derecho de este sistema nace extraregistralmente con la celebración del contrato o del acto jurídico, y para que este acto tenga completa validez y surta

⁵Cfr. PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. “Derecho Registral”. 7ª Edición. Editorial Porrúa. México 2000. Pág. 70

sus efectos eficazmente en un determinado negocio jurídico, es necesaria para su perfección, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio según el acto de que se trate. Por lo que queda claro que la inscripción del acto jurídico no es potestativa (voluntaria o libre), sino que es forzosa, porque la ley lo impone obligatoriamente, es una especie de traditio.

Por su parte el Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, menciona que este sistema se caracteriza por:

a) “Conservar la idea del título y el modo o sea, que por un lado, existe la causa de la adquisición que se da en el contrato y por otro, la forma de transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el Registro Público; y

b) La existencia de una gran semejanza, casi una identidad entre el catastro y el registro, lo que permite mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real.”⁶

Por lo tanto si tomamos en cuenta los preceptos que regulan a el sistema constitutivo, podemos concluir que la inscripción constitutiva además de ser un requisito integrante de los modos de adquirir y transmitir el dominio y los derechos reales, se convierte en el requisito más importante, puesto que determina el nacimiento o la modificación del derecho del que se trate, en cuanto el acto jurídico es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, convirtiéndose así esta Institución en un factor elemental para que lo consignado en el título produzca él o los efectos para los cuales fue creado, de lo contrario, el acto adolece de nulidad.

Ahora bien, el Sistema Constitutivo en México opera dentro de las Asociaciones y Sociedades Civiles, en virtud de que nuestra legislación establece

⁶ Ibidem. Pág. 71

como obligatoria la inscripción de éstas en el Registro Público para adquirir su personalidad jurídica y así producir sus efectos frente a terceros; lo es el caso también de la cesión de créditos hipotecarios que no surte efectos sino hasta su inscripción, tal como lo señala el Código Civil para el Distrito Federal en vigor, en los artículos siguientes:

Artículo 2673.

Las asociaciones se registrarán por sus estatutos, los que deberán ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra terceros.

Artículo 2694.

El contrato de sociedad debe inscribirse en el Registro de Sociedades Civiles para que produzcan efectos contra tercero.

Artículo 2926 párrafo primero.

El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2917, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el registro.

En este sentido el autor ROCA SASTRE concluye: “Que cuando la inscripción es constitutiva, asume el valor de factor, elemento o requisito indispensable para que el título traslativo o constitutivo produzca dicho efecto traslativo o constitutivo. El asiento no sirve únicamente para exteriorizar la existencia de la transmisión o gravamen, si no que concurre como un ingrediente o elemento esencial para que el fenómeno traslativo o constitutivo tenga lugar en la vida jurídica”.⁷

3. DECLARATIVO

En este sistema las inscripciones hechas en el Registro Público tienen efectos declarativos y no constitutivos, toda vez que los derechos de las partes

⁷ Citado por CANO TELLO, Celestino A. “Manual de Derecho Hipotecario”. 2ª Edición. Editorial Civitas S.A., Madrid (España) 1992. Pág. 107.

proviene del acto jurídico celebrado más no de su inscripción, ya que está solo tiene el efecto de dar publicidad y certeza jurídica de lo inscrito o anotado en el Registro Público, y así tenemos que una vez inscrito el acto jurídico de inmediato surte efectos contra terceros, al declarar la existencia del mismo.

De lo anterior podemos señalar que el acto o negocio jurídico es plenamente válido entre las partes, independientemente de que este haya sido o no inscrito, en el sentido de que, si un acto jurídico no es inscrito en el Registro Público, únicamente surtirá efectos entre las partes (que son las personas que intervienen en el acto jurídico), pero en caso de que sea inscrito como se puntualizo anteriormente, este surtirá efectos contra terceros en relación con los derechos inscribibles, de esta manera la publicidad del acto jurídico se encuentra relacionada con la existencia de esas terceras personas, siendo el medio idóneo que tienen los causahabientes para oponerse a las pretensiones que puedan tener éstas sobre el bien registrable.

Por su parte, ROCA SASTRE señala que: “La inscripción declarativa, asume el valor de simple medio exteriorizado o de publicidad de una transferencia o gravamen ya operado en la realidad jurídica, fuera del Registro. Por ello, la inscripción declarativa tienen una función rectificadora del Registro que ha devenido inexacto por alteración de la realidad extraregistrarial para ponerlo de acuerdo con ella”.⁸

En efecto, podemos establecer que en el sistema declarativo al igual que en el sistema constitutivo, los actos jurídicos nacen extraregistrariamente, esto es (fuera del Registro Público), mientras que en el sistema constitutivo la inscripción del acto es forzosa para que este surta sus efectos eficazmente; en el declarativo, la Inscripción es potestativa por ser un acto rogado ya que solo se inscribe si se

⁸Ibidem. Pág 114

desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros, de lo contrario únicamente surte efecto entre las partes, por lo que el acto o negocio jurídico se perfecciona independientemente de su registro.

Podemos concluir en orden a lo expuesto, que en analogía con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, nuestro Código de Comercio sigue este sistema declarativo, en el que los comerciantes individuales y colectivos existen independientemente de su inscripción en el Registro Público de Comercio, de esta forma entendemos que la inscripción es potestativa y no obligatoria, por lo que si un acto es inscribible y no se lleva a cabo su inscripción, únicamente surtirá efectos entre los mismos comerciantes, pero no podrá producir perjuicios a terceros, así lo señala el Artículo 27 del Código de Comercio, que a la letra establece:

Artículo 27.

La falta de registro de los actos cuya inscripción sea obligatoria, hará que éstos sólo produzcan efectos jurídicos entre los que lo celebren, y no podrán producir perjuicio a tercero, el cual si podrá aprovecharse de ellos en lo que le fueren favorables.

Cabe mencionar que este sistema el cual rige las inscripciones y anotaciones en el Registro Público fue acogido por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el actual, según se establece en el Artículo 3008 que señala:

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

A fin de reafirmar lo antes expresado, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha pronunciado las siguientes tesis jurisprudenciales.

***REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL.* “Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no**

constitutivos dado a que los derechos provienen del acto jurídico declarado y no de una inscripción cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.⁹

COMPRAVENTA. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL, NO IMPLICA LA NULIDAD DEL CONTRATO. “El artículo 2322 del Código Civil establece que la venta de bienes no produzca efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos por el código. Se deduce de tal disposición que la venta produce efectos entre las partes aun cuando no se registre, pues la inscripción determina solamente la consecuencia de que el acto produzca efectos contra terceros. Consecuentemente, no es exacto que la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad produzca la nulidad de ese acto”.¹⁰

En mi particular punto de vista el sistema registral adoptado por nuestra legislación (que es el declarativo), debería de alguna forma ser obligatorio para las partes la inscripción del acto jurídico, ya que si bien es cierto que el acto es válido, también lo es que solo surte efectos entre las partes contratantes y no frente a terceros, lo cual deja en un estado de indefensión a los terceros con relación a los derechos que les pudieran pertenecer por lo que respecta al acto jurídico celebrado. Esto es, no debería dejarse a la potestad de las partes la inscripción

⁹ Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Fuente: Seminario Judicial de la Federación. Tomo: VII, Enero de 1991. Página: 419. No. De Registro: 224.140 Aislada. Materia(s): Civil. Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito Amparo directo 17/90. Carmen Orantes Alegría 16 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos.

¹⁰ Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Séptima Época. Fuente: Seminario Judicial de la Federación. Volumen: 91-96 Sexta Parte. Página: 54. No. De Registro: 253,380. Aislada. Materia(s): Civil. Genealogía: Informe 1976, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis 11, Página 257. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil en Primer Circuito. Amparo Directo 796/76. Impulsora de la Habilitación Popular, S de R. L. 26 de 1976. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Rodríguez Berganzo.

ante el Registro Público, sino que una vez que el acto jurídico sea elevado a escritura pública debería ser obligación del fedatario público el tramitar su inscripción ante dicha dependencia, lo cual daría la certeza jurídica respecto al acto celebrado, esto es mientras el acto jurídico no sea celebrado ante fedatario público, será potestad de las partes contratantes o de los que intervienen en el acto jurídico, su inscripción en el Registro Público.

B) POR LA FORMA DE INSCRIPCIÓN

En cuanto a la forma de inscripción, como lo señala el Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su libro de Derecho Registral, en México se lleva el sistema de libros y de folios, los cuales pasaremos a su estudio, no sin antes ver el sistema personal el cual solo se aplica con relación a la persona física o moral.

1. PERSONAL

Esta forma de inscripción es llevada a cabo mediante el sistema de folios, al cual se le denomina folio personal, que consta de una carpeta individual para cada persona jurídica, en la que se inscriben los actos jurídicos que realizan las personas titulares del folio. Al respecto, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su Libro de Derecho Registral nos da un ejemplo del Estado de Louisiana de la Unión Americana, donde "Hay un Registro Único por cada persona física o moral, en el que se inscriben todas las garantías prendaías sobre bienes presentes o futuros, sea cual fuere su forma jurídica o validez. En este Registro Único se anota la prenda general de bienes muebles, presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos. Sirve además, como aviso a terceros de las deudas prendaías que tiene una persona, así como sus prioridades."¹¹

¹¹ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Op. Cit. Pág. 72

Si bien, la utilización de este sistema parecería ser idóneo dentro de cualquier sistema registral, siendo sensatos, únicamente podría aplicarse a comunidades pequeñas, no así en grandes urbes, tal es el caso del Distrito Federal, la cual debido a la población masiva que existe, sería más que imposible crearle a cada persona jurídica un folio personal o único.

2. FOLIOS

Este sistema de folios fue adoptado por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, y ha sido adoptado también por los Registros Públicos de algunas de las Entidades Federativas de México, con el objeto de que los titulares registrales contaran con una carpeta en el cual se inscribieran los actos jurídicos celebrados con relación a los inmuebles, muebles, personas morales y mercantiles, con la finalidad de facilitar su búsqueda y de este modo brindar una información más rápida y completa con respecto a las notas de presentación, anotaciones preventivas, inscripciones y cancelaciones que se hayan asentado en dichos folios. Existiendo los siguientes: FOLIO REAL DE INMUEBLES, FOLIO REAL DE MUEBLES, FOLIO DE PERSONAS MORALES (donde se llevan a cabo las inscripciones relativas a las sociedades y asociaciones civiles), y FOLIO DE COMERCIO.

Con objeto de tener una identificación de cómo están integradas las carpetas de los folios reales, haremos una breve distinción de los mismos:

FOLIO REAL DE INMUEBLES

Este folio se divide en carátula y tres partes, en la carátula, se describen los datos del inmueble, su superficie, medidas y colindancias y antecedente registral; en la primera parte, se inscriben los cambios de propietarios; en la segunda se inscriben los gravámenes y limitaciones de dominio y en la tercera las anotaciones preventivas.

FOLIO REAL DE MUEBLES

Se divide en portada y tres secciones, en la primera sección se anotan las inscripciones de ventas condicionales, así como aquellas ventas con reserva de dominio, la segunda sección es para la inscripción de prendas y en la tercera sección se anotan los avisos preventivos.

FOLIO DE PERSONAS MORALES

Este folio se divide en carátula y tres partes, en la carátula, se anotan los datos esenciales de la sociedad o asociación civil, en la primera parte, los datos de su constitución, en la segunda la reforma a los estatutos y en la tercera el nombramiento y revocación de los administradores o apoderados.

FOLIO DE COMERCIO

Este folio de acuerdo con el Reglamento del Registro Público del Comercio, es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos de naturaleza mercantil que se refieran a un mismo buque, aeronave o empresa y que, teniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la Ley, para los efectos de su oponibilidad frente a terceros. La carátula del folio contendrá el nombre de la empresa, y de su titular si se trata de persona física, la razón social o denominación, o el nombre o marcas distintivas de los buques o aeronaves. Al igual que el folio de personas morales en la primera parte se inscribirá la constitución de la sociedad, en la segunda las reformas a los estatutos y en la tercera las anotaciones preventivas.

Como hemos visto la creación de los folios se dio a fin de dar una información más rápida y completa de las inscripciones y anotaciones que contienen, lo cual en la práctica no es así, ya que al ser una carpeta, la mayoría de las veces en las partes donde se realizan las inscripciones, éstas no alcanzan a ser anotadas en su totalidad, razón por la cual se tienen que realizar en hojas

autorizadas por el propio Registro que se van agregando al folio, lo que produce con frecuencia la pérdida de dichas inscripciones por ser hojas sueltas que se agregan al folio, además de que muchas de las veces los folios se pierden y otras tantas se extravían por no estar colocados en el lugar que les corresponde, por lo que en mi concepto se hace más eficiente el sistema de libros que veremos enseguida.

3. LIBROS

La inscripción en libros se realiza una vez que el Registrador a agotado el estudio de la forma y contenido de los títulos presentados a registro, emitiendo una función calificadora, la cual es el resultado de un análisis jurídico, registral y formal que le permite al Registrador con base en ello, emitir su juicio respecto a la inscribibilidad o ininscribibilidad del título.

En caso de no existir obstáculo para la inscripción del título, el Registrador lo asentará en los Libros del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la cual se hará en idioma español, sin abreviaturas, guarismos, raspaduras o enmendaduras, pudiendo ser mediante diversos sistemas tales como el de transcripción (donde se reproduce íntegramente el título), el de inscripción (es básicamente un resumen de la parte principal del acto jurídico), ó incorporación (se realiza una pequeña anotación y se abre un apéndice en el que se adicionan copias certificadas de los títulos anotados), constando así la inscripción tanto en el libro como en el apéndice.

Este sistema se lleva por secciones y cada una de ellas se compone de libros seriados y numerados en orden progresivo, en cuya primera hoja de cada uno debe constar la fecha de autorización, lugar, número de libro y sección; y el resto de ellas deben estar debidamente foliadas, representando esto una ventaja, ya que difícilmente puede ser desprendida del libro alguna página de los

documentos inscritos, y de ocurrir esta situación nos permite observar fácilmente si el documento inscrito se encuentra incompleto.

Cada foja o página se encuentra dividida en dos espacios de manera horizontal, de un lado encontramos las anotaciones preventivas o marginales que asienta el registrador, las cuales consisten en comentarios o notas de información, por ejemplo donde se le indica al usuario que deberá remitirse a otro libro, situación que es muy común dentro de este sistema por la falta de espacio que tiene el Registrador al inscribir un acto, lo cual pone al usuario en una situación muy incómoda al tener que buscar el estado jurídico de una finca en distintos libros, secciones o ambos si se da el caso, lo cual es una desventaja en este sistema; del otro lado de la foja se encuentra la inscripción del documento relativa a la descripción de la finca, así como las inscripciones de traslado de dominio y gravámenes que recaen sobre la misma. Además por cada libro se llevan dos apéndices, los cuales se identifican con el número que corresponda al libro; uno de ellos tendrá copia simple de los documentos registrados junto con sus anexos, (por ejemplo planos), el otro se formará con las boletas de pago de los derechos fiscales pagadas por obtener el registro.

4. ELECTRÓNICO

El Código de Comercio, en su artículo 20 señala la manera en que operará el sistema de inscripción del Folio Mercantil Electrónico, el cual establece:

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 contendrán 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.

CAPITULO TERCERO PRINCIPIOS REGISTRALES

Para que exista un Procedimiento Registral que nos conduzca por el camino de la verdad en el campo de la actividad registral, deben existir ciertos principios fundamentales que permitan lograr la finalidad perseguida por parte del Registro Público, y para ello, nos abocaremos al estudio de los “Principios Registrales” que tanto la doctrina y la ley contemplan, y de este modo tratar de establecer una definición aún mas precisa de los Principios Registrales, porque a pesar de lo mucho que se ha escrito sobre el tema y de los diversos conceptos que al respecto nos señalan estudiosos del derecho, lo cierto es que hasta el día de hoy resulta complicado hacerlo; por un lado porque cualquier ordenación sobre los mismos impera aun como norma general, lo que desde mi punto de vista, desmerita la importancia que se les llega a constituir como Ley, y por otro lado, porque son estudiados por separado y no en conjunto.

En este sentido, el autor Ríos Hellig, en su libro de la Práctica del Derecho Notarial, establece que los Principios Registrales “Son las orientaciones básicas del sistema registral y son resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico”.¹

Carral y De Teresa, con relación al tema, señala en su libro de Derecho Notarial y Derecho Registral que “Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encausa, nos la dan los principios registrales”.²

¹RÍOS HELLIG, Jorge. “La Práctica del Derecho Notarial”. 3ª. Edición, Editorial McGraw - Hill, Pág. 261

²CARRAL Y DE TERESA, Luís. “Derecho Notarial y Derecho Registral”. 3a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1970, Pág. 271.

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, manifiesta que los principios registrales “Explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen de forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro”.³

Ramón Roca Sastre, los considera como “los criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral”.⁴

A su vez, el autor Ignacio De Casso Romero, en su libro de Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad, prescinde del término “principios” y utiliza el vocablo “presupuestos registrales” definiéndolos como “los rasgos típicos característicos de un buen sistema registral o las bases o supuestos previos para su adecuada organización”.⁵

De las citas anteriores se puede destacar que la mayoría de los autores conciben a los principios registrales como criterios fundamentales, orientaciones básicas, técnicas elaboradas, ideas o normas que marcan direcciones dentro del sistema registral, lo que resultan ser únicamente expresiones o aspectos de carácter general, que constituyen una parte del objetivo que abarcan los Principios Registrales, por tanto consideró que más que reglas generales lo que se desprende de ellos son normas con un sentido unitario que sirve de base para la interpretación de los criterios particulares del Procedimiento Registral.

³Cfr. PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. “Derecho Registral”. 7ª. Edición. Editorial Porrúa. México 2000. Pág. 72

⁴ROCA SASTRE, Ramón Ma. Y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. “Derecho Hipotecario”. Fundamentos de la Publicidad Registral, Tomo I. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1995. Pág. 93

⁵DE CASSO ROMERO, Ignacio. “Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. Instituto de Derecho Civil”. Madrid, 1961. Pág. 38

Sin más, procederé a analizar cada uno de estos principios registrales, a los que la doctrina suele referirse principalmente son: principio de publicidad, de fe pública registral, de legitimación, de rogación, de consentimiento, de prelación o prioridad, de calificación, de inscripción, de especialidad y de tracto sucesivo.

1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Este principio enfoca el fin y objeto del “Registro Público”, porque tal como su nombre lo indica, por un lado consiste en proporcionar la publicidad necesaria para que los asientos registrados en esta institución otorguen a las partes seguridad jurídica frente a terceros, evitando así que los actos jurídicos objeto de inscripción se conserven ocultos, y por otro lado, es “Público” para quienes tienen interés de conocer los asientos, por lo que de no existir esta Institución, sería muy difícil poder informarse de quien es el titular de un inmueble y cuales son las cargas o gravámenes que lo limitan. Estos aspectos nos permiten enfocar al PRINCIPIO DE PUBLICIDAD desde dos puntos de vista: el formal y el material, a los que me referiré a continuación:

PUBLICIDAD FORMAL

Este Principio de Publicidad desde el punto de vista formal: permite observar al Registro como aquella Institución dedicada a un servicio de información, el cual es ejercitado al momento de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de este requisito, pudiendo acceder a él toda persona (interesada o no), de forma gratuita y directa, tal como lo dispone el Artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 3001.

El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que

figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su Libro de Derecho Registral establece que la publicidad formal consiste: “En la posibilidad de consultar personalmente los libros y los folios, así como de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones... no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias o certificados de lo asentado o anotado”.⁶

Luis Carral y De Teresa, señala: “Este es el principio registral por excelencia, y no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos”.⁷

En efecto, en sentido más general tenemos que el Registro antes que cualquier cosa primero toma razón, y luego da razón de los asientos registrables, brindando con ello no solo confianza y seguridad entre las partes, sino que también a la comunidad, al permitirle conocer la situación jurídica que guardan, siendo llevada a cabo en este último momento una publicidad formal, la cual se hace efectiva de manera directa al momento en que los encargados de la Institución prestan a cualquier persona que solicite los libros y folios que obran en el Registro a fin de examinarlos personalmente; o bien, de manera indirecta que sería por exhibición, mediante la expedición de copias certificadas de las - inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, respecto de los bienes que se señalen, si se tratara del Registro Público de la Propiedad, y

⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit.. Pág.77

⁷ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Ob. Cit. Pág. 242

respecto de la inscripción de cada comerciante, sociedad o buques, si se trata del Registro de Comercio.

PUBLICIDAD MATERIAL

Se relaciona directamente con los efectos de la inscripción, tal como lo señala el Código Civil para el Distrito Federal en los siguientes artículos:

Artículo 3007.

Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no surtirán efectos en perjuicio de tercero.

Artículo 3009.

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

Al respecto el Código de Comercio en su Artículo 29 señala:

Artículo 29.

Los documentos inscritos producirán su efecto legal desde la fecha de su inscripción, sin que puedan invalidarlos otros anteriores o posteriores no registrados.

De lo expuesto por los artículos señalados, se presume que todo derecho inscrito existe y que además es conocido, y dejan de manifiesto que surta efectos frente a terceros.

En aspecto negativo aquí se maneja, lo contrario a lo anterior, esto es, lo no inscrito no existe, y por lo tanto no surte ningún efecto contra terceros, lo cual quiere decir que depende de la inscripción de un acto jurídico.

II. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Siendo la fe pública una garantía que otorga el Estado a los particulares de que los actos o hechos autorizados por sus servidores públicos o fedatarios particulares son verdad oficial; en este caso, le corresponde la fe pública registral al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, tal como lo establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Artículo 6º (fracción I), que a la letra señala:

Artículo 6.

Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:

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

Al encontrarse el Registro Público investido de fe pública, denota la idea de que los actos asentados o inscritos en los folios, así como los certificados y las certificaciones expedidas, son documentos públicos que constituyen la presunción de veracidad y exactitud de los datos que contienen o que la ley presume que contienen; por lo que de no existir este principio dentro del sistema registral, no se brindaría seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario, ni se cumpliría la finalidad del Registro, que es precisamente la de garantizar la seguridad jurídica de los actos y derechos inscritos con respecto a terceros.

Al respecto los artículos 3066 y 3067 del Código Civil para el Distrito Federal, establecen:

Artículo 3066.

Todos los asientos, de la clase que fueren, deberán ir firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y el número del asiento de presentación.

Artículo 3067.

Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no

estén firmados por el registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquellos puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

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

III. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Éste principio también conocido como de “exactitud”, se basa especialmente en la necesidad de proteger lo asentado en el Registro Público, lo cual hace que los asientos registrales se presuman exactos y veraces, y por consiguiente otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y de su transmisión.

El maestro Pérez Fernández del Castillo, en su libro de “Derecho Registral” señala: “La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria: la primera, se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho; la extraordinaria, es un acto eficaz ejecutado por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata no respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica”.⁸

Dentro de esta clasificación surge lo que la doctrina llama mundo registral y mundo extra registral, cuando entre estos dos mundos no existe concordancia y avenencia, surge el problema de saber cual es el que debe prevalecer, si la inexactitud del registro, o de la realidad jurídica. Partiendo de ello, el mismo maestro Pérez Fernández del Castillo, expresa: “Que la legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la

⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Ob. Cit. pág.81

inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción iuris tantum de que el titular aparente es real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve iuris et iure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral”.⁹

El Código Civil para el Distrito Federal, concreta este principio en los siguientes artículos:

Artículo 3009.

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

ARTICULO 3010.

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

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

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

⁹ idem. Pág 82

a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

Como consecuencia de lo dispuesto, en principio surge la presunción que únicamente acceden al Registro, títulos o actos válidos y eficaces que cumplen con los requisitos legales que establece nuestra ordenación registral, esto en virtud de la función calificadora que ejerce el registrador. De allí que lo asentado o anotado en los folios del Registro, se presume amparado por la “presunción de exactitud y legalidad”, a la cual la doctrina y la Ley denominan “presunción iuris tantum” la cual hace suponer que el derecho inscrito le pertenece a quien según el Registro figura como su titular, y a quien por lo tanto otorga reconocimiento legal para actuar en la vida jurídica como titular de ese derecho inscrito, independientemente de que la realidad registral coincida o no con la realidad extra-registral. Por lo que, debido a esa falta de coincidencia con la realidad, la Ley protege al tercero que de buena fe adquiere confiado en los datos del Registro, mediante la presunción iuris et iure.

Por otra parte, los asientos registrales, además de gozar de una “presunción de exactitud”, hasta que no se demuestre lo contrario, también gozan de una “eficacia probatoria” al considerarse en nuestro sistema registral como verdaderos títulos de legitimación, los cuales surtirán todos los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos, señalados en el Artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual establece:

Artículo 327.

Son documentos públicos:

- I. Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos;**
- II. Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones;**
- III. Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los**

dependientes del Gobierno Federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;

IV. Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;

V. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;

VI. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados, antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;

VII. Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobados por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;

VIII. Las actuaciones judiciales de toda especie;

IX. Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio;

X. Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.

IV. PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Para que el Registro Público actúe en cumplimiento de su ocupación, es necesaria la petición de parte interesada, lo cual significa, que para que se proceda a la inscripción de un acto, y por consiguiente se inicie el procedimiento registral, corresponde al interesado pedirlo mediante solicitud dirigida al Registrador.

Dicha petición de parte interesada, es llevada a cabo mediante la presentación del título sujeto a registro, a la Institución del Registro Público, de ahí que la doctrina no considera este acto como una petición, rogatoria o solicitud, sino más bien como una declaración receptiva, destinada al registro mediante la presentación del título.

Luis Carral y De Teresa, en su libro de Derecho Notarial y Registral, establece que: “El registrador no puede registrar de oficio aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida, que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se le conoce con el nombre de principio de rogación”.¹⁰

Por su parte el autor Sanz Fernández, opina: “La petición es una declaración de voluntad dirigida al Registrador, en cuanto tal, esto es como funcionario encargado del Registro, en súplica de que ejercite sus funciones y practique la inscripción”.¹¹

Asimismo, el Código Civil para el Distrito Federal en el Artículo 3018, señala:

Artículo 3018.

La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.

De acuerdo a lo antes mencionado y de conformidad a las disposiciones aplicables en el Código Civil para el Distrito Federal, se puede señalar que a quien le corresponde solicitar la inscripción o alguna anotación en el Registro, es a todo aquel que tenga un interés legítimo, y aunque la Ley no enumera las personas legitimadas para ello, tanto el Código Civil para el Distrito Federal, como el Código de Procedimientos Civiles hacen referencia a las siguientes personas:

¹⁰ CARRAL Y DE TERESA, Luís, “Derecho Notarial y Registral”. Editorial Porrúa. 10ª. Edición. México 1988. Pág. 247.

¹¹ Citado por LACRUZ BERDEJO, José Luis. “Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral”. Zaragoza España 1957. Pág. 349

- El tenedor legítimo del título, quien vendría siendo el titular registral, en caso de concedérsele o ser admitido su registro.
- El Notario Público que autorice o elabore el acta o escritura pública. (Art. 3018) C.C.
- Los representantes legales del derechohabiente titular registral, tales como (los padres, tutores u otros administradores habilitados) sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho a favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial. (Art. 3037) C.C.
- El Juez a petición de parte, puede ordenar la inscripción de anotaciones preventivas, tratándose de demandas por controversias sobre bienes inmuebles cumpliendo con puntos resolutive del auto o sentencia. (Art. 262) del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.
- Cualquiera de los cónyuges cuando se trata de los bienes correspondientes a la sociedad conyugal, tiene derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo. (Art. 3012) C.C.

Por su parte, el autor que se encuentra en la cúspide de nuestras ideas, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, al hablarnos de éste principio, nos dice que: “La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Éste principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral”.¹²

En efecto, la petición de parte interesada no precisamente debe ser sobre la inscripción de un acto, sino que también puede solicitarse él no ser dada de baja

¹² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op.Cit. Pág 83

alguna inscripción a través de su cancelación, sin el consentimiento del titular registral. De ahí, que cualquier cambio en los asientos del registro procede a petición de parte y nunca de oficio, de tal manera que el Registrador no puede actuar de oficio en la iniciación del Procedimiento Registral, únicamente esta obligado a cumplir con las atribuciones conferidas en el Reglamento del Registro Público del Distrito Federal, las cuales mencionare más adelante; pero cabe destacar que una vez iniciado dicho procedimiento, las actuaciones restantes son llevadas de oficio por el Registrador hasta su conclusión, limitándose así éste Principio de Rogación al impulso inicial del procedimiento.

V. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Éste principio se encuentra estrechamente ligado con el principio de rogación, pero a diferencia de éste último, en éste principio no basta que el acto sea solicitado o pedido por quien tenga interés legítimo en hacerlo, sino que además debe existir coincidencia en la voluntad de las partes, es decir tanto del ofertante o proponente como del aceptante, que soliciten la realización de un acto en el Registro Público.

Es precisamente con base a esa voluntariedad o anuencia de las partes en contratar o convenir sobre algún negocio jurídico encaminado a originar efectos jurídicos en el mundo exterior, que el único reconocido para consentir alguna modificación en los asientos del Registro, con excepción de que éste sea suplido a través de una orden judicial, es precisamente el titular registral, en virtud de que la existencia del asiento en el Registro, presupone un titular del acto inscrito, por ello para que se cancele o modifique alguna inscripción, se requiere no únicamente el consentimiento del titular registral, sino que además, dicho acto debe constar en un documento inscribible, tal como lo señalan implícitamente los Artículos 3030 y 3031, del Código Civil para el Distrito Federal, y que a la letra dicen:

Artículo 3030.

Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera intervención de la voluntad.

Artículo 3031.

Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, esté deberá constar en escritura pública.

Así también nuestro Código Civil, en su artículo 3026, nos indica que cuando se trate de rectificaciones de los asientos que obran en los folios, es necesario el consentimiento del titular registral.

En caso de error en algún asiento registrable, se contempla el siguiente artículo.

Artículo 3026.

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

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

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

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

Finalmente el Artículo 3037 del Código Civil para el Distrito Federal, nos habla del consentimiento de los representantes legales para la cancelación de algún asiento registral, el cual establece que:

Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho a favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

En éste sentido, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, menciona: “Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o escrito”.¹³

A su vez, Luís Carral y de Teresa, expresa que éste principio “Consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular”.¹⁴

Aunado a éstas ideas el autor Rios Helling, manifiesta: “Éste principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por lo tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción del caso del mandamiento judicial que suple dicho consentimiento (por ejemplo; la escritura que es firmada por un juez en rebeldía del demandado y es inscrita posteriormente)”.¹⁵

VI. PRINCIPIO DE PRELACIÓN

Para dar entrada a éste principio, tomaré lo que el maestro Guillermo Colín

¹³ Ibidem. Pág.84

¹⁴ CARRAL Y TERESA, Luís. Op.cit. Pág. 247

¹⁵ RIOS HELLIG, Jorge Pág. 261

Sánchez, en su libro de Procedimiento Registral de la Propiedad, establece: “El Principio de Prioridad tiene base de sustentación en el apotegma clásico: EL PRIMERO EN TIEMPO, ES EL PRIMERO EN DERECHO”.¹⁶

En Derecho Civil, éste principio crea un criterio ordenador de los derechos reales, es decir, el derecho que nace primero, en principio, es preferente a los que le siguen, y en su caso, los excluye. Aplicado en el campo de Derecho Registral, tendríamos que tratar a éste precepto tomando en cuenta no en quien adquiere antes el derecho, sino en quien inscribe antes su adquisición, por lo que este precepto quedaría de la siguiente manera: “Es primero en Derecho, el primero en registrar”, ello en virtud de que la temporalidad o prioridad se establece en relación a la fecha de los asientos registrales, que es la fecha de presentación del documento ingresado a registro, y no en cuanto al orden o cronología en la que accedieron los títulos al Registro. De ahí que lo asentado primero en el libro de registro es lo que tiene preferencia en materia registral y lo que determina el rango o prioridad en que este derecho se haya con relación a otros.

Así pues, en atención a que “Es primero en Derecho, el primero en registrar”, nos hace suponer que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y una misma preferencia, lo que significa que no existe impenetrabilidad registral, por lo que quien registra primero su derecho, no tiene que preocuparse de inscripciones posteriores, en virtud de que éstas no le afectan.

Sin embargo, lo que si puede existir son derechos iguales sobre una misma cosa, pero con preferencia distinta, por tanto cuando coexisten varios derechos sobre una misma cosa, es preciso determinar el rango o preferencia que a cada uno de ellos le corresponde, por lo que en el momento en que son presentados

¹⁶ COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pág. 81

para su inscripción es cuando nace el principio de prelación aplicando una ordenación registral.

En tal sentido los Artículos 2266 y 2982 del Código Civil para el Distrito Federal, disponen lo siguiente:

Artículo 2266.

Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 2982.

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

En atención a éste principio en materia registral, y en base a los artículos señalados, se desprende que cuando se trata del derecho de propiedad o de derechos reales que no pueden coexistir sobre un mismo bien inmueble, por ejemplo; la venta de un mismo bien, el acto oponible será aquel que se registró. En cambio en materia de hipoteca pueden coexistir varios derechos sobre un mismo inmueble, por lo que en caso de conflicto entre dos o más acreedores, tendrá preferencia aquel que la registró primero, adquiriendo está desde la fecha de su registro, el grado de prelación.

Asimismo, los artículos 3013 y 3015 del Código Civil para el Distrito Federal, disponen lo siguiente:

ARTICULO 3013.

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.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

ARTÍCULO 3015.

La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

De acuerdo a lo anterior, podemos ver que no importa quien realizó primero el acto, sino quien lo inscribe primero.

Por su parte el autor Ángel Cristóbal Montes, define a éste principio como: “El principio inmobiliario en virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone, o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable que, incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al Registro, aunque fuese de fecha anterior”.¹⁷

VII. PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

También conocido como principio de legalidad, la calificación “...consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos... Este examen debe ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos”¹⁸

¹⁷ Íbidem. Pág. 82

¹⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. Pág. 94 Y 95

Este principio se refiere a que previo al registro, debe hacerse una valoración de los documentos que se inscribirán, los cuales pueden ser documentos notariales, diversas resoluciones judiciales, contratos privados, sociedad y asociación entre otros, a efecto de verificar la veracidad en el contenido y la certeza en la existencia del acto jurídico, antes de llevar a cabo la inscripción en los libros o folio correspondientes, con lo que se trata de proteger el derecho del titular, por lo que en nuestra consideración no podríamos referirnos a esta etapa procedimental registral como un principio, sino como un requisito que debe observar cualquier autoridad antes de dar trámite a la solicitud formulada.

Este principio no ha sido recogido totalmente en la doctrina por lo que no es aceptado como tal por lo que estimamos que los elementos de existencia y validez que debe satisfacer el derecho inscribible, no obstante se refieran a un principio rector del sistema registral, consiste en una revisión de procedencia previa a la inscripción, por lo que no se califica la inscripción sino que ésta se asienta si contiene los datos correctos y cubre los elementos no sólo de forma y validez sino aún los del pago de los derechos correspondientes.

VIII. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Una vez aprobada la calificación registral, se debe proceder a realizar la inscripción, momento culminante del procedimiento registral.

Este principio consiste en el acto que lleva a cabo la autoridad registradora para asentar el documento del cual se solicita su inscripción en el folio que le corresponda para darle publicidad y surta sus efectos sobre cualquier persona. No se debe perder de vista que jurídicamente el negocio jurídico surge desde que se otorga el consentimiento de las partes, siendo el acto de inscripción de carácter potestativo y no obligatorio ya que el asentamiento de los datos tiene como finalidad la declaración de los efectos del acto jurídico realizado, ante terceros.

Es importante tomar en consideración que la inscripción material de los bienes inmuebles se lleva a cabo tanto en libros, como en folios.

Al respecto podemos deducir los siguientes criterios:

- Para que el acto inscrito surta sus efectos, debe existir el asiento o la anotación en el folio real o libro correspondiente, de acuerdo al sistema registral implementado.
- La solicitud de inscripción es un acto potestativo y rogado.
- La inscripción de los actos tiene efectos declarativos

Carral y De Teresa, señala que por inscripción debe entenderse "...todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir".

¹⁹

El mismo autor citado anteriormente señala que: "No existen las inscripciones bajo la modalidad de forzosas ya que la ley no impone sanción por la abstención ni existe una exigibilidad".²⁰

En el sistema registral mexicano la inscripción de la hipoteca requiere su registro por lo que los efectos son de carácter declarativo según lo señala el Artículo 2919 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 2919.

La hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria.

¹⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 242

²⁰ Idem. 243

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala “El asiento o anotación que se lleva a cabo por el Registro Público, debe constar en el folio real ó en el libro que le corresponda para que surta sus efectos, con lo que se confirma que el derecho registral mexicano es de carácter declarativo.”²¹

Lo señalado por el autor de referencia queda confirmado en atención al contenido de los Artículos 3008 y 3011 del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales señalan respectivamente, lo siguiente:

Artículo 3008.

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

Artículo 3011.

Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.

Por su parte el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su Artículo 21 establece respecto de los folios lo siguiente:

Artículo 21.

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

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

²¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. “Derecho Registral”. 7ª edición. Porrúa México 2000 Pág. 101

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

Es importante recordar que tratándose de bienes inmuebles la inscripción es obligatoria para que surta sus efectos entre terceros, por lo que personalmente consideramos que la declaración de la inscripción no es un acto meramente potestativo, sino que atiende a la propia naturaleza del acto inscribible ya que, si bien es cierto, los actos de traslado de dominio como son la compraventa y la permuta surten sus efectos legales con el consentimiento de las partes, también lo es que la propia legislación señala el requisito formal de inscribir el acto jurídico en el Registro Público para que surtan sus efectos ante terceros, por lo que este principio es de carácter obligatorio en el caso concreto. Al respecto los artículos siguientes establecen:

Artículo 2266.

Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 2316.

El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Coincido con lo manifestado por el autor Jorge Ríos Hellig, quien señala en forma categórica, que “Todo asiento registral debe ser, por fuerza, materializado para que objetivamente se pueda conocer el acto que se celebró. Podemos dividirlo en inscripción material, en relación al acto, y formal en relación a los documentos. Esta división obedece a una discusión: ¿qué se inscribe, el acto celebrado o el documento que le contiene?. Consideramos 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 hecho relevante para las partes, que está contenido

en ese instrumento pero con una vida propia, independientemente a aquel que es la materialización del negocio jurídico”.²²

IX. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

El principio de especialidad en el derecho registral tiene como finalidad brindar una seguridad jurídica en lo que se refiere a la conservación de los antecedentes respecto del acto jurídico determinado, de allí entonces que a este principio también se le conozca con la denominación del principio de la determinación pues precisamente al momento de llevar a cabo la inscripción en los libros o folios reales, debe especificarse en forma determinada, puntual y detallada con la mayor precisión posible, el acto jurídico que se inscribe.

Al efecto, la propia legislación civil, señala los aspectos o circunstancias que se deberán observar al momento de asentar la inscripción.

Artículo 3061.

Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan

²² RÍOS HELLIG, Jorge .Op.Cit. Pág. 262 y 263

inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

Para el autor Jorge Ríos Hellig, el principio de especialidad “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 rea, nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó y hora de presentación del documento entre otros”.²³

Es precisamente a través de este principio, el momento en que debe ser cuidadoso en registrador al llevar a cabo el asiento del acto jurídico que se inscribe, pues la necesidad de determinar con exactitud en la mayor aproximación posible las características del acto, dan seguridad jurídica al usuario o titular del derecho que se inscribe.

Es importante entonces, determinar cual es la naturaleza del acto que se inscribe, a efecto de evitar confusiones en la utilización de términos vagos o genéricos, lo que da precisión al acto por el cual surge el acto jurídico, requisito de inscripción que no obstante debe ser formal por pertenecer a los elementos de validez, no debemos olvidar que de acuerdo con la naturaleza del acto jurídico, la inscripción tendría como efectos los caracteres de una mera declaración, sin que afecte en el fondo el surgimiento de nuevas figuras jurídicas respecto de los efectos que no fueron declarados ante terceros, por no haber sido inscritos, como se desprende la fracción I del Artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal, del cual hemos hecho referencia anteriormente.

²³ ibidem. Págs. 266 Y 267

La misma fracción del artículo citado, impone la obligación de señalar en el acto de inscripción, la situación y los linderos de los inmuebles que se inscriben, así como la superficie, el nombre y número que consten en el título, con la finalidad de evitar la duplicidad de derechos a favor de la misma persona o bien el otorgamiento de derechos inscritos a favor de persona diferente a aquella de cuyo favor se trata.

Es importante señalar que debe inscribirse el valor de los bienes o derechos cuando sea el caso de los términos de la fracción III del mismo artículo, ya que todas estas circunstancias entre otras, permiten identificar y distinguir con características propias y especiales del acto jurídico que se inscribe, de allí entonces que a este principio se le conozca como el de especialidad, cuya finalidad consiste en la necesidad de inscribir el derecho que le corresponde a su titular, de una manera específica, precisa y determinada que permita la inmediata localización en la búsqueda de los derechos registrados, de una manera veraz eficaz y cierta.

No esta por demás señalar que en este acto se deben inscribir los elementos característicos del acto jurídico, lo que deberá hacerse con claridad y exactitud a efecto de fortalecer la publicidad.

Se ha dicho que mediante este principio se lleva a cabo un historial legal del acto jurídico que se inscribe, lo que prácticamente sirve para distinguir en una forma inmediata el derecho inscrito.

Este principio implica, en consideración de Sergio Sandoval y Armando Soto Flores, "... la obligación de describir con precisión el derecho que se inscribe, determinar a su titular y el bien objeto de la misma".²⁴

²⁴ SANDOVAL HERNANDEZ SERGIO Y ARMANDO SOTO FLORES. "Curso Introductorio de Derecho Registral Inmobiliario". Editorial Cultura. México 1991 Pág. 116. }

X. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, en consideración de Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "...se Efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad".²⁵

Este principio tiene su fundamento en los Artículos 3019 y 3020 del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales señalan lo siguiente:

Artículo 3019.

Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

Artículo 3020.

Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

Este principio, también llamado continuo, consiste en el hecho de llevar una serie de actos consecuentes entre sí, que hagan referencia al folio real o libro de que se trate en la inscripción, logrando así una continuidad de diversos actos que van conformando un todo a través del tiempo, por lo que las inscripciones posteriores son consecuencia de las anteriores, las cuales sirven de antecedentes del acto jurídico registrado.

²⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Op. Cit. Pág. 114

Para Bernardo Pérez Fernández del Castillo, “estas inscripciones en el registro hacen referencia a que sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra inscrito con anterioridad”.²⁶

Para Carral y Teresa Luis, “este principio es de orden, toda vez que la consecuencia del folio inscrito, requiere un registro continuado en el que se contiene la prohibición de registrar lo que no se relacione con dicho acto”.²⁷

Es importante considerar que en el campo del derecho, los efectos de las obligaciones pueden darse de diferentes formas, como bien pueden ser de manera instantáneas, las cuales se desarrollan de manera inmediata en un solo momento, como aquellas otras que son de manera que se prolonga a través del tiempo, lo que también es considerado de tracto sucesivo, las cuales se desarrollan en diferentes momentos por su propia forma de ser.

El principio de tracto sucesivo en el derecho registral mexicano se refiere a que la inscripción de un inmueble o derecho en el Registro Público de la Propiedad no agota sus efectos en un solo momento, toda vez que no requiere de un solo instante para su perfeccionamiento, sino que sus efectos son prolongados y duraderos a través del tiempo en la medida de las inscripciones que se vayan asentando con la finalidad de proteger este derecho a favor de su titular.

Por eso es que puede ser aceptable el término de historial como sinónimo de esta institución, ya que efectivamente estas inscripciones se desarrollan de manera sucesiva por lo que una segunda inscripción requiere del antecedente plasmado en la primera, siendo la segunda o posteriores inscripciones, consecuencia de las anteriores.

²⁶ Ibidem. Pág. 111.

²⁷ CARRAL Y TERESA Luís. Op. Cit. Pág. 246

Este principio refleja una utilidad de carácter práctico en el sistema registral, ya que si tomamos como ejemplo que en una inmatriculación se lleva a cabo una inscripción primaria respecto de un lote de terreno, es factible que este inmueble pueda llegar a subdividirse por lo que jurídicamente será necesario inscribir en el Registro Público los derechos correspondientes al nuevo titular de la fracción que de dicho terreno le correspondan, ya que de no existir una secuencia y concatenación entre estas inscripciones, podríamos enfrentarnos al fenómeno de la duplicidad de derechos correspondientes a diversas personas y sería difícil llevar un control sobre el seguimiento de las inscripciones previas.

Lo anterior tiene su fundamento en los Artículos 3010 y 3064 del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales señalan lo siguiente:

Artículo 3010.

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

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

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

Artículo 3064.

Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su

caso, el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda.

Del contenido de los artículos transcritos anteriormente, podemos desprender que se aprecia claramente el sentido del principio de tracto sucesivo, cuyos efectos consisten en la protección del derecho a favor del titular de la inscripción.

Así notamos que en el primer párrafo del primero de los artículos señalados, se consigna la prohibición de ejercitar acción contradictoria sobre derechos inscritos o anotados a favor de persona previa, sobreseyendo el procedimiento del juicio ejecutivo por la manifestación del Registro Público sobre derechos inscritos.

En el segundo de los artículos invocados se consigna la obligatoriedad de que se contengan las indicaciones para relacionar entre sí las fincas y los asientos, por lo que sus efectos son vinculados a través del tiempo.

Este principio protege diversos actos jurídicos como lo son entre ellos las anotaciones preventivas derivadas de los juicios civiles o de juicios especiales hipotecarios, así como de resoluciones por medio de las cuales se trasmita el patrimonio hereditario a través de los cuales se regulariza el otorgamiento de la propiedad por vía de testamento o de sucesión.

CAPÍTULO CUARTO. DE LA FE PÚBLICA.

I. DEFINICION DE FE PÚBLICA

Antes de iniciar el presente apartado, y en virtud de que la fe pública es un acto que emana de un servidor público, según mi particular óptica resulta pertinente ofrecer una panorámica integral de lo que se debe entender como servidor público, en virtud de que solamente el individuo con tal carácter es sinónimo de certeza y seguridad para determinados actos.

El poder del Estado, en cualquiera de las manifestaciones que prevé el Artículo 49 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, requiere de los medios idóneos que permitan su expresión, es decir, de los órganos a través de los cuales se manifieste su voluntad estatal. Estos órganos son producto del ordenamiento jurídico que los crea y regula para el adecuado ejercicio de la función pública.

Los Órganos del Estado están constituidos por la estructura formal y sustantiva de la que emana la voluntad pública, delimitada en su esfera de competencia legal y reglamentaria.

Son precisamente las normas jurídicas las que prevén la existencia del órgano, su integración, su esfera de actuación y sus alcances. La norma dispone el cómo, el cuándo, el porqué y para qué de la manifestación del poder estatal.

Sin embargo, la sola existencia de esta esfera de competencia no es suficiente para la expresión del poder público, también se necesita la participación de una persona física que externe la voluntad del Estado, para que al ejercer la competencia que le es atribuida, su actuación se manifieste como la expresión del

órgano que forma parte, de tal manera que sea el propio órgano el que actúe a través del individuo.

En relación con lo anterior, Rafael Bielsa, señala: “La realización de los fines del Estado no se concibe sin la actividad física de las personas que son en sentido lato, sus agentes, los cuales, según el carácter jurídico de la actividad y la naturaleza del vínculo que los une al Estado, se dividen en *funcionarios y empleados*”.¹

Lo explicado, pone de relieve la trascendencia de dos elementos, como partes esenciales de una unidad: la competencia y las personas físicas, ya que la sola esfera de competencia, además de los edificios, el mobiliario y el equipo sólo constituirán una estructura inanimada e inexpresiva, y por lo tanto intrascendente, y por otra parte, la sola actuación de la persona física sin atribuciones legales o reglamentarias, sería la expresión de un individuo más de la población, no la actuación del Poder del Estado.

A partir de la identificación de la persona física como parte integrante del Órgano de Gobierno, se han planteado numerosas cuestiones respecto de la situación del empleado público frente al Estado, toda vez que no obstante que se le identifica como un elemento existencial del ente, sigue siendo un individuo con su propia esfera de derechos y obligaciones e intereses particulares, ya que independientemente de que a través de la expresión de su voluntad hace actuar al ente público, como persona física también expresa su voluntad, en ejercicio de sus derechos y obligaciones como tal.

Estas dos situaciones del empleado público han dado lugar a identificar la existencia de dos tipos de relaciones entre el Estado y sus trabajadores: una orgánica y otra de servicios, considerando que la primera es la que produce en la

¹ BIELSA, Rafael. “Principio de Derecho Administrativo”. Editorial Depalma. Buenos aires, Argentina 1996. Pág. 464

persona física la facultad de actuar y querer por el ente, y que por lo mismo se funden en un mismo sujeto, en tanto que la relación de servicios es un vínculo en razón del cual se identifica la persona como sujeto distinto del ente público y potencialmente enfrentado a él, con sus propios derechos y obligaciones como persona física.

Para el Maestro Luis Humberto Delgadillo Gutiérrez: “Ésta dualidad de relaciones ha sido rechazada en la actualidad por considerarla carente de significado y contenido jurídico, ya que la sola enunciación de la teoría implica la incrustación de la persona física como elemento del propio órgano, lo cual hace impropio hablar de una relación consigo mismo, por lo que no puede existir una relación orgánica, ya que en razón del principio de imputación, cuando una persona física actúa en ejercicio de las facultades atribuidas al órgano, la voluntad que se manifiesta es la del Estado.

Por tanto, independientemente de que para el ejercicio de la función pública sea indispensable la participación de la persona física, empleado público, su contenido necesariamente será la expresión del poder del Estado, por lo que el estudio de la función pública debe constreñirse a la manifestación del poder estatal, sin importar las condiciones o características de los sujetos que la realizan”.²

Por mi parte, considero que efectivamente los órganos a través de los cuales se manifiesta la voluntad estatal, deben funcionar dentro del marco jurídico creado para tal efecto.

Los fines del Estado no podrían cumplirse si no contara el mismo con la participación activa de las personas físicas que materializan la función pública.

² DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto. “El sistema de responsabilidades de los servidores públicos”. 3ª. Edición. Editorial Porrúa. México 1998. Págs. 60 y 61.

Además, es necesario determinar que efectivamente el servidor público, como persona física debe ser observado como un ente autónomo y que, de alguna forma, su actividad la debe desarrollar siguiendo los lineamientos creados para su actividad, sin importar sus características personales que como un individuo posee.

Al respecto, el Doctor Guillermo Haro Belchez, establece: “En la legislación positiva mexicana encontramos una selva semántica notablemente confusa. La Constitución General de la República hace referencia tanto a funcionarios y empleados (Arts. 89, 118), como servidores públicos (Arts. 108, 113 y 114), o bien, simplemente al término “trabajador” (apartado B, art. 123 constitucional). La (LFTSE) habla de “trabajadores al servicio del Estado”, la Ley Federal de Responsabilidad de los Servidores Públicos (LFRSP) alude a ésta última acepción, en tanto que otra de las leyes relativas a la materia como la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (LISSSTE) utiliza el concepto de “trabajadores del Estado”. La jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia ha agregado a los términos anteriores el de servidores de la nación, lo que ha terminado por adentrarnos en un laberinto semántico terriblemente complejo.”³

Al respecto, considero que la denominación más adecuada debe ser la de servidor público, en el entendido que el servicio es uno de los satisfactores de las necesidades y consiste en el esfuerzo destinado a cubrir aquello que es imprescindible para otros; por ejemplo el servicio profesional.

En opinión de María Ángeles Gual, “existe una relación de servicio entre la administración y el funcionario público, en la cual el funcionario es sujeto de un entramado de derechos y deberes.

³ HARO BELCHEZ, Guillermo. “La reforma de la función pública en México”. Instituto de Administración Pública. Madrid, España. 1996. Pág. 206.

Es un sujeto independiente de la administración a que se halla inscrito. Los derechos y deberes que ostentan y soportan serán en cada momento los que establezcan las leyes.

Los derechos que ostentan, tienen fuerza para ser exigidos ante los tribunales y el cumplimiento de los deberes en que pueden incurrir, pueden acarrear una responsabilidad civil, administrativa-disciplinaria e incluso, penal”.⁴

“La autora citada anteriormente señala con precisión los derechos y deberes del servidor público, en virtud de los cuales se reglamenta su quehacer administrativo.

Continúa la autora en análisis, considerando que entre los derechos que poseen los funcionarios cabe destacar los siguientes:

- Derecho al cargo: su contenido se puede, uno de los más importantes, no sólo por su base económica, sino por el derecho a la inmovilidad.
- Derecho a la carrera administrativa, a la promoción profesional, al concurso y a la antigüedad.
- Derecho a la suspensión temporal del cargo; permisos, excedencias.
- Derecho a la retribución.
- Derechos sindicales.
- Derechos sociales, pensiones y asistencia social”.⁵

Los derechos a que hace alusión la autora, tienen que ver con el desarrollo integral del servidor público.

“Concluye la autora en estudio, señalando que el Estado dispensará a funcionarios la protección que requiera el ejercicio de sus cargos, y les otorgará

⁴ GUAL, María Ángeles. “Guía legal sobre los derechos y deberes del funcionario”. Ediciones Decálogo. Barcelona, España. 1997. Pág. 13

⁵ Op. Cit. Pág. 14.

los tratamientos legales debidos a su jerarquía y a la dignidad de la función pública.

El Estado asegura a los funcionarios de carrera el derecho al cargo y, siempre que el servicio lo consienta la inamovilidad en la residencia, así como todos los derechos inherentes al mismo que se establezcan en las leyes.

Al incorporarse a su puesto de trabajo, los funcionarios serán informados por sus jefes inmediatos de los fines, organización y funcionamiento de la unidad administrativa correspondiente, y en especial a su dependencia jerárquica y de las atribuciones, deberes y responsabilidades que les incumben.

En cuanto a los deberes, se pueden destacar los siguientes:

- Fiel desempeño de la función o cargo que tengan encomendado, como deber básico y fundamental, del cual derivan todos los posteriores.
- Deber de obediencia a los superiores.
- Deber de respeto y corrección con el público.
- Deber de cooperación con jefes y compañeros.
- Deber de secreto profesional, es decir, el deber de guardar sigilo riguroso respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo.

El incumplimiento de éstos derechos o de cualesquiera otros que establezcan las leyes, supondrá incurrir en la infracción de las normas, que podrán ser motivo de sanción”.⁶

Estoy de acuerdo con la estudiosa del Derecho Administrativo Español respecto a la situación que guardan los servidores públicos en España, lugar

⁶ Ibidem. Pág. 15 y 16.

donde aún se habla de funcionarios públicos, concepto redefinido por el actual tratamiento jurídico otorgado en México a los servidores públicos.

En cuanto a la fe pública, la mayoría de la gente tiene una idea de este vocablo desde un aspecto genérico o filosófico, como una simple creencia en el algo que no podemos ver, ni percibir por alguno de nuestros sentidos, sin embargo tenemos la seguridad o certeza de que se va a dar, como cuando decimos tengo fe en que tal cosa pase, o tengo fe en el amor, pero no es así de sencillo, ya que si bien nadie está obligado a la fe, si debemos de tener como ciertos algunos dogmas, de aquí lo interesante y atrayente del tema a desarrollar.

Luís Carral y De Teresa, en su libro de Derecho Notarial y Derecho Registral, establece: “Según el origen de la autoridad, la fe es religiosa o humana. La religiosa es la proveniente de la autoridad de Dios que ha revelado algo a los hombres. La humana proviene de afirmaciones hechas por el hombre.

Si la fe humana proviene de una autoridad privada, es decir, común, se llama fe privada. A esa clase pertenecen los documentos privados, o sea, firmados por particulares, y que no tienen nada de fe pública si no son reconocidos legalmente ante alguna autoridad. Si el documento, por el contrario, proviene de una autoridad pública o es emitido por esta, estamos en presencia de un documento público y por lo tanto en un caso de documento que tiene aparejada la fe pública.

Es un imperativo jurídico o verdad oficial impuesta por el Estado, vigente mientras no se pruebe su falsedad”⁷

En esta afirmación encuentro la real fuerza jurídica que debe tener ese aspecto jurídico filosófico de la actuación del servidor público, quien respalda la realización de un acto jurídico, con su firma.

⁷ CARRAL Y DE TERESA, Luis. “Derecho Notarial y Derecho Registral” 12ª. Edición, Editorial Porrúa, México 1993, p.53

La fe pública es una creencia legalmente impuesta y referida a la autoría de ciertos objetos (documentos, monedas, sellos, etcétera), o a determinados actos públicos (sentencias, actos administrativos, autorizaciones judiciales), o sobre el hecho de haber ocurrido un comportamiento determinado.

“Para el autor Jorge Ríos Hellig, el vocablo fe, es sinónimo de certeza y seguridad, esto es creer en algo que nos consta, que no hemos percibido por alguno de los sentidos”⁸

La fe pública siempre debe constar en forma documental, la tiene y crea el Estado con el fin de brindar seguridad jurídica.

La fe pública, para serlo, exige de varios requisitos:

Fase de evidencia. En la que hay que distinguir entre el autor del documento y el destinatario. Si nos referimos al autor, se requiere:

I Que sea persona pública

II Que vea el hecho ajeno, o que narre el hecho propio.

El autor jamás produce un acto de fe, pues para el hecho o el acto es evidente. El acto de fe se requiere para todos los demás entre los que debe surtir efectos ese acto, o sea, para los destinatarios del documento. Por eso, antiguamente, se decía que el autor recibe el acto y da fe de él. No recibe la fe, sino que la da. Notemos que la fe pública inicialmente requiere de determinada calidad de quien la otorga, en este caso debe desempeñar una actividad pública.

⁸ RIOS Hellig Jorge, “La Práctica del Derecho Notarial” 2ª. Edición. Editorial Mc Graw-Hill, México 1997, p. 43

El caso es completamente contrario cuando se trata del destinatario que no recibe el acto, sino que recibe la fe.

El acto de evidencia puede producirse llanamente o bien revestido de solemnidad. En el primer caso el acto no tiene fe pública, y el segundo si, por haber sido producido dentro de un procedimiento ritual fijado por la ley.

Fase de objetivación. Si el funcionario que ha de autenticar el hecho, no lo fija en la dimensión papel, de nada serviría, pues su memoria es tan frágil como la de cualquier otro ser humano. Por eso el hecho percibido debe convertirse en cosa corporal. El hecho histórico, ha de convertirse en hecho narrado, mediante una grafía sobre el papel, sin lo cual no habría documento, el cual exige corporeidad, o sea, una objetivación física. Esta objetivación física produce la fe escrita (emancipada de su autor), que esta previamente valorada por la ley y que subsiste integra, como hecho o documento autentico, y como tal tiene que ser estimada por el juez.

Fase de coetaneidad. Los requisitos de evidencia, solemnidad y de objetivación, deben producirse al mismo tiempo (coetáneamente). Esas tres fases, evidencia ceremonia del acto solemne y su conversión en papel, deben producirse en un solo acto; pero la coincidencia tiene que darse de acuerdo con ciertas normas de forma previstas por la ley y obligatorias para el funcionario que interviene. Como dichas normas de forma (que son de forma porque se dirigen al autor, fedatario del acto presente) no se concebirían si no se tratara de surtir efectos en el futuro. El valor de la prueba se alcanza por las garantías de su forma, esto es, por las garantías que acompaña a las fases de evidencia, solemnidad, objetivación y coetaneidad.

Existen además las notas esencialmente características de la fe pública:

1. Exactitud. Es la relación de igualdad que debe existir entre el hecho o el acto y lo narrado en el instrumento público, y puede ser de dos tipos:

Natural. Relación de identidad entre el hecho o acto y lo narrando atendiendo a sus circunstancias de espacio: tiempo y lugar, por ejemplo, una certificación de hechos.

Funcional. Consiste en hacer del instrumento un documento útil y práctico, narrando únicamente lo relevante del acto o hecho y evitando formulas inútiles o anticuadas.

2. Integridad. Es el acto de materializar el acto o hecho para el futuro, lo cual debe hacerse en un documento.

Esta materialización se hace mediante la impresión original del instrumento en el protocolo y su reproducción con la expedición de testimonios y copias.

El Artículo 143 y sus correlativos, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, establecen que el testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta, y se transcriben, o se incluyen reproducidos, los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que se hayan insertado en el instrumento y que por la fe del Notario y la matricidad de su protocolo tiene el valor de instrumento público.

No será necesario insertar al testimonio los documentos ya mencionados en la escritura, que hayan servido solamente por la satisfacción de requisitos fiscales

Digno de fe es la narración del Notario emitida a requerimiento de parte, rogación referida a hechos propios y comportamientos ajenos, refiriéndose a los

acontecimientos de la naturaleza o hechos materiales, es instrumentada por el Notario al momento de percibirlos, y esta destinada a dotarlos de fe pública.

De lo escrito, podemos concluir que el autor de la fe pública, debe tener precisamente el carácter de persona pública, en el entendido de que antes se les denominaba funcionario público y actualmente es servidor público.

Además debe observar un hecho ajeno a narrar un hecho propio y en este caso se puede afirmar que da fe y el gobernado a quien se destina dicho acto recibe la fe, misma que esta contenida en el documento con las palabras DOY FE.

La fe pública debe estar revestida de solemnidad, esto quiere decir que debe ser narrado el acto respetando las garantías legales que aseguren la percepción, expresión y conservación de los hechos históricos y así se denominan en virtud de que se esta dando fe de un hecho que ocurre en un momento determinado y que por lo tanto forma parte de la propia historia tanto del individuo que da fe como del destinatario que la recibe.

Siguiendo una añeja noción se dice “que las palabras se las lleva el viento”, por ello la fe pública debe constar por escrito y en ello consiste la objetivación física en la cual consta la expresión mediante la cual se entiende que el servidor público vio el documento o los hechos sobre los cuales da fe pública.

Tanto el acto como la objetivación deben llevarse a cabo en el mismo momento, esto quiere decir que la evidencia sobre la cual se da fe pública, debe hacerse constar en el documento y en el mismo acto, porque de lo contrario se estaría dando fe de actos que no le constan al servidor público.

II. FE PÚBLICA NOTARIAL.

Inicialmente, considero que el Notario, es un funcionario público autorizado

para dar fe, conforme al ordenamiento jurídico, de los actos y negocios jurídicos. Se trata de un funcionario de características especiales, dada la complejidad de su misión y los amplios conocimientos de Derecho que se requieren para llevarla a cabo; la independencia con la que procede, decidiendo por sí y ante sí; la posibilidad de que sea elegido con libertad por los particulares, salvo excepciones; y la forma especial de remuneración procedente para los mismos.

Además de la función primordial de dar forma y autenticar los actos y negocios jurídicos de los particulares, el notario realiza otras actividades que pueden ser previas al otorgamiento del instrumento y preparatorias del mismo, posteriores y complementadoras de la actividad instrumental — recepción de depósitos y expedición de comunicaciones entre otros — o independientes del instrumento, como son las certificaciones o los testimonios.

El fundamento de la fe pública puede decirse que es el mismo notariado, y se busca la seguridad de las transacciones, la fe notarial se enfoca a la necesidad de toda prueba y esta delegada a los Notarios, delimitando el campo de aplicación conforme lo establece el Artículo 35 fracción segunda de la Ley de Notariado para el Distrito Federal. Estas leyes especiales dotan al Notario de facultades para su actuar en las distintas materias como son propiedad, testamentos públicos, obligaciones emitidas por sociedades anónimas, constitución de regímenes de condominio, sociedades, etcétera. La ley otorga una amplia gama de facultades al notario ya que abarca la gran mayoría de las materias jurídicas.

Si el estado otorgara los derechos no existiría el notariado, y como estos derechos que se atribuyen a los particulares están enfocados a la realización de certeza.

Características de la fe pública. Al considerarse al Notario como testigo se presenta la vulnerabilidad a los ataques que se dirigen contra el valor del

testimonio humano, el testimonio del notario tiene dos características que lo distinguen de un testimonio vulgar:

Testigo rogado. El notario es un testigo profesional ya que se propone ver. Es a la vez un espectador que se propuso el no perder detalles, para relatarlo después. Se propone captar todos los hechos para guardarlos en su memoria, relatarlos y verlos como ajenos.

Como testigo rogado, tiene una mejor preparación, por su imparcialidad y ser ajeno a los hechos y la experiencia profesional como testigo.

Testigo eventual. Es a posteriori sorprendido por los hechos. Son hechos de los cuales no estaba preparado a ver (un accidente, etcétera), esta dentro del hecho sólo como protagonista sin propósito de ser espectador, y en este caso relata lo acontecido como si fuera un hecho propio.

El autor Carral y De Teresa, Luis, señala: “Como el notario no puede ser testigo fuera del instrumento público que autoriza, resulta que relata los hechos en el momento en que suceden, sin siquiera poder alterarlos, ya que para la formación del instrumento se requiere el asentimiento de las partes, que son protagonistas. Tampoco puede alterar ni la fecha ni el lugar ya que la inalterabilidad del protocolo, por su foliación, numeración y fechas progresivas, se lo impide”⁹

El autor expresa lo respetuoso que debe ser el Notario Público, respecto a la autenticidad de los hechos, respecto a los cuales, respalda con la fe pública.

En opinión del maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, la fe pública

⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. .62

es un atributo del Estado que tiene en virtud del *ius imperium* y es ejercida a través de los órganos estatales y del notario.¹⁰

En esta definición encuentro que para el reconocido Maestro, la fe pública no es potestad única del Notario Público.

El citado autor explica que en el sistema jurídico mexicano, el notariado, sin formar parte de la organización del Poder Ejecutivo, es vigilado y disciplinado por él. Por disposición de ley recibe la fe pública del Estado por medio del titular del mencionado Poder Ejecutivo.

Y, hablar de fe pública, nos lleva queramos o no, al concepto de la fe. "Fe significa creer en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos: acepto lo que el otro dice; acepto que tal acontecimiento es cierto; creo que tal acto efectivamente se realizó". Si los acontecimientos se hubiesen percibido directamente por los sentidos, estaríamos en presencia de una evidencia y no de un acto de fe".¹¹

Por lo que explica el autor en cita, la fe pública sustituye el sentido de observación de otros.

Continúa lo citado por el Doctor Bernardo Pérez Fernández Del Castillo:

"La doctrina se plantea qué debe entenderse por fe pública. Jiménez-Arnau, por ejemplo dice que la acepción vulgar de la idea de la fe pública no coincide con el sentimiento jurídico que la expresión tiene: "Jurídicamente, la fe pública supone la existencia de una verdad oficial cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda a nuestro

¹⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Derecho Notarial". 13ª. Edición. Editorial Porrúa. México 2003. Pág. 171.

¹¹ Ídem. Pág. 172

albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir autóctonamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos el ente social." Así pues, dice, el concepto jurídico de la fe pública es: La necesidad de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo, queramos o no queramos creer en ellos."¹²

Continúa el autor en comentario, diciendo que para otros autores, "La fe pública es la garantía que da el Estado de que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho.

La fe pública del notario no es más que una especie de la fe pública estatal, así se estudia la fe pública notarial.

Fe pública notarial. "Es una facultad del Estado otorgada por la ley. La fe del notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad".¹³

Los rasgos característicos de la fe pública son la veracidad de un acto, respaldada por un servidor público.

Expone al efecto el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"La fe pública del notario significa la capacidad para que aquello que certifica sea creíble. Esta función del notario contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que actúa, y da certeza que es una finalidad del derecho".¹⁴

¹² Ibidem.

¹³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Derecho Notarial". Op.Cit.

¹⁴ Idem.

El aludido estudioso del Derecho Notarial explica: "Los autores A. Bollini y J. Gardey, transcriben la opinión de Couture, quien dice: el concepto de fe pública se asocia a la función notarial de una manera más directa que a cualquier otra actividad humana".¹⁵

"Así, la fe notarial tiene la cualidad de ser pública, pero su diferencia específica es que es notarial. De la fe pública notarial, "Numerosas definiciones consideran que lo propio, lo específico de la fe pública, lo constituye su emanación notarial"... "Es -se dice- certificar los escribanos por escrito alguna cosa que ha pasado ante ellos." Con mayor rigor se habla de fe pública notarial para referirse a esta acepción del concepto; y entonces se acostumbra definirla como "la exactitud de lo que el notario ve, oye y percibe por sus sentidos".¹⁶

Concluimos lo citado por el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien afirma: "la fe pública es la garantía que da el Estado, considero que la fe notarial es la garantía que da el notario al Estado y al particular al determinar que el acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado en él es cierto, proporcionando así seguridad jurídica".¹⁷

La función notarial según este concepto es cíclica, es decir respalda al Estado y se respalda en el mismo.

"Es tan importante la fe pública que Eduardo Pallares cita que Eduardo Couture en el Tomo II de sus Estudios de Derecho Procesal, consagra un capítulo al estudio de la naturaleza jurídica de la fe pública, considerada en varios aspectos, y del sentido mismo de la frase formada por esas dos palabras. Dice entre otras cosas: 'Fe es, por definición, o la creencia que se da- a las cosas por la

¹⁵ Idem.

¹⁶ Loc. Cit. Pág. 173

¹⁷ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op. Cit. Pág.173

autoridad del que las dice o por la fama pública». Etimológicamente deriva de *lides*, indirectamente del griego (*peitbeis*), yo persuado. Pública quiere decir notoria, patente, manifiesta, que la ven o la saben todo-. Etimológicamente quiere decir del pueblo. Fe pública vendrá a ser entonces, en el sentido literal de sus dos extremos, creencia notoria o manifiesta." De esta acepción gramatical pasa a explicar la jurídica y refiriéndose a la notarial, dice: Numerosas definiciones reputan que lo propio, lo específico, de la fe pública, lo constituye su emanación notarial.'...'. Es, se dice, certificar los escribanos por escrito alguna cosa que ha pasado ante ellos.'. Con mayor rigor se habla de fe pública notarial, para referirse a esta acepción del concepto; y entonces se acostumbra a definirla, como la exactitud de lo que el notario ve, oye o percibe por sus sentidos".¹⁸

El autor Eduardo Pallares, continua explicando: "Que la fe pública no sólo se encuentra en los actos notariales sino también en las monedas, en los billetes de banco, en los sellos del Estado, en las pesas y medidas oficiales; etc. Niega que la fe pública sea igual a la plena fe de que hablan los Códigos y explica las diferencias que las distinguen, en los siguientes términos: "La plena fe es una medida de eficacia probatoria. La fe pública es una calidad (autoridad) .del documento, del hecho de la participación del escribano." (Pero no es posible negar, objetamos nosotros, que esa calidad del documento notarial consiste también en aquella máxima eficacia probatoria de la plena fe)".¹⁹

El autor en estudio continúa exponiendo que: "Después de un largo análisis, concluye con esta definición de la fe pública: Estas circunstancias nos permiten definir la fe pública como una calidad propia que la intervención notarial otorga aciertos instrumentos".²⁰

¹⁸ Cfr. PALLARES, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil". 27ª. Edición. editorial Porrúa. México 2003. Págs. 369 y 370.

¹⁹ Ibidem.

²⁰ Idem.

“Pero, ¿en qué consiste esa cualidad? En la respuesta que se dé a esta pregunta está del todo involucrado el concepto de fe pública, porque la definición susodicha es formal, ya que equivale a decir que los instrumentos notariales gozan de fe pública, con lo cual poco se adelanta en la tarea emprendida. En realidad, aquélla no consiste en otra cosa sino en el hecho de que los documentos notariales hacen prueba plena respecto de su contenido, no sólo contra las partes que los otorgan sino también con relación a terceros, y salvo siempre las limitaciones que la ley consigna, limitaciones que Couture analiza y clasifica en dos grupos, la de los límites objetivos y la de los límites subjetivos de la eficacia probatoria del documento notarial”.²¹

En una concepción filosófico jurídica del Maestro Eduardo Pallares; la fe pública se basa en la creencia del pueblo respecto a los actos que certifica el notario público a quien el Estado otorga dicha facultad.

La fe pública notarial es necesaria para toda prueba y satisface la necesidad de demostrar la existencia de determinado documento que fue originalmente expedido ampliándose para tal efecto las formalidades necesarias. Además la fe pública notarial se puede observar en el instante mismo en que el hecho se produce y del cual da fe el funcionario aludido.

Esto se puede observar en situaciones específicas como por ejemplo en dar fe por parte del Notario de las condiciones que guarda un inmueble que hubiere sido abandonado por el arrendatario y derivado de dicha fe puede evitarse que aquel argumento que se encontraban en el inmueble objetos diferentes sobre los cuales dio fe el Notario Público.

La fe pública notarial es posterior a la fe pública judicial, en virtud de que

²¹ Loc. Cit..

son tantos los documentos y hechos sobre los cuales puede dar fe pública el Juez, que le delego tal actividad al Notario Público.

III. FE PÚBLICA JUDICIAL.

“La enciclopedia jurídica OMEBA, determina que por su forma y contenido, por ser relatos o reconocimientos insertos en las actuaciones judiciales o en los pronunciamientos decisivos del Juez, la fe pública judicial se origina en el ámbito procesal circunscrito a los asuntos y cuestiones sometidas a su decisión que es tanto como decir en presencia de conflictos o desinteligencias que no han tenido solución privada”.²²

Lo anterior quiere decir que la fe pública judicial la tienen aquellos cuya función es dirimir las controversias que son sometidas a una jurisdicción determinada; a mayor abundamiento podemos establecer que la fe pública judicial se circunscribe aquel ámbito en el cual se depende de la voluntad de una autoridad jurisdiccional.

La citada enciclopedia determina que en tal sentido debe tener presente la distinción que se hace entre las normas jurídicas que resuelven el conflicto y aquellas que se dirigen a lograr su reconocimiento o realización denominados de forma instrumental.

La función judicial consiste en el poder del Estado para llevar a cabo los actos necesarios para la justa composición de los litigios, a efecto de impartir justicia.

Es aquella fe de que gozan los documentos de carácter judicial, el Secretario Judicial que tiene la función sustanciadora, es el competente para dar

²² Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo XII, Editorial Bibliográfica Argentina OMEBA-Bernardo Lerner. Director LA VALLE 1328, Buenos Aires. Pág. 136

fe del acto procesal, igual a la que se dota al notario, y que se diferencia solo en el modo de intervención.

Cabe mencionar que el Secretario Judicial, interviene exclusivamente en asuntos procesales, en tanto el ámbito notarial es meramente autenticador de diversos actos.

Para el autor Jorge Ríos Hellig: “Esta fe la tienen los secretarios del juzgado (y no el juez) para dar seguridad jurídica. La tienen al interior: expedición de copias certificadas, o dando fe de que el juez decreto en tal o cual sentido; como al exterior: diligencias diversas fuera del juzgado”²³

La fe pública en el caso que nos ocupa se observa en diversos actos que llevan a cabo diversos servidores públicos que se encargan de participar en la impartición de justicia.

El servidor público que tiene competencia para dar fe del acto procesal y autorizar el documento respectivo es el Secretario Judicial que en nuestro ámbito se conoce como Secretario de Acuerdos.

La función que tiene el Secretario de Acuerdos es autenticadota similar a la notarial, aun cuando es diferente por la modalidad de su intervención.

La función del Secretario en el acto jurídico procesal que autentica no trasciende al ámbito extrajudicial concerniente al Notario, el Secretario es un mero testigo del acto que cumple el Juez ante él, tratándose de la validez del documento en el ámbito jurisdiccional.

La principal característica de la fe pública judicial es la falta de autonomía de

²³ RÍOS Hellig Jorge, Op. Cit. Pág. 57

cada uno de los actos procesales. Decide por último el Juez, y la sentencia, para su validez requiere la firma del Secretario que la refrenda.

Lo anterior da forma a la fe pública judicial o con su contenido de verdad por ello una sentencia ejecutoriada, adquiere firmeza y eficacia oponible erga omnes (frente a todos).

La fe pública judicial es aquella desarrollada por el Secretario de Acuerdos, que en todos los actos procesales con las palabras sacramentales DOY FE., esta autenticando y respaldando todos y cada uno de los acuerdos y de las resoluciones que emite el Órgano Jurisdiccional.

La referida fe pública judicial, da certeza y seguridad a todos cuantos intervienen en procesos sometidos a jurisdicción determinada, que estos se desarrollan conforme a las normas sustantivas y adjetivas creadas para tal efecto.

En la práctica se observa que quien esta al frente en las audiencias diversas que se presentan en un juicio determinado, es el Secretario de Acuerdos, aún cuando se debe establecer que generalmente se refiere en los siguientes términos: “El C. Juez respecto a lo expresado por el de la voz acuerda.....”. En realidad quien conoce a fondo cada uno de los asuntos es el Secretario de Acuerdos, y esta razón autentica lo actuado manifestando que da fe, y al emitir dicha manifestación se materializa la fe pública judicial, que como ya lo dijimos únicamente se da en las instalaciones destinadas para el desarrollo de una serie de juicios de la más diversa índole. En conclusión podemos decir que la fe pública judicial es intramuros.

IV. FE PÚBLICA ADMINISTRATIVA.

La fe pública administrativa la tienen aquellos servidores públicos que con

su firma autentican que se llevo a cabo de manera formal el hecho que atestiguan.

En la práctica observamos que la fe pública administrativa es un acto meramente formal, y así vemos que en la emisión de resoluciones administrativas que firma el Presidente de la República, estas mismas se encuentran respaldadas por la rúbrica de los Secretarios del ramo a quienes incumbe o compete el asunto sobre el cual se pronuncio el Presidente de la República.

Conforme a la organización interna de cada Secretaria de Estado, el servidor público que tiene la fe pública administrativa, es quien esta designado expresamente con las disposiciones jurídicas que regulan a cada dependencia del Ejecutivo Federal, trátese de Secretarias de Estado, Organismos Descentralizados y Organismos Desconcentrados.

La función administrativa se realiza a través de los medios con los que cuenta el Estado a efecto de ejercitar sus atribuciones encaminadas al logro de sus fines.

Para el autor Jorge Ríos Hellig: “Es aquella atribuida al poder ejecutivo, que ejerce a través de las Secretarias de Estado, y que por técnica legislativa se les concede habitualmente a los oficiales mayores de cada una de ellas”²⁴

Esta fe pública administrativa se da tanto a nivel federal como local; se desprende de los siguientes ejemplos que encontramos en la Ley Orgánica de la Administración Publica del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de diciembre de 1998, que establece:

Artículo 35. A la Consejería Jurídica y de Servicios Legales le corresponde.

²⁴ RIOS Hellig Jorge, Op. Cit. Pág. 61

XV. certificar, en la esfera de sus atribuciones, los documentos expedidos por el Jefe de Gobierno y aquellos expedidos por los servidores públicos adscritos a la propia Consejería Jurídica y de Servicios Legales en el desempeño de sus funciones

Artículo 39. Corresponde a los titulares de los órganos político-administrativos de cada demarcación territorial:

I. legalizar las firmas de sus subalternos, certificar y expedir copias y constancias de los documentos que obren en los archivos de la Delegación.

Consecuentemente la fe pública administrativa, consiste en legalizar constancias y documentos que obren en poder de autoridades de la Administración Pública Federal ó Local según sea el caso, entendida esta como la satisfacción de las necesidades colectivas.

V. FE PÚBLICA REGISTRAL.

La fe pública registral esta constituida por categorías sometidas a legislaciones reguladoras de tráficos determinados, se refiere a la seguridad y certeza de los vínculos creados por los Agentes y sus actividades específicas, por ejemplo, el Corredor de Comercio en cuanto a la verdad del contenido de sus libros registrales.

La fe pública de las certificaciones de los registros, como por ejemplo, los registros de la propiedad, no tienen los caracteres de la fe pública notarial, pues es una especie de fe pública derivada, entendida como aquella en la cual el funcionario no actúa sobre hechos, cosas o personas, sino únicamente sobre otros documentos.

Esta fe se deposita en los directores de los registros, tanto locales como federales. Ya que la finalidad de los registros es la de dar publicidad a los actos, sus certificaciones tienen fe pública.

Para fundamentar lo anterior, citamos los artículos 6º fracción I del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal y 20 bis fracción II del Código de Comercio.

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

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

**Artículo 20 Bis fracción II, del Código de Comercio establece:
Los responsables de las oficinas del Registro Público de Comercio tendrán las atribuciones siguientes:**

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

El Registro Público de Comercio es federal, sin embargo se encuentra adscrito a las autoridades del Registro Publico de la Propiedad Local. El Registro Público de la Propiedad tiene naturaleza local, mientras que el Registro Público de Comercio tiene naturaleza federal.

A) DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO.

En el Artículo 4º. Del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad se dispone:

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

Por su parte en el Artículo 5 de dicho ordenamiento se establece:

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

B) DE LOS REGISTRADORES.

En el Artículo 9º. Del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad se determina:

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

Al respecto, citaremos la opinión de nuestros más altos tribunales:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. SU DIRECTOR DEBE CONTESTAR LAS PETICIONES ANTE ÉL FORMULADAS EN EL TÉRMINO DE VEINTE DÍAS HÁBILES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). “En términos de lo preceptuado en los artículos 3005, fracción IV, del Código Civil, 103 y 106 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Estado de Puebla, el director de dicha oficina registral tiene la obligación de contestar, fundada y motivadamente, si realiza o deniega una solicitud de inscripción ante él presentada, conducta que debe verificar en un término máximo de veinte días hábiles; en esta tesitura, idéntica obligación le asiste en aquellos casos en que ante él se realice una petición de cancelación de anotaciones preventivas, pues el término de veinte días señalado es suficiente y adecuado para que el encargado de la oficina respectiva analice la procedencia o improcedencia de la petición que sobre el particular se le

formule. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**".⁷⁷

I. REQUISITOS PARA SER REGISTRADOR.

En el mismo artículo se señala que Para ser registrador se requiere:

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

II. FUNCIONES DEL REGISTRADOR.

El autor Jorge Luis Esquivel señala: "El registrador es el servidor público de la función registral que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrales y autorizar los asientos en que se materializa su registro".⁷⁸

En los Artículos 14 y 15 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se especifican las atribuciones de los Registradores:

⁷⁷ **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XVIII, Agosto de 2003. Pág. 1819. **Tesis Aislada.** VI.2o.C.343 C.Amparo en revisión 117/2003. 30 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

⁷⁸ ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis, Derecho Registral, UNAM, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, México 2001, p. 289

Artículo 14. Son atribuciones de los registradores:

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

Artículo 15.

Los registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el y cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar, en este caso, el documento se calificará y despachará por el registrador que designe la Dirección General.

Al respecto podemos considerar la siguiente tesis pronunciada:

REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO. EL REGISTRADOR NO ESTA FACULTADO PARA CALIFICAR LA LEGALIDAD DEL MANDATO JUDICIAL QUE LE ORDENA LA INSCRIPCION DENEGADA. “De la lectura del artículo 14 del Reglamento del Registro Público de Comercio, no se advierte que el registrador tenga facultades para calificar la legalidad del mandato judicial que le ordena la inscripción de un acto o documento, toda vez que el citado artículo sólo autoriza al funcionario aludido, a verificar que los requisitos formales del documento o de la inscripción se encuentren satisfechos, pero no le autoriza a cuestionar si es correcta o no la actuación del juzgador que le

ordena realizar un registro. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO”.⁷⁹

III. RESPONSABILIDADES DEL REGISTRADOR EN MATERIA CIVIL, ADMINISTRATIVA, FISCAL Y PENAL.

Responsabilidad es la obligación que se tiene de responder ante los demás por las consecuencias de nuestros actos.

RESPONSABILIDAD CIVIL

Dentro del Título IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en particular en el Artículo 109, que establece los diferentes tipos de responsabilidades de los servidores públicos, no se define la responsabilidad civil, a pesar de que en la exposición de motivos de las reformas a éste título constitucional, al hacer mención a los cuatro tipos que integran el sistema de responsabilidades de los servidores públicos, se hace referencia a ella.

En opinión del autor René González de la Vega, “solamente en el párrafo octavo del artículo 111 constitucional, se menciona ésta responsabilidad, la cual según el texto, puede generarse a cargo de cualquier servidor público y deberá exigirse mediante demanda”.⁸⁰

En sentido estricto, y en términos de la teoría del órgano, ésta responsabilidad debería ser imputada directamente al Estado, ya que, como

⁷⁹ Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VII, Junio de 1991. Pág. 395. Tesis Aislada. T.C. Amparo en revisión 2794/90. ICM de México, S. C. 14 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: David Delgadillo Guerrero. Secretaria: Clementina Flores Suárez.

⁸⁰ Cfr. GONZÁLEZ DE LA VEGA, René. Responsabilidad Civil. Revista Praxis, número 60. Instituto Nacional de administración Pública. México 1997. P. 104.

quedó establecido, los servidores públicos en ejercicio de sus funciones, actúan por el órgano, se manifiesta en la voluntad del Estado, no la propia como individuos, por lo que los daños que ocasionen deberían ser imputados al ente público para que responda por ellos.

Conforme al Artículo 1928 del Código Civil para el Distrito Federal, el Estado sólo es responsable de manera subsidiaria, ya que la responsabilidad directa corre a cargo del servidor público como persona física, no como órgano del Estado, y tomando en consideración que vivimos en un Estado de Derecho, ante los particulares deberá responder el ente público, aunque internamente exigiera que su empleado que causó el daño le cubriera las cantidades pagadas.

La responsabilidad civil de los servidores públicos, sólo se genera respecto de los particulares, por los daños que aquellos les ocasionen en ejercicio de las funciones públicas y debe ser demandada conforme a las normas de carácter civil; por tanto, para que una responsabilidad pueda ser denominada civil, independientemente de que su contenido sea resarcitorio, es necesario que se produzca entre particulares y se regule y demande por las leyes civiles, pues de lo contrario estaremos frente a responsabilidades penales o administrativas, según la naturaleza de uno de los sujetos y de la legislación que lo establezca.

El Código Civil para el Distrito Federal, define los daños y perjuicios en la siguiente forma:

Artículo 2108.

Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por falta de cumplimiento de una obligación.

Artículo 2109.

Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

El Artículo 3003 del mencionado ordenamiento, establece los casos de responsabilidad civil en que puede incurrir el Registrador.

“Los encargados y los empleados del Registro Publico además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieran lugar, cuando;

I.- Rehúsen admitir el titulo, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el articulo 3016;

II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado;

III.- Retarden, sin causa justificada, la practica del asiento a que de lugar el documento inscribible;

IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan, y

V.- No expidan los certificados en el término reglamentario”.

La responsabilidad civil en consecuencia da al particular el derecho de exigir al Registrador el pago de daños y perjuicios generados por el servidor público.; por lo tanto como ya fue explicado en líneas anteriores esta responsabilidad se genera cuando la actividad del servidor público o la inactividad de este le generan daños y perjuicios al particular valuables en dinero y demostrables mediante las pruebas necesarias para tal efecto como pudiera ser la emisión de un dictamen contable que demuestre que efectivamente el particular sufrió un menoscabo en su patrimonio por las causas explicadas.

RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA.

Responsabilidad es la obligación de pagar las consecuencias de un acto; responder por la conducta propia. Conforme a ésta idea, un servidor público debe pagar o responder por sus actos indebidos o ilícitos, según lo establezcan las leyes.

En opinión del Maestro Rafael I. Martínez Morales: “Suelen estudiarse antecedentes del sistema de responsabilidades de la burocracia tanto en el Derecho Romano, como en los sistemas jurídicos que le siguieron en el continente europeo; también se citan disposiciones relativas a esta materia en el Derecho Náhuatl. Durante la época colonial, hay una permanente preocupación por la misma cuestión, evidenciada principalmente mediante las normas relativas al juicio de residencia.

El juicio de residencia experimentó una continua evolución, se presentó con variadas modalidades a lo largo del tiempo en que existió. Su finalidad, en el fondo, consistía en radicar o arraigar a un funcionario público que hubiere terminado su cargo, hasta recibir y resolver por un juez, las quejas que contra su desempeño tuvieran los gobernados o el poder público.

En el México independiente, se empieza a desarrollar un sistema de responsabilidades, que recogía y rebasaba al juicio de residencia, aún así, se conservaban ciertos vestigios de éste, hasta la segunda mitad del siglo XX (Coahuila: la Ley vigente todavía en 1967 emplea esta terminología en materia de responsabilidad burocrática).

Las Constituciones Políticas del siglo XIX, hacen referencia a las responsabilidades de los servidores públicos, de manera muy sistemática, pero es claro que el tema preocupaba constantemente a la sociedad mexicana. Medidas para combatir la corrupción de los funcionarios están incluidas en muy importantes documentos políticos y jurídicos, desde la toma de posesión del primer presidente, el General Guadalupe Victoria, alcanza su apogeo durante la renovación moral (1822-1828), y persisten en nuestros días.

El constituyente de 1916-1917 dedica al título cuarto de la carta magna a las responsabilidades de los funcionarios públicos. En 1940, se emite la Ley de

Responsabilidades de los Funcionarios y Empleados de la Federación, del departamento y Territorios Federales, la cual es abrogada por una ley, publicada en diciembre de 1979, la que, a su vez, es suplida por la de 1982, actualmente en vigencia.”⁸¹

En los términos de la fracción III del Artículo 109 Constitucional, se aplicarán sanciones administrativas a los servidores públicos por los actos u omisiones que afecten la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deban observar en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones, los cuales se encuentran enunciados en 22 fracciones del artículo 47 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

El autor Enrique del Val, considera que: “La regulación y estudio de la responsabilidad administrativa no se ha desarrollado adecuadamente en nuestro país, ya que en materia sobre responsabilidades de los servidores públicos se ha encausado fundamentalmente a los aspectos político y penal.”⁸²

El desinterés por el estudio de la responsabilidad administrativa en nuestro país, tiene una explicación histórico jurídica, en razón de que ni el constituyente de 1857, ni el de 1917, la establecieron de manera clara y precisa, y las cuatro leyes de responsabilidades anteriores a la vigente, tampoco la regularon, por lo que el aspecto disciplinario en el ejercicio de la función pública se dejó principalmente al Derecho Laboral.

El paso fundamental para su desarrollo fue dado con las reformas constitucionales y legales promovidas a fines de 1982, con las que se fijó su naturaleza, el objeto, la finalidad y el régimen de la responsabilidad administrativa,

⁸¹ Cfr. MARTÍNEZ MORALES, Rafael I. Derecho Administrativo. 3er. y 4º. Cursos. 2ª. Edición. Colección Textos Jurídicos Universitarios. México 1997. P. 331.

⁸² DEL VAL, Enrique. Responsabilidad Administrativa. Revista Praxis, número 60. Instituto Nacional de administración Pública. México 1997. Pág. 98.

en razón del interés del Estado de proteger los valores que presiden el ejercicio de la función pública.

Los sujetos de la responsabilidad administrativa son los servidores públicos en general, que de acuerdo con el Artículo 108 Constitucional, segundo de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, comprende a los representantes de elección popular, a los miembros de los Poderes Judicial Federal y Judicial del Distrito Federal, a los funcionarios y empleados, y, en general, a toda persona que desempeñe un cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública Federal.

Por lo explicado, la responsabilidad en que pueden incurrir los servidores públicos frente al Estado es de naturaleza política, penal, administrativa y civil, tal como lo establece el Artículo 109 constitucional, las cuales se pueden generar simultáneamente con una sola conducta, dando lugar a la imposición de cuatro tipos de sanciones, mediante diferentes procedimientos: un procedimiento civil, un procedimiento penal ante el Poder Judicial, un juicio político ante el Poder Legislativo; y un procedimiento administrativo ante el superior jerárquico del servidor público.

Los registradores al realizar la función de servidores públicos, están sujetos a los deberes que tienen como tal, al igual que las sanciones establecidas por la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

El autor Jorge Luis Esquivel, establece que: “En consecuencia dentro del Registro Público de la Propiedad existe una contraloría interna, encargada de conocer, sustanciar y resolver el procedimiento administrativo disciplinario en contra de los deberes de legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deben observar en el desempeño de su empleo los registradores.

La responsabilidad administrativa se puede entender como la obligación del servidor público (en este caso el Registrador) de responder frente al Estado por su indebida actuación pública. Cabe mencionar que la Contraloría Interna a que se refiere el autor Jorge Luís Esquivel, es una creación del Gobierno Miguel de la Madrid Hurtado, y si bien es cierto que ha servido como mecanismo vigilante de la actuación de los servidores públicos, también se ha constituido en un organismo donde se fomenta la corrupción, en virtud de que los contralores internos se dedican a extorsionar a servidores públicos con el fin de que las irregularidades detectadas no dan lugar al acta administrativa correspondiente y al inicio de la averiguación previa a que haya lugar”.⁸³

RESPONSABILIDAD FISCAL.

Con respecto a la responsabilidad fiscal por parte del registrador, la fracción II del artículo 14 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad, establece que el registrador debe:

Determinar en cantidad liquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir.

Por su parte el Código Fiscal de la Federación, señala una obligación genérica para los funcionarios y empleados públicos, consistente en denunciar las infracciones fiscales:

Artículo 72. - Los funcionarios y empleados públicos que en el ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales, lo comunicaran a la autoridad fiscal competente para no incurrir en responsabilidad, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones.

⁸³ ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis, Derecho Registral, UNAM, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, México 2001. Pág. 39

La responsabilidad fiscal tiene relación directa con el indebido manejo al determinar la cantidad a pagar ante el Registro público de la Propiedad y del Comercio.

Esta especial responsabilidad tiene correlación con la responsabilidad administrativa, en virtud de que tal como lo prevé el Artículo 72 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, la responsabilidad de los servidores públicos de dicha institución es meramente administrativa, en virtud de que en todo caso la responsabilidad fiscal sería del particular quien no cubrió la cantidad correcta de los derechos que debería pagar por determinado acto al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

RESPONSABILIDAD PENAL.

Existe responsabilidad penal por actos u omisiones tipificadas como delitos por la legislación federal o local.

Ante la comisión de delitos por parte de cualquier servidor público, se actuará conforme disponga el Código Penal Federal o la ley que tipifique el acto u omisión, aunque en algunos casos se requiere que la Cámara de Diputados decida previamente si procede o no.

Conforme a la fracción II del Artículo 109 Constitucional, la comisión de delitos por parte de cualquier servidor público será perseguida y sancionada en los términos de la legislación penal.

En el Capítulo Duodécimo del Código Penal Federal, que comprende de los artículos 212 al 224 (excepto los artículos 215-A, 215-B 215-C y 215 -D) se establecen 11 figuras delictivas en las que el sujeto activo necesariamente deberá tener la calidad de servidor público, estas figuras son:

Artículo 213.

Para la individualización de las sanciones previstas en este Título, el juez tomará en cuenta, en su caso, si el servidor público es trabajador de base o funcionario o empleado de confianza, su antigüedad en el empleo, sus antecedentes de servicio, sus percepciones, su grado de instrucción, la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados por la conducta ilícita y las circunstancias especiales de los hechos constitutivos del delito. Sin perjuicio de lo anterior, la categoría de funcionario o empleado de confianza será una circunstancia que podrá dar lugar a una agravación de la pena.

El precepto establece reglas especiales para regular el arbitrio judicial, complementarias de las contenidas en los Artículos 51 y 52 de este Código, con la finalidad de proponer una mejor individualización de la pena correspondiente a los delitos de este Título, para la cual se establecen aquí referencias a diversas cuestiones que deberá analizar el Juez en cada sujeto activo de delito de que se trate, dando pauta para considerar si éste es de base o de confianza, o su antigüedad, antecedentes de servicio, etc.

El elemento "...sin perjuicio de lo anterior, la categoría de funcionario o empleado de confianza será una circunstancia que podrá dar a una agravación de la pena ", aclara que la categoría de funcionario o de empleado de confianza habrá necesariamente de ser analizada para dar lugar a una agravación de la pena.

Artículo 213-bis. Este tipo penal agrava la penalidad, en virtud de que el sujeto activo del ilícito es un individuo que debe velar por la seguridad de las demás personas.

1. Ejercicio indebido de servicio público. (Artículo 214)

El precepto en estudio contempla diversas situaciones delictivas en las cuales incurren los sujetos activos, calificados, descritos en el Artículo 212 de este Código Punitivo, o sea quienes desempeñan un empleo, cargo o comisión de

cualquier naturaleza, a partir de los más modestos hasta los funcionarios de mayor jerarquía.

En este artículo se establecen varios hechos punibles, los cuales, sólo pueden cometer quienes sean servidores públicos; entre los citados hechos delictivos se comprenden algunas cuestiones inherentes al propio empleo, cargo o comisión, como son las derivadas de ejercerlas sin satisfacer los requisitos legales para ello, o bien en seguir desempeñándolas cuando el nombramiento del funcionario o servidor público ya ha fenecido, sea por revocación, suspensión o destitución. Otras cuestiones aluden al incumplimiento de ciertos deberes que implícitamente tienen los servidores públicos, con independencia de los correspondientes del empleo, cargo o comisión, como es el caso de no informar por escrito, a quien corresponda, sobre riesgos o peligro que puedan afectar el patrimonio o intereses de la dependencia oficial, descentralizada, de participación estatal, etc., sin obstar no sea en la que presten sus servicios, pues es evidente que una de las obligaciones primarias con el servicio público es que por lealtad se trate de evitar cualesquiera perjuicios al mismo.

También se comprenden figuras delictivas de conductas abusivas de los propios servidores públicos, como las de sustraer, destruir u ocultar información o documentos oficiales, que estén bajo custodia o sobre los que tengan acceso por estar en el servicio público.

2. Abuso de autoridad. (Artículo 215).

Respecto al Abuso de Autoridad contemplado en este artículo, podemos decir lo siguiente:

Es un delito que comete el servidor público que actúa extralimitando su actividad a la competencia que tiene asignada por la ley, o bien que incumple con lo previsto con sus deberes o atribuciones que tenga establecidas también por la ley, comprendiendo asimismo este ilícito el empleo de la violencia que ejerciere sin causa justificante sobre una persona, o bien si la vejare o insultare al momento de

cumplir sus funciones, comprendiendo, igualmente, *casos específicos* de servicio público como el correspondiente a la administración de justicia, dentro de cuyo rubro se encuentran conductas como las de negar injustificadamente el despacho de un negocio pendiente del que conozca bajo cualquier pretexto como podría ser el de la oscuridad o silencio de la ley, o lo denuncie inmediatamente a la autoridad competente de una privación ilegal de la libertad de la cual tenga conocimiento y, así, dentro de este rubro se comprenden los excesos y defectos que en el servicio público incurre el funcionario o trabajador del Estado, llegándose inclusive a establecer dentro de este capítulo conductas como las de que el empleado público se apropie o disponga de fondos o valores que no se le hayan confiado a él, o bien que obtenga dádivas de otro servidor o de algún subalterno, y aún la de proporcionar identificación a alguien que lo acredite como servidor público que no desempeñe el empleo, cargo o comisión. En suma, el delito tiende a sancionar al servidor público que se propase, atropelle, viole o force, a alguien saliéndose de las atribuciones enmarcadas en la ley, por medio de la realización anómala de su función.

3. Coalición de servidores públicos.

Al analizar este tipo penal contenido por el Artículo 216, consideramos que es un delito que cometen aquellos servidores públicos que se agrupan dolosamente para actuar en contra de una determinada ley o reglamento, impedir su ejecución o bien para dimitir de sus puestos con el fin de suspender la actividad de la Administración Pública.

Los servidores públicos que se unen así, para, intencional y grupalmente, lesionar el correcto desempeño de alguna de las ramas de la administración pública, lo hacen normalmente para presionar a las autoridades o para conseguir algún fin ilícito o aún lícito, pero sin las formas de legalidad autorizadas para tales actos y sin estar, tampoco, comprendidas sus acciones dentro de los marcos

laborales que permiten la coalición y la huelga en términos del Apartado B del Artículo 123 de la Constitución del país.

4.- Uso indebido de funciones. (Artículo 217).

Este tipo penal consiste en aplicar fondos públicos de la manera que se señala en esta fracción. Aplicar significa aquí, emplear o gastar los fondos públicos en obras públicas diferentes para las cuales estuvieran destinadas, o bien para hacer un pago no autorizado por la ley.

El elemento normativo "*...el servidor público que teniendo a su cargo fondos público...*" alude a un sujeto activo doblemente calificado, primero porque debe ser servidor público y segundo porque además. sus funciones deben específicamente consistir en tener a su cargo los fondos públicos así como la aplicación de estos conforme a la ley, o sea debe ser el encargado de utilizarlos para los fines a que estén destinados en la administración pública de hacer los pagos o los gastos correspondientes a dichos fondos públicos, de tal manera que si un servidor público que no tenga a su cargo dichos fondos realizara las acciones descritas en esta fracción, las mismas serán antijurídicas.

5. Conclusión.

La Conclusión que se encuentra ubicada en el Artículo 218 del Código Penal Federal, es un delito cometido por quien siendo servidor público indebidamente exija por sí o por interpuesta persona, una contribución, derecho o salario en mayores cantidades que las que corresponden conforme a la ley.

El concepto refiere una exigencia a sabiendas no debida y arbitraria, que se materializa por la petición hecha por el servidor, para la administración, sin obstar que lo solicitado se destine a su beneficio personal. El delito admite configurarse de manera expresa o tácita. En la primera de éstas el servidor abiertamente hace la exigencia indebida al pasivo; en la segunda, la admite aunque sea indebida en

los montos reales o bien oculta la ilegalidad de lo pedido, bajo una apariencia de normalidad jurídica, engañando al agente a la víctima sobre la cuantía mayor de la exigencia indebida. En ambos casos, tanto lo exigido por el servidor como lo pagado por el pasivo, es algo que no corresponde a lo correctamente adeudado en total o a lo no debido en la cantidad legalmente establecida.

6. Intimidación.

La intimidación prevista en el Artículo 219, consiste en inhibir o intimidar a una persona para los fines que se señalan en esta fracción. Inhibir implica impedir, prohibir o estorbar, como conducta del agente, por sí o por interpósita persona, para que el pasivo no denuncie, no se querelle o no presente información sobre la probable comisión de un delito. La inhibición, para ser típica, debe ir acompañada del empleo de la violencia física o moral.

La violencia física corresponde a la utilización de fuerza que se emplea, directa o indirectamente sobre el sujeto pasivo, mientras que la moral tiene expresión subjetiva, si, por ejemplo, un Agente del Ministerio Público amenazara con causar un perjuicio o daño a la ofendida para evitar que presente denuncia en su contra por el delito de cohecho que dicho agente acabara de cometer al solicitar a ésta dinero para hacer algo justo relacionado con su función.

La conducta típica de intimidar consiste en causar o infundir miedo al pasivo utilizando preferentemente la violencia moral, aunque también podría ser mediante la violencia física ejercida sobre ésta para evitar que la misma o un tercero haga la denuncia, querrela o acusación por delito o acto sancionable por Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos, siendo de esta manera que la acción de intimidar difiere en su significado de la de evitar. Así, la intimidación, en su acepción de causar o infundir miedo, equivale a los actos efectuados por el servidor público a efecto de influir psicológicamente en el pasivo para vencer su voluntad, para que no denuncie o se querelle bajo amenaza de que se le dañarán bienes jurídicos propios o de terceros si lo hiciere.

7. Ejercicio abusivo de funciones.

El abuso de funciones regulado por el Artículo 220, consiste en dos acciones:

1. Otorgar es conceder alguna cosa que se pide, o bien disponer de la misma, que en el caso consiste en permisos, concesiones, licencias, autorizaciones, franquicias o exenciones, lo cual el sujeto activo otorga de manera indebida, es decir, en forma contraria a la debido, y lo contrario a lo debido es lo contrario a las normas que regulan el otorgamiento de estos actos jurídicos por parte de la administración pública.

2. Efectuar significa poner por obra, ejecutar una cosa, que en el caso se refiere a compra o venta que realice el agente produciéndole a él, en lo personal, o bien a su cónyuge y demás sujetos a quienes refiere el tipo, y se entiende que el sujeto activo aquí, valiéndose de su función, efectúa tales actos de manera desleal para el servicio que presta, pues evidentemente sus funciones no están descritas para que medre con el cargo público, sino, para realizar los actos que le competen dentro del marco legal y normas que regulan su actividad dentro de la administración pública.

Así, pues, la acción de otorgar, implica acordar favorablemente, conceder, consentir, dar o disponer, alguno de los actos señalados en el tipo. Por su lado, la acción de efectuar, es realizar cualquiera de los actos, señalados que produzca beneficio económico al servidor público o a las demás personas indicadas.

8. Tráfico de influencia.

El tráfico de influencia contenido por el Artículo 221, sanciona el uso del empleo, cargo o comisión del servidor público, para inducir, promover o gestionar cualquier tramitación o resolución ilícita de algún negocio público y que sea completamente ajeno a sus responsabilidades. Igualmente sanciona a quien promueve la comisión de delito o se preste a la gestión o promoción.

9. Cohecho.

El Cohecho, conforme a lo señalado por el Artículo 222 del Código Penal Federal, es el delito que comete una autoridad o un funcionario público cuando, según el Código penal, en provecho propio o de un tercero, solicita o recibe, por sí o por persona interpuesta, dádiva o presente o acepta ofrecimiento o promesa para realizar en el ejercicio de su cargo una acción u omisión constitutivas de delito.

En el intento de luchar contra la corrupción y proteger la integridad y honestidad profesional del servicio público, se castiga también a la autoridad o funcionario público que admite dádiva o regalo que le hayan sido ofrecidos en consideración a su función o para la consecución de un acto justo que no deba ser retribuido.

Artículo 222.bis. Nos habla de las sanciones que se impondrán al servidor público que cometa este tipo de delito.

Para los efectos de este artículo se entiende por servidor público extranjero, toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión en el poder legislativo, ejecutivo o judicial o en un órgano público autónomo en cualquier orden o nivel de gobierno de un Estado extranjero, sea designado o electo; cualquier persona en ejercicio de una función para una autoridad, organismo o empresa pública o de participación estatal de un país extranjero; y cualquier funcionario o agente de un organismo u organización pública internacional.

10. Peculado.

En relación con el delito de peculado, previsto por el artículo 223 del Código Penal Federal, este es un delito cometido por quien siendo servidor público distrae de su objeto para usos propios o ajenos los caudales, inmuebles o efectos propiedad del Estado, cuya administración, percepción o custodia le hubiere sido confiados por razón de su cargo. Se trata, en esencia, del abuso de confianza pública depositado en el funcionario. Existen autores establecientes de la idea de

que el resultado delictivo se produce, no por el ataque a la propiedad del Estado, sino por la traición a la fidelidad y al normal cumplimiento de los deberes oficiales, en cuanto a la custodia de los bienes puestos bajo el cuidado del servidor público.

11. Enriquecimiento ilegítimo.

El Enriquecimiento ilícito, regulado por el Artículo 224 del Código Penal Federal, es un delito en el cual incurre quien, siendo servidor público, no justifique la legitimidad del incremento de su patrimonio o de aquellos bienes respecto de los cuales actúe en forma de propietario. El tipo responde a la necesidad de combatir la corrupción en los servidores públicos, quienes con frecuencia abusan del poder para enriquecerse ilegalmente; se trata de una medida penal insuficiente, primero por la dificultad de probar los contenidos del delito y, segundo, porque el servidor público cuenta siempre con formas adecuadas para que de ninguna manera aparezcan como de su propiedad bienes que excedan en la cantidad legalmente tolerada o permitida, sin riesgo de ser inculcados de este ilícito penal, como ocurre, por ejemplo, en aquellos casos donde los agentes se valen de prestanombres, lavado de dinero entre otros ilícitos.

En materia penal existe la protección constitucional que se otorga a los servidores públicos de alta jerarquía, enumerados en el primer párrafo del Artículo 111 Constitucional, cuando cometan delitos durante el tiempo de su encargo.

“En opinión de Luis Humberto Delgadillo, el procedimiento para la declaración de procedencia es semejante al correspondiente para el juicio político, en su etapa ante la Cámara de Diputados; ya que en el Artículo 25 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, se establece que se actuará en lo pertinente de acuerdo con lo previsto en el juicio político.

Por lo tanto, la sección instructora, procurará establecer:

La subsistencia del fuero constitucional.

La existencia del delito, y
La probable responsabilidad del inculpado.

Dentro de los 60 días hábiles siguientes a la presentación de la denuncia, la sección instructora deberá rendir su dictamen, y en la fecha previamente señalada se abrirá la sesión, con citatorio al inculpado y a su defensor, así como al denunciante, querellante, o Ministerio Público en su caso; se concederá la palabra a las partes para que formulen sus alegatos, y después de retiradas las partes se procederá a la discusión y votación correspondiente.

Si se resuelve que ha lugar a proceder en contra del inculpado, quedará inmediatamente separado de su cargo, empleo o comisión, y sujeto a la jurisdicción de los tribunales competentes. En caso negativo, no habrá lugar a procedimiento ulterior mientras subsista la protección constitucional".⁸⁴

La nueva regulación de la responsabilidad penal de los servidores públicos, a partir de su incorporación en el texto constitucional y en el Código Penal Federal, ha venido a aclarar las imprevisiones respecto, sobre todo, a la diferenciación entre los delitos oficiales y los delitos comunes, que dan lugar a la responsabilidad penal, quedando claramente delimitada de las responsabilidades políticas y administrativas.

⁸⁴ Cfr. DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto. "El Sistema de Responsabilidades de los Servidores Públicos", 3ra. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1998. Pág. 57.

CAPÍTULO QUINTO. DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Para el estudio del procedimiento registral se iniciará con la definición de “procedimiento registral” que el maestro Guillermo Colín Sánchez, establece al respecto, diciendo: “El conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos en la ley alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral”.⁸⁵

Siguiendo este orden de ideas, considero conveniente destacar lo que se entiende por proceso y procedimiento, y así tenemos que Proceso en general significa un conjunto de actos, acontecimientos, realizaciones del ser, que se suceden a través del tiempo y que mantienen entre sí determinadas relaciones que les dan unidad. Podemos hablar en este aspecto de proceso químico, proceso industrial, proceso biológico, etc. Sin embargo, aplicado al acto administrativo, debemos pensar si efectivamente el acto administrativo debe realizarse conforme a un proceso, o a un procedimiento.

Para nosotros, proceso es el conjunto de actos realizados conforme a determinadas normas, que tienen unidad entre sí y buscan una finalidad, que es la resolución de conflictos sometidos a su consideración.

Por procedimiento se entiende un conjunto de actos realizados conforme a ciertas normas para producir un fin sin que diriman o resuelvan una controversia. Vemos que la diferencia consiste en que en el proceso hay unidad y se busca como finalidad la solución de un conflicto, y el otro es un conjunto de actos también con cierta unidad y finalidad, pero que en realidad no buscan la solución

⁸⁵ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. El Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A. México 1990. Pág. 78.

de un conflicto, sino la realización de un determinado acto, como sería el caso del procedimiento.

Derivado de lo anterior concluyo que el procedimiento registral es un conjunto de actos y formalidades que la parte interesada debe satisfacer para la expedición o registro de los documentos presentados, y poder de esta manera, alcanzar la publicidad registral deseada de los actos jurídicos propios de la inscripción y así, surtir efectos contra terceros.

En el Código Civil para el Distrito Federal se regula en un apartado especial el tratamiento de la institución del Registro Público, lo cual permite determinar y afirmar, el carácter público de dicho procedimiento, además de que podemos enfocar el aspecto adjetivo y sustantivo de dichas normas jurídicas que lo regulan, en virtud, de que por un lado se puede observar como el procedimiento registral esta encaminado a un fin, el cual se logra mediante la organización y regulación de la institución, así como con determinación de diversas formas y formalidades necesarias a las que se deben someter los actos jurídicos para su inscripción sin olvidar los efectos y las consecuencias jurídicas que producen a los particulares dichos actos registrados.

El objeto del Procedimiento Registral se identifica con la razón sobre la cual va a versar el procedimiento; esto es, cuando se concibe el acto mismo de forma notarial, haciendo posible su existencia para efectos registrales.

Los fines del procedimiento registral son: principales y accesorios. Los primeros podemos clasificarlos en inmediatos y mediatos:

El fin principal inmediato es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente; **el mediato** es la seguridad jurídica la cual se otorga en el momento mismo de la anotación o inscripción del

acto, por virtud de la fe pública registral, en el entendido de que medió la legitimación.

El fin accesorio del procedimiento registral; se traduce en que, los asientos correspondientes constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, en todo documento la fórmula correspondiente a su registro produce los efectos plenos que le otorga la ley.

En razón de lo señalado, hemos visto que el procedimiento registral va adquiriendo forma a través de las actuaciones propias tanto del funcionario como del interesado primordialmente, por lo que el procedimiento no se autogenera, sino mediante actuaciones y formas necesarias.

Dichas formas y formalidades ineludibles para publicitar los actos jurídicos que se presentan ante el Registro Público, tienen su fuente inmediata en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, destacando lo siguiente:

1. El servicio registral se inicia en el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, los cuales se deben presentar por duplicado, los cuales se encuadernarán y archivarán; y dicha solicitud debe ser numerada y sellada, tal como señala el Artículo 32 del Reglamento. Así tenemos que la presentación del documento a inscribir, es el primer paso que todo interesado debe dar para que se de inicio al procedimiento registral. Dicha solicitud de entrada y trámite, también conocida como folio de entrada, contiene fecha, hora y minuto en que fue ingresada al Registro, y la cual cumple dos finalidades; por un lado sirve como instrumento probatorio, y por el otro determina la prelación, preferencia y rango de los documentos presentados, produciendo un

efecto de suma importancia basado en el principio de “el primero en registro es primero en derecho”. (aplica el principio de prelación).

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 3018, señala que la inscripción o anotación puede pedirla cualquier persona que tenga un interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o por el Notario que ha realizado la escritura. Cabe hacer mención que en la práctica son en su mayoría los gestores quienes suelen hacer dichas solicitudes, lo cual no implica violación alguna a dicho precepto, en virtud de que el fedatario público es el titular del derecho o bien.

Asimismo, para los actos señalados en el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, deberá adjuntarse certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas que afectan la finca, el cual tiene una vigencia de 30 días naturales.

Posteriormente debe llevarse a cabo el prepago de derechos, el cual se hace constar mediante el registro de caja, una vez cumplido este trámite, se procede a la “Anotación”.

2. La anotación, inicia con la descarga de los documentos que ingresan al Registro a través de la Oficialía de Partes, anteriormente se anotaba en el (libro de gobierno después conocido como folio diario de entradas y trámites, hoy sistema de gestión), en donde cada documento que ingresa es capturado en el sistema asignándole un número de acuerdo a la sección que corresponda, este paso concluye en el momento en que el documento es remitido a dicha sección.

Las anotaciones de los avisos preventivos se practican de inmediato en la parte que corresponda al folio de la finca afectada, para que adquiera la prelación sucesiva.

3. Una vez que ha sido descargada la solicitud de entrada del interesado, en el folio diario de entradas y trámites por parte del encargado de la Oficialía de partes, turna un documento al registrador, quien deberá sujetarse a los criterios de fundamentación y motivación, llevando a cabo una calificación integral, a efecto de determinar si es asentable o no un documento, para lo cual cuenta con un plazo de 5 días hábiles. En caso de que determine suspender o denegar un asiento, el interesado cuenta con 10 días hábiles para subsanar las irregularidades.
4. Para el caso de omisiones subsanables, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con lo cual se pretende que continúe el trámite.
5. En cuanto a la calificación de legalidad de un asiento, el registrador no llevara a cabo la misma, únicamente hará de su conocimiento al área jurídica, para que esta de cuenta a la autoridad ordenadora.
6. Los asientos a registrar en los folios, varía conforme a cada uno de los registros que se pretende llevar a cabo, así tenemos :
 - 6.1. Notas de presentación. Se practican en la tercera parte del folio, deben contener la fecha y número de ingreso de los avisos notariales, están sujetas a una temporalidad, debiendo constar en folios dentro del plazo no mayor de veinticuatro horas a partir de que fueron presentados los documentos, y a aspectos formales como la rúbrica del registrador que lo compromete respecto a los efectos de su resolución.
 - 6.2. Anotaciones Preventivas. Se harán en la parte tercera del folio de derechos reales. El artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal, hace referencia a requisitos de fondo y forma de dichas anotaciones, destacando entre otros la autoridad y la naturaleza del procedimiento.

En caso de que sean asentadas por suspensión o denegación de las inscripciones, deben darse a conocer las causas que originaron dicha determinación de manera clara y contundente, en virtud de que el gobernado tiene derecho a saber los motivos por los cuales fue suspendida o negada su solicitud.

- 6.3. Inscripciones. se llevan a cabo en la parte correspondiente del folio, dándoles un orden numérico del folio que le corresponde, en virtud de que dicho orden da lugar a la resolución de diversos asuntos que tienen que ver con los asientos, tomando en cuenta el principio jurídico que señala que el que es primero en tiempo es primero en derecho, dicha nota concluye con los requisitos que dan formalidad al acto, dentro de los cuales destaca la firma del registrador y el sello del registro.
- 6.4. Cancelaciones. Si en la numeración progresiva de un asiento existiesen borraduras, testaciones o alteraciones, antes de ser firmado, se deberá llevar a cabo un nuevo asiento, haciendo mención de el que se cancela.

Estos tres últimos numerales concluyen este procedimiento y lo curioso es que ninguno se refiere a actos de comercio y su inscripción ante el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, que es la autoridad administrativa encargada de dicho procedimiento y a la cual por lógica se le debe reconocer su importancia tanto estructural como administrativa y jurídica.

Tanto en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, como el del Estado de México, se establece que el archivo será público, lo cual implica la consulta de los libros, para cuyos efectos, deberá formular solicitud ante el Jefe de la Sección o ante el Tenedor del Registro.

Con el fin de evitar anarquía y tener debido control sobre los libros y documentos que se consultan, es aconsejable:

- Que el interesado presente por escrito (en las formas destinadas por la oficina para ese efecto) la solicitud del libro o libros que desee consultar, proporcionando los datos que la propia forma requiere;
- Que se entregue la solicitud al encargado de la Sección, quien requerirá del archivo el o los libros solicitados, los cuales serán colocados en las mesas destinadas para su consulta a disposición del solicitante, lo anterior permitirá saber quién consultó el libro y facilitará el control y orden que la consulta implica; cabe mencionar que los libros únicamente podrán consultarse dentro de la oficina.
- Que si los interesados estuvieren en la imposibilidad de proporcionar los datos que se requieren para poder atender a su solicitud con arreglo a lo dispuesto por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, podrán recabarlos de la propia oficina, sometiéndose al procedimiento respectivo.

I. DEL REGISTRO DE COMERCIO.

El Registro Público de Comercio es una institución pública, donde se llevan a cabo las inscripciones de las principales actividades económicas y jurídicas en que intervienen los comerciantes.

Al tener el Registro de Comercio, la calidad de público, permite a cualquier persona que desee consultar sus libros, así como obtener las certificaciones de los actos o contratos que en ellos se consigne, de conformidad con el Artículo 21 del Reglamento del Registro Público de Comercio.

Actúa paralelamente con el Registro de la Propiedad, se nutre de los mismos principios teóricos, cumpliendo la función de otorgar seguridad jurídica tutelando de este modo los derechos de terceros, no únicamente en el tráfico inmobiliario, sino en un ámbito más amplio como lo es el tráfico mercantil; en el se inscriben todos los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con las sociedades mercantiles y los comerciantes, siempre que conforme a la legislación sea obligatoria; siendo beneficiaria cualquier persona física o moral que desarrolle actos mercantiles.

“Comercio”, proviene del latín *commercium*, de *cum*, con y *merx cis*, mercancía. Constituye una actividad lucrativa que consiste en la intermediación directa o indirecta entre productores y consumidores de bienes y servicios, a fin de facilitar y promover la circulación de la riqueza.

Comercio, es el transporte de bienes desde un lugar a otro con el fin de intercambiarlos. En Derecho Económico, esta actividad de intermediación también ubicada en la etapa de circulación o distribución dentro del sistema económico de libre empresa para ser tal, debe tener los siguientes caracteres:

- Ser de intermediación entre productores y consumidores;
- Ser de intermediación a través del cambio (operación sinalagmática);
- El cambio debe ser habitual para que asuma la función de profesionalidad, y debe haber un fin de lucro.

La actividad comercial en México en líneas generales está entregada a los particulares, reservándose el Gobierno Federal algunos sectores como energéticos, electricidad, fertilizantes, granos diversos (café, maíz, trigo, etc.).

Dicha actividad se encuentra legitimada por el Artículo 5º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y pudiendo además el Congreso de la Unión legislar a nivel federal sobre el Comercio Interno (Artículo 73 fracción X).

El libre comercio en el contexto de un mercado administrado como el regulado en México está formalmente protegido además por el Artículo 28 constitucional (precepto tomado de la Constitución liberal de 1857), que tiene una ley reglamentaria llamada Ley de Monopolios promulgada el 31 de agosto de 1934, misma que carece de reglamento volviendo letra muerta tanto el precepto constitucional como la propia ley orgánica.

Esa circunstancia determina que la realidad comercial tienda a la monopolización de dicha actividad, subsistiendo prácticas restrictivas y desleales que perjudican a los consumidores.

En Derecho mercantil, es un concepto que pertenece al mundo de la economía, ya que ésta se ocupa de la circulación de la riqueza, pero guardando un estrecho vínculo con el derecho, pues hay una relación social que lo pone en movimiento.

Económicamente es la actividad de intermediación entre productores y consumidores que se efectúa con la finalidad de obtener un lucro.

En términos jurídicos, el comercio no es sólo una intermediación lucrativa, sino también la actividad de las empresas, de la industria, de los títulos de crédito, etc.

El concepto jurídico es variable, porque se refiere a lo que el legislador haya querido reputar como tal y este concepto lo plasma a lo largo del derecho positivo y de una manera implícita.

Al incrementarse los grupos humanos, el hombre tiene la necesidad de la obtención de satisfactores que no produce la organización donde se encuentra y surge el trueque, pero es notorio que al efectuar trueques casi nunca es con el fin de consumir los productos adquiridos, sino más bien para realizar nuevos intercambios con el objeto de hacerlos llegar a un consumidor; por lo tanto, en sentido amplio se puede decir que el trueque lleva como consecuencia al comercio.

En el Registro Público de Comercio se inscriben los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes y que conforme a la legislación lo requieran.

Al respecto, el Código de Comercio en el Artículo 75 establece:

La ley reputa actos de comercio:

- I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;**
- II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;**
- III. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;**
- IV. Los contratos relativos y obligaciones del Estado ú otros títulos de crédito corrientes en el comercio;**
- V. Las empresas de abastecimientos y suministros;**
- VI. Las empresas de construcciones, y trabajos públicos y privados;**
- VII. Las empresas de fábricas y manufacturas;**
- VIII. Las empresas de trasportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y las empresas de turismo;**
- IX. Las librerías, y las empresas editoriales y tipográficas;**
- X. Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales, casas de empeño y establecimientos de ventas en pública almoneda;**
- XI. Las empresas de espectáculos públicos;**

El procedimiento para la inscripción de los actos mercantiles en el Registro Público de Comercio será automatizado y estará sujeto a plazos máximos de

respuesta , determinados de acuerdo al servicio solicitado, y constará de cuatro fases: Recepción, análisis, calificación y emisión de la boleta de inscripción física que será entregada material o electrónicamente.

La normatividad del Registro Público de Comercio y su procedimiento de inscripción, se encuentra prevista en el Código de Comercio, en el Reglamento del Registro Público de Comercio, primordialmente, y en los lineamientos para la operación del Registro Público del Comercio, y en el Código Civil para el Distrito Federal y la legislación fiscal aplicable a cada Entidad Federativa, lo cual significa que esta institución se encuentra regulada por el Código aplicable a la entidad federal, no depende de ninguna oficina administrativa federal, sino del ejecutivo estatal al Registro Público de la Propiedad, en virtud de que por ministerio de ley, la persona que tenga a su cargo la Dirección del Registro Público de la Propiedad, según la localidad de que se trate, asumirá la Dirección de cada Registro de Comercio.

La operación del Registro Público de Comercio esta a cargo de la Secretaria de Economía, y de las autoridades responsables del Registro Público de la Propiedad en los Estados y en el Distrito Federal en términos del Código de Comercio, del Reglamento del Registro Público de Comercio y de los Convenios de Coordinación suscritos con las Entidades Federativas en términos del Artículo 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Las inscripciones deben hacerse en la Oficina del Registro Público de Comercio del domicilio del comerciante, para estos efectos existen Oficinas de Registro Público de Comercio en cada Entidad Federativa que demande el tráfico mercantil.

A través del Sistema Integral de Gestión Registral, se lleva a cabo la inscripción de los actos mercantiles, el cual realiza la captura, almacenamiento,

custodia, reproducción, administración y transmisión de la información registral, así lo señala el Artículo 4 del Reglamento del Registro Público de Comercio.

Haciendo alusión a lo anterior, la inscripción de algunos actos de comercio, queda al arbitrio del particular llevarla a cabo o no; al respecto el Código de Comercio establece que: la falta de registro de los actos cuya inscripción sea obligatoria, hará que estos solo produzcan efectos jurídicos entre los que lo celebren, y no podrán producir perjuicio a tercero, el cual si podrá aprovecharse de ellos en lo que les fueren favorables. Asimismo establece que los documentos inscritos producirán sus efectos legales a partir de la fecha de su inscripción, sin que puedan quedar invalidados por otros anteriores o posteriores no registrados, lo cual nos deja claro que los actos mercantiles o comerciales celebrados entre particulares, solo surtirían efectos frente a terceros una vez que han sido inscritos, cumpliéndose el objeto mismo de esta institución al momento de hacer del conocimiento público de los terceros, basado en el principio de publicidad, de la situación y relaciones de los comerciantes y de el contenido de determinados documentos, como protección de la buena fe del tráfico mercantil.

Conforme al Código de Comercio y otras leyes, los actos que deban inscribirse en el Registro Público de Comercio, deberán constar en:

- I. Instrumentos Públicos otorgados ante notario o corredor público.
- II. Resoluciones y providencias judiciales o administrativas certificadas.
- III. Documentos privados ratificados ante notario o corredor público, o autoridad judicial competente, según corresponda; o
- IV. Los demás documentos que de conformidad con otras leyes así lo prevean.

II. DEL REGISTRO INMOBILIARIO.

El Registro Público de la Propiedad en México, es una de las instituciones más importantes, encargada de otorga seguridad jurídica a las transacciones. Se

fundó hacia fines del siglo XIX transformándose de acuerdo a las necesidades que han surgido.

Durante la Colonia, tuvo vigencia la antigua legislación del Derecho Español tales como las leyes de las Indias y las Siete Partidas, en éstas se regularon las funciones de los escribanos y lo que se refería a protocolos, donde constaban las operaciones que realizaban las partes, las declaraciones de los testigos, el depósito de los archivos, de los jefes de los archivos.

Fue enfocado más bien en el aspecto notarial, pero con el transcurso del tiempo y atendiendo a las necesidades del tráfico inmobiliario, surge la necesidad de crear el Registro Público de la Propiedad y después el Registro de Comercio.

Tratándose de inmuebles, el Registro Público elabora un folio real por finca. Cada folio real se compone de cuatro apartados que son la carátula, inscripción de propiedad, gravámenes e hipotecas y anotaciones preventivas.

El Registrador al recibir el documento, lo evalúa para realizar la anotación correspondiente conforme al apartado que le corresponda a cada folio.

El Registrador debe describir físicamente el inmueble, tal como lo hace el Notario: superficie, linderos y colindancias, descripción del tipo de negocio jurídico que se está realizando y el derecho que se registre.

Las claves más comunes con las que describe el registrador el hecho material o acto jurídico, son las siguientes:

- CP Cambio de propietario
- MP Modificación de propietario
- TF Transmisión con extinción de fideicomisos
- FM Folio Matriz

FA	Folio auxiliar
IN	Información
SE	Servidumbre
FI	Fideicomiso
US	Uso del suelo
HI	Hipoteca
MH	Modificación de hipoteca
AP	Anotación preventiva
CAR	Cancelación de reserva
CAF	Cancelación de Folio
CAH	Cancelación de Hipoteca
CAA	Cancelación de anotación preventiva

En la portada se denomina el inmueble, se proporciona la ubicación, se describe el área en la cual se encuentra la finca y se establecen los linderos, rumbos y colindancias. La segunda sección se refiere a las inscripciones, y en esta se llevan a cabo de manera física la descripción de los actos que se efectuaran, mismas que pueden ser las enajenaciones sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias, las ventas con reserva de dominio, el cumplimiento de las condiciones y los fideicomisos. La tercera sección se refiere a los gravámenes e hipotecas, y en esta se anotan los embargos, demandas, avisos preventivos, finanzas, cédulas hipotecarias, prescripciones positivas, expropiaciones, sucesiones y notas de presentación; y en la sección cuarta se efectúan las anotaciones preventivas.

La regulación jurídica de dicho Registro, se encuentra en el contenido de los artículos 58 al 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, destacando lo siguiente:

1. El objeto a inscribir en el Registro es la finca o propiedad inmueble, en un Folio Real, para cada finca.

2. Se considera como finca, aquella edificación que tiene como característica principal la unitariedad e indivisibilidad, esto es:
 - la que pertenece a una sola persona
 - la que pertenece a varias en copropiedad;
 - la edificada, que teniendo dos o más vías de acceso constituya en su Interior una unidad continua,
 - y la edificada que, perteneciendo a un mismo dueño, tenga entradas diferentes para dar acceso a los departamentos altos y bajos”.
3. La división de una finca o la fusión de dos o más fincas para formar una nueva, se inscribirán en el Registro Público con nuevos folios para las fincas resultantes, conservándose los folios originales como antecedentes, y trasladándose los asientos vigentes.
4. Cuando exista discrepancia en la finca respecto a sus antecedentes registrales, esta situación se subsana con la exhibición de los respectivos documentos oficiales, siempre y cuando la superficie no se incremente.
5. Se inscribirán en la parte primera del folio los actos contenidos en los títulos o documentos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil, excepción hecha de aquellos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca y demás derechos reales distintos de la propiedad, a los cuales está destinada la segunda parte del folio.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en su Artículo 66 precisa los actos que deberán ser ubicados en la segunda parte del folio, dentro de los cuales tenemos los siguientes:

- I. Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil;

- II. La prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro Público, en los términos de los artículos 2857 y 2861 del Código;
 - III. El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 y 2923 del Código Civil; y
 - IV. Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
6. El artículo 67 del Reglamento en comento, establece que para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas, se observará lo dispuesto por el artículo 3061 del Código Civil, para el Distrito Federal, el cual señala que:
- I. "Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, denominación del predio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral;
 - II. Superficie, linderos, medidas y colindancias, según conste en el documento;
 - III. El acto o derecho constitutivo se asentará con la denominación que se le dé en el documento;
 - IV. Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2912 del Código Civil;
 - V. Cuando se trate de derechos, la inscripción deberá contener todos los datos que según el documento, los determine o limite;
 - VI. Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación correlativa en el folio correspondiente,

mediante constancia que expida la autoridad competente del Distrito Federal;

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

VIII. Asimismo se consignarán las limitaciones de dominio que señale el documento”.

7. Las formas en las que el titular de un predio puede solicitar el asiento de lo que en él se edifique, son:
 - I. Por declaración de voluntad manifestada en escritura pública,
 - II. Mediante información ad perpetuan, o
 - III. Por declaración ante notario de quien enajene o grave la finca, siempre que acredite la propiedad de la construcción.

Estos numerales concluyen el procedimiento registral inmobiliario ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

III. DEL REGISTRO MOBILIARIO.

En los folios del Registro Mobiliario, se determinan los siguientes aspectos:

1. Especie del bien.
2. Descripción del bien.
3. Lugar donde debe estar el bien.
4. Factura que contiene fecha de expedición.

Una vez que se determina el bien sobre el cual se va a llevar a cabo el acto jurídico a registrar, se determinan las características físicas del mismo, destacando color, tamaño y señas particulares, además se establece con precisión el lugar donde se encuentra el bien mueble y por último se entrega el documento escrito denominado factura, donde consta el número de folio, fecha de emisión y nombre del emisor.

En la sección del folio real se anotan las inscripciones de ventas condicionales y con reserva de dominio; la segunda sección es para la inscripción de prendas y en la tercera se anotan los avisos preventivos.

En los folios del Registro Mobiliario se asentarán las operaciones a que se refieren los artículos 2310, 2312, 2859, 3069 y 3070 del Código Civil para el Distrito Federal, destacando lo siguiente:

1. Toda inscripción hecha en los folios de bienes muebles, deberá contener:
 - Los nombres de los contratantes;
 - La naturaleza del mueble con la característica o señales que lo identifiquen,
 - El precio y forma de pago estipulados en el contrato, y
 - La fecha en que se practique y la firma del registrador.

2. Para que la operación sobre bienes muebles sea asentable, debe:
 - Recaer sobre bienes susceptibles de identificación de manera indubitable;
 - Deben estar facturados y encontrarse en el Distrito Federal, y
 - Acompañar el contrato correspondiente con la factura o copia certificada, salvo si se trata de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria.

3. Los contratos de compraventa a inscribir dentro del folio de bienes muebles son:
 - los sujetos a condición resolutoria (Artículo 2310 fracción II):
 - Por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el Artículo 2312;
 - Los contratos de prenda que menciona el Artículo 2859.

IV. DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES.

En esta sección propiamente se anotarán las Asociaciones y Sociedades Civiles, así como las Instituciones de Asistencia Privada.

Su regulación jurídica la encontramos en los artículos 3071 al 3074 del Código Civil para el Distrito Federal, destacando lo siguiente:

1. Los instrumentos que deben inscribirse en los folios de las personas morales, son:
 - Los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;
 - Los que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, y
 - Las instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada.
2. Las personas morales inscritas en este folio, deben tener su domicilio en el Distrito Federal.
3. Los datos que debe contener la solicitud de inscripción referente a la constitución de personas morales, son:
 - Nombre de los otorgantes;
 - Razón social o denominación;
 - Objeto, duración y domicilio;

- Capital social, si lo hubiere y .la aportación de cada socio;
 - La manera de distribirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
 - Nombre y facultades de los administradores,
 - El carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y
 - Fecha y la firma del registrador.
- 4.- Las inscripciones para la constitución de fundaciones o asociaciones de beneficencia privada, además de los datos esenciales, mencionados anteriormente, deben contener la resolución aprobatoria de su constitución conforme a lo establecido en la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal.

En razón de lo anterior, en la primera sección del folio se debe anotar el nombre de los otorgantes, razón o denominación social, objeto, duración, domicilio, capital social, la manera de distribirse las utilidades y perdidas en su caso, nombre de los administradores, carácter de los socios, fecha y firma del registrador.

La segunda sección contiene las modificaciones que se hayan hecho a los estatutos, y la tercera sección sirve para inscribir el otorgamiento, modificación o revocación de los poderes a los apoderados.

El autor Ramón Sánchez Medal, con relación al tema, señala: “La Asociación Civil es una persona jurídica dotada de nombre, patrimonio y órganos propios; desde el punto de vista contractual es un acto plurilateral por el que dos o más personas se obligan a la realización permanente de un fin común no prohibido por la ley, y que no tenga carácter preponderantemente económico”.⁸⁶

⁸⁶ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. Pág. 379

“La Sociedad Civil es el contrato plurilateral por el que dos o más personas aportan bienes o servicios para la realización permanente de un fin común, lícito y de carácter preponderantemente económico, que no sea una especulación comercial”.⁸⁷

“Las Instituciones de Asistencia Privada son personas morales de interés público que con bienes asignados a ellas de manera irrevocable por particulares, en forma permanente ejecutan actos o fines humanitarios de asistencia, sin propósito de lucro y sin designar individualmente a los beneficiarios”⁸⁸

V. DEL REGISTRO DE SOCIEDADES MERCANTILES.

El Código Civil para el Distrito Federal, en relación con el Código de Comercio, al determinar la verdadera diferencia entre sociedades civiles y mercantiles, toma en cuenta la forma y no el fin. Dice al efecto el Artículo 2695: “Las sociedades de naturaleza civil, que tomen la forma de las sociedades mercantiles, quedan sujetas al Código de Comercio”.

En el mismo sentido estatuye el Artículo 4º. de la Ley General de Sociedades Mercantiles: "Se reputarán mercantiles todas las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas en el Artículo 1º de esta ley".

Es decir, en nombre colectivo, en comandita simple, de responsabilidad limitada, anónima, en comandita por acciones y cooperativa.

De la definición que da el Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que el criterio que prevalece es el de finalidad económica siempre y cuando no constituya una especulación comercial.

⁸⁷ Ibidem. Pág. 399

⁸⁸ Ibidem. Pág. 391

Artículo 2688.

Por el contrato de sociedad los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

“Planiol propone una definición de la sociedad que sustancialmente es la misma de Aubry y Rau, como él mismo lo reconoce, haciéndolo en los siguientes términos: La sociedad es un contrato por el cual dos o varias personas convienen en formar un fondo común mediante aportaciones que cada una de ellas debe proporcionar, con el objeto de dividirse los beneficios que de ello puedan resultar.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la sociedad, se han elaborado diversas teorías que niegan su carácter contractual, Rodríguez y Rodríguez menciona dos:

La que afirma que la sociedad no es un contrato, sino un acto social constitutivo y, la que sostiene que la sociedad es un acto complejo.

La primera tesis, parte de la base de que el contrato es impotente para crear la personalidad jurídica a que da nacimiento la sociedad, explicando al efecto que la persona moral se constituye por un solo acto jurídico unilateral, es decir, las manifestaciones de voluntad de los socios no forman un consentimiento o acuerdo, sino que se expresan en un solo sentido, de ahí que podamos hablar de una manifestación unilateral de las voluntades de los distintos socios, tal como ocurre en los casos en que una oferta está constituida por la expresión de distintas voluntades, por ejemplo, cuando los copropietarios hacen conjuntamente una oferta de venta o arrendamiento”.⁸⁹

Además, en los contratos se crean siempre relaciones jurídicas entre las partes, en tanto que en la sociedad se originan fundamentalmente entre los

⁸⁹ Cfr. Autores citados por ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. 12ª. Edición. Editorial Porrúa. México 1980. Pág. 298.

socios y la persona jurídica que nace. Es así como una de las obligaciones de los socios de mayor relevancia: la de hacer y cumplir sus aportaciones, existe frente a la sociedad misma, cuyo representante la exigirá a cada uno de los socios, sin que éstos entre sí pudieran estimarse obligados, ni menos aún exigirse el cumplimiento de sus respectivas aportaciones.

“La teoría que afirma que la sociedad no es un contrato, sino un acto complejo, también se originó en Alemania, habiendo sido acogida por juristas franceses e italianos. Fue Kuntze el primero en afirmar que las Sociedades Anónimas se constituyen por la actuación conjunta de los socios que se proponen crear un efecto jurídico frente a los terceros, a diferencia de lo que ocurre en el contrato, en el cual las partes sólo pueden producir efectos entre ellas mismas, sin que trasciendan a los terceros.

Por otra parte, en la sociedad los socios hacen manifestaciones paralelas de voluntad, en tanto que en los contratos son opuestas o por lo menos de distinto contenido.

En este último aspecto cabe observar que sí existen contratos en los cuales se formulan manifestaciones paralelas de voluntad, como ocurre cuando dos vecinos convienen en la forma de aprovechar la pared medianera o distintos comerciantes acuerdan sostener el mismo precio para una determinada mercancía.

En Italia se ha estimado que en rigor la sociedad se explica dentro de la técnica del contrato, pero se distinguen dos grandes formas contractuales: la del viejo contrato de cambio y la del contrato de organización. Justamente la sociedad se explica como un contrato de organización.

Tulio Ascarelli señala tres características al contrato de organización, al cual denomina también asociativo:

Es un contrato plurilateral en el sentido de que cada socio entra en relaciones jurídicas con todos los demás, considerados en conjunto como entidad y con cada uno de ellos en particular, a diferencia del contrato de cambio que es bilateral, al engendrar exclusivamente relaciones jurídicas entre las dos partes contratantes.

Es un contrato atípico, es decir, las obligaciones que crea no están tipificadas a través de formas previamente determinadas, como ocurre en la mayoría de los .contratos de cambio en los que por su simple denominación sabemos de antemano cuál debe ser el contenido y alcance jurídico de cada una de las obligaciones de las partes. En la sociedad, cada socio puede obligarse en forma muy variada y distinta, comprendiendo generalmente prestaciones mixtas: de dar, hacer y no hacer.

Finalmente, en la sociedad, como contrato de organización, las partes no sólo tienen el deber como ocurre en los contratos de cambio, sino también el derecho de cumplir sus respectivas prestaciones, ya que únicamente así se podrá cumplir el fin social”.⁹⁰

Opina Rafael Rojina Villegas: “En primer lugar, la sociedad es una corporación de Derecho Privado. Ya hemos visto lo que esto significa, comparando la sociedad con la comunidad de bienes como género, y con la asociación como especie de la comunidad, las sociedades constituyen corporaciones dotadas de personalidad jurídica. En nuestro derecho, desde el Código de 1870, se ha reconocido que constituyen una entidad de naturaleza

⁹⁰ Íbidem. Págs. 298 y 299.

distinta de la de los socios que las integran, y por consiguiente, se crean relaciones jurídicas entre los socios y la sociedad.

Ellos pueden ser acreedores o deudores de la sociedad, ser demandados por ella o demandarla. No existiría personalidad jurídica si no fuese posible constituir estas diversas relaciones entre el socio y la sociedad. Disponía el Artículo 2231 del Código de 1884.

La sociedad puede ser deudora o acreedora de los socios: los derechos y las obligaciones de éstos son independientes de los de aquélla, y no se identifican sino en los casos expresamente prevenidos por la ley.

Este precepto es una reproducción literal del Artículo 2363 del Código Civil de 1870. Por otra parte, la sociedad tiene capacidad de actuar, comparece en juicio como actora o demandada, puede celebrar actos jurídicos, y tiene todas las características del sujeto de derecho, puede contratar y obligarse”.⁹¹

La Sociedad Mercantil, es aquélla que se somete al ordenamiento mercantil, susceptible de considerarse "comerciante colectivo" o empresario social.

Tanto en el campo del Derecho civil como en el del Derecho mercantil, se entiende por contrato de sociedad aquél mediante el cual dos o más personas se obligan a poner en común bienes o servicios con el ánimo de repartirse las ganancias que se obtengan.

Serán mercantiles las sociedades que hayan adoptado alguna de las formas previstas en el Código de Comercio o en las leyes especiales sobre la materia, lo cual conlleva la necesidad de inscribir la sociedad así constituida en el

⁹¹ Idem. Págs. 299 y 300.

correspondiente registro, a pesar de lo cual también se juzgan mercantiles las sociedades que, no habiéndose inscrito en el Registro Mercantil, desarrollen una actividad empresarial.

Los tipos o clases de sociedad mercantil son los siguientes:

Sociedad Colectiva: en ella, los socios —que intervienen directamente en la gestión social— responden personalmente de las deudas sociales, de modo ilimitado y solidario, aunque subsidiario.

Sociedad Comanditaria: tiene unos socios colectivos y otros comanditarios; estos últimos no intervienen en la gestión social y no responden sino con lo que se comprometieron a aportar a la sociedad. Una variante de la misma es la comanditaria por acciones.

Sociedad Anónima: su capital está dividido en acciones y sus socios no responden del cumplimiento de las deudas sociales, de las que es responsable único el patrimonio social.

Sociedad de Responsabilidad Limitada: tiene el capital distribuido en participaciones que no pueden denominarse acciones, y sus socios, a semejanza de los accionistas de la sociedad anónima, responden en persona de las deudas sociales.

Desde una perspectiva socioeconómica, la lenta pero progresiva implantación de formas protocapitalistas, vinculadas al desarrollo del mundo urbano desde los siglos XII y XIII, y el creciente peso de la actividad mercantil y artesanal en unas sociedades todavía agrarias, irán definiendo los rasgos de la sociedad capitalista.

Aquellas transformaciones económicas transcurrirán paralelas al proceso de expansión de la actividad económica de los europeos en otros mercados mundiales, bien ejerciendo unas relaciones de explotación sobre sus dependencias coloniales o bien en un plano más igualitario, en primera instancia, en otras áreas del globo, como expresión de la emergencia mundial de las potencias europeas.

Las transformaciones económicas transcurrieron parejas e indisolubles a ciertos cambios en la estructura social del Antiguo Régimen.

Entre éstos, el protagonismo de nuevos grupos sociales muy dinámicos en su comportamiento, tradicionalmente asimilados al complejo concepto de burguesía, los cuales recurrirán a distintas estrategias tanto de corte reformista como revolucionario para su promoción social y política y la salvaguardia de sus intereses económicos. Movimientos que no conviene simplificar y superponer a otros fenómenos sociales que atañen a otros sectores de la población, tanto agraria como urbana, de carácter más revolucionario, como se pueden observar en el siglo XVII en el marco de la revolución inglesa; o las estrategias de los grupos tradicionales de poder, para frenar o neutralizar esos movimientos mediante la captación de esa burguesía emergente o mediante el recurso a prácticas represivas.

De cualquier modo, estas pautas de transformación social conducirían con mayor o menor celeridad y con las peculiaridades propias de cada sociedad a la antesala del ciclo de revoluciones burguesas que se iniciaría desde finales del siglo XVIII y que supondría, en términos generales, el desmantelamiento del Antiguo Régimen.

Esta amplia referencia me permite determinar la trascendencia jurídica económica de las sociedades mercantiles y lo realmente absurdo es que su actividad no esté regulada por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El folio mercantil contiene los asientos de presentación en la hoja u hojas en las que se practiquen las inscripciones y anotaciones relativas a los actos o contratos mercantiles que sean registrables y que se refieran a una misma empresa y que, reuniendo los requisitos de validez sea necesario su registro a efecto de ser oponibles a terceros. Los folios mercantiles se siguen las mismas reglas aplicables a los folios de personas morales.

VI. DE LA RECTIFICACIÓN, REPOSICIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, PUBLICIDAD Y RECURSOS.

La rectificación de asientos; es la corrección de una anotación mal asentada por el registrador.

El autor Ramón Sánchez Medel, al respecto establece: “Son registros que se anotan cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción, bien sea por error material, o por un error de concepto (Art. 3023 Código Civil)

Para anotar estos asientos de rectificación hay que respetar el principio de consentimiento, ya que es necesaria la conformidad de todos los interesados, cuando se trate de corregir errores de concepto (3026-I), no así por lo que se toca a los errores materiales que pueden enmendarse de oficio o a petición del interesado (76 Rgto) y a falta de aquel consentimiento de todos los interesados, sólo la autoridad judicial puede ordenarlo (3022 y 3026-2º), pero también en este

supuesto ha de oírse y darse oportunidad de defensa al titular inscrito en el Registro”.⁹²

El fundamento jurídico de dichos actos administrativo; se encuentra en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, del artículo 75 al 89, resaltando lo siguiente:

1. La rectificación y la corrección de errores materiales asentados en los folios o índices del Registro Público por parte del registrador, bastara con tener a la vista los documentos respectivos, de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan. Pudiendo ser también de oficio o a petición de parte, sin necesidad de confrontación únicamente con base en el texto de las Inscripciones que estén relacionadas.
2. Tratándose de errores de concepto en los asientos, bastará la presentación del documento registrado correctamente o en su caso del que lo rectifique, para llevar a cabo la rectificación.
3. Si un asiento se registro en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo, se cancelara procediendo la rectificación de oficio, siendo considerado como error material, además de los casos señalados en el artículo 3024 del Código Civil; tales como: el que se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título.
 - Si un asiento ha sido rectificado, deben ser rectificados todos los relacionados con el mismo.
 - Sí a criterio del registrador no concurren elementos suficientes para proceder a la rectificación de un asiento, lo turna de oficio al área jurídica para que determine su proceder.

⁹² Op. Cit . SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Pág. 582

La reposición consiste en volver a repetir los asientos, se presenta en los casos en que los asientos registrales han sido mutilados, destruidos o que resulte imposible establecer el tracto sucesivo de las inscripciones.

Al respecto el Reglamento en comento, en sus Artículos 79 y 81, resalta lo siguiente:

1. Procederá la reposición, cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.
2. Se hará sólo con vista de los documentos que dieron origen a los asientos y por solicitud de la parte interesada o por orden Judicial.
3. Los folios repuestos deben ostentar el sello de reposición

Lo establecido en los últimos numerales sirve para confirmar que en esta materia, se hace valer el estado de derecho y se respetan los derechos del gobernado.

La cancelación o extinción de asientos; es el acto procedimental a través del cual, se deja sin efectos de manera total o parcial una anotación o una inscripción, ya sea por haberse extinguido el derecho o por haberse transmitido el dominio; lo que significa que la inscripción de cancelación, deja sin efectos a otra inscripción previa. A diferencia de la nulidad la cual se presenta cuando falta la firma del registrador, en virtud de que sin esta, los asientos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio no surten sus efectos jurídicos, sin dicha firma el acto no tiene validez alguna.

Dicho acto se encuentra regulado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, del Artículo 84 al 87, dentro de los cuales destaca lo siguiente:

1. Debe hacerse referencia a la causa que motivo la cancelación de cualquier asiento.
2. Para la cancelación de derechos temporales o vitalicios, bastará la declaración de voluntad del interesado que acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular o cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial.
3. Procede a petición de parte, tratándose de cédulas hipotecarias, cuando se cancele la hipoteca que las originó.

Asimismo, también procede la cancelación sobre las anotaciones preventivas, cuando:

1. Así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta, y
2. De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva.
3. Por consentimiento del vendedor o acreedor, por resolución judicial o a solicitud del deudor, siempre que éste acredite fehacientemente el cumplimiento de sus obligaciones.
4. La caducidad de las inscripciones relativas a venta de bienes muebles, con reserva de propiedad o condición resolutoria, caducarán a los tres años contados, y operará por el simple transcurso del tiempo y el registrador podrá cancelar la inscripción de oficio a petición de parte o de terceros.
5. Las notas de presentación se cancelarán mediante anotación que exprese su causa.

En el Reglamento aludido en el cuerpo de este trabajo de investigación, se regula el Recurso de Inconformidad en los numerales 109 al 113, destacando lo siguiente:

1. Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral.
2. Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará, entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General, quien ordenará, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el Artículo 3043 fracción V del Código Civil para el Distrito Federal, todo lo cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral.
3. El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de su publicación en el boletín registral, quien resolverá el recurso dando por terminada la instancia.
4. Si dicha resolución fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se le remitirá éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica.
5. Se seguirá el mismo procedimiento por parte de los interesados, cuando objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehúse practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada.

En mi opinión los numerales analizados se ubican en lo que se debe entender como recurso administrativo entendido como la posibilidad y en todo caso, la obligación que tiene la administración pública de reconocer, corrigiéndolo, un error de su actuación, y ello lo hará en virtud de una petición del particular en

ese sentido; petición que tiene su origen en el Artículo 8º de nuestro texto Constitucional que consagra el derecho de petición.

La administración pública en el recurso administrativo, no actúa como parte dentro de un proceso, sino que únicamente va a intervenir para revisar (modificándolo, anulándolo o confirmando) algún acto que el particular ha considerado ilegal o inoportuno.

En conclusión el recurso administrativo es el medio de defensa establecido en la ley, a favor de los gobernados para que la administración pública lleve a cabo la revisión de un acto administrativo que no satisface lo esperado por el particular, quedando aquella obligada a anularlo, modificarlo o confirmarlo.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Registro Público del Comercio en la época actual se encuentra en total atraso, soslayando con ello la importante función que la institución desarrolla, porque el hecho de que se hagan intentos o se pretenda desarrollar eficientes modelos registrales, no basta únicamente implementar el uso y manejo de métodos y sistemas con tecnología avanzada, sino lo que verdaderamente implica es llevar a cabo una readaptación total, que contemple por un lado profundas reformas jurídicas al sistema registral, asintiendo la participación de los representantes de diversos sectores involucrados en la materia registral, que de alguna manera, ya sea directa o indirectamente se encuentran ligados a él como (Notarios, Corredores Públicos, Registros Públicos locales, Funcionarios de los Estados, etc), y por otro el considerar estrategias que permitan al personal contar con la información, preparación y experiencia necesaria para brindar un mejor servicio.

SEGUNDA.- Históricamente vimos como la regulación del Registro de la Propiedad y el Registro de Comercio surgió en momentos distintos, a consecuencia de necesidades de origen diverso, sin embargo sus finalidad es coincidente, otorgar seguridad jurídica y brindar publicidad y certeza jurídica frente a terceros, de los actos jurídicos que precisan de inscripción.

TERCERA.- Las leyes que regulan y rigen el Registro de la Propiedad y el Registro de Comercio son de aplicación específica, toda vez que mientras el Registro de la Propiedad se rige por disposiciones comprendidas en el Código Civil de cada Estado o Entidad Federativa, el Registro de Comercio se rige por disposiciones contenidas en el Código de Comercio que es de aplicación federal, lo cual deja claro que la competencia de la función registral por lo que se refiere a la propiedad, es de los Gobiernos de las Entidades, y por lo que respecta a la materia mercantil, del Gobierno Federal.

CUARTA.- Los sistemas registrales adoptados actualmente a nivel nacional es el de libros, folios y electrónico; hay entidades que manejan dos sistemas, en el caso del Distrito Federal implementa el sistema de folio real y electrónico, en el Estado de México por libros, y en cada entidad es diferente, lo que genera la inexistencia de un sistema eficaz que permita resguardar la información registral, situación que impide la creación de un banco de información inmobiliaria y mercantil a nivel nacional.

En el caso del sistema registral de libros, el servicio de búsqueda es aún más deficiente, lento y engorroso, las fojas son objeto de mutilación y alteración, algunos se encuentran muy deteriorados por el tiempo y otros destruidos por el mal uso de la gente, y peor aun los libros son susceptibles de robo, además de que se puede requerir en una consulta de otros libros, lo cual hace que la búsqueda sea más lenta y se favorezca la corrupción, tratando de obtener la información de una manera más fácil.

QUINTA.- Sin lugar a dudas, todos y cada uno de los principios registrales como se destacó en su momento, son trascendentes y de suma importancia dentro del procedimiento registral, los cuales hacen cumplir uno de los objetivos de esta institución, que es precisamente el de dar publicidad y otorgar seguridad jurídica a cada uno de los actos registrales, y permiten ir en contra de la clandestinidad y simulación de los actos jurídicos y operaciones fraudulentas que causan perjuicio en el patrimonio, la propiedad, en el desarrollo social del país y, por ende a la sociedad en general.

SÉXTA.- El hecho de que los principios registrales sean considerados como criterios fundamentales o rasgos típicos para el desarrollo de un buen sistema registral, lo es también que mucho depende de la función que desempeñe el Registrador y de la capacidad de cada uno de los servidores públicos, por tanto

considero como uno de los principios más destacados en la práctica al “principio de legalidad” en virtud de que todo documento ingresado ante esta institución de comercio es examinado por el registrador y de él depende la inscripción o denegación de un documento presentado, y una vez cumplido este principio los demás vienen entrelazados.

SÉPTIMA.- Es impostergable la creación de una oficina autónoma en la cual lleve a cabo sus operaciones de forma independiente el Registro de Comercio, garantizando el ejercicio pleno y responsable en cada una de sus operaciones; debe dejar de ser un apéndice del Registro Público de la Propiedad, pues su función es igual de delicada que la de éste, y no tiene porque considerarse como un registro sin importancia, en virtud de que es la actividad comercial uno de los factores que permite el desenvolvimiento integral de un país.

OCTAVA.- La división funcional y estructural del Registro de la Propiedad y el Registro de Comercio, libraría de la carga y el rezago de trabajo que tiene y ha venido arrastrando el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, permitiéndole una mayor celeridad en el despacho de las solicitudes presentadas a diario.

NOVENA.- Desde el punto de vista estructural, al hablarse de una autonomía, el Registro de Comercio debe ser manejado por un individuo con pleno conocimiento del tema, a efecto de que a la institución se le otorgue el respaldo económico e institucional que el mismo necesita, nombrándose para tal efecto, un Director que tenga a su cargo la función registral mercantil.

DÉCIMA.- Si bien es cierto, se ha creado un cúmulo normas, políticas, sistemas y lineamientos para el desarrollo y funcionamiento de la actividad registral, todas para un solo fin (brindar publicidad y otorgar seguridad jurídica frente a terceros), pero desde mi punto de vista, más que una ventaja, implica una desventaja, la

cual nace precisamente por la diversidad de leyes y reglamentos que en la actualidad norman la actividad registral tanto local como federal, situación que genera en primer lugar que nosotros como gobernados no tengamos conocimiento de nuestros derechos y obligaciones en materia registral y, en segundo lugar que los actos de naturaleza mercantil en lugar de estar en manos de la Federación, parecieran estar en manos de las entidades federativas.

DÉCIMA PRIMERA.- la materia registral, en el ámbito estatal a nivel nacional, se encuentra regulada en los Códigos Civiles de cada Entidad Federativa y en sus Reglamentos, existiendo aproximadamente en 63 cuerpos de leyes, mientras que la función registral a nivel federal, se regula en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Bienes Nacionales, Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal, Código Civil Federal, Código de Procedimientos Civiles Federal, Ley Federal de Procedimiento Administrativo y la Ley del Notariado, concluyendo así que la regulación para la materia registral en nuestro país, se encuentra regulada en aproximadamente 71 normas jurídicas.

Ahora bien, derivado de ello, considero necesaria la creación de un modelo de normatividad registral de observancia nacional, con la finalidad de unificar criterios registrales; con el propósito de tener una institución de vanguardia, que permita observar de manera clara una separación de la actividad registral tanto en el Registro de la Propiedad, como en el Registro de Comercio, respetando tanto su carácter local, como federal.

BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA ROMERO, Miguel. “Compendio de Derecho Administrativo”. 3ª. Edición. Editorial Porrúa. México 2001.

ACOSTA ROMERO, Miguel. “Derecho Bancario” Editorial Porrúa. México 1991. Pág. 461

BIELSA, Rafael. “Principio de Derecho Administrativo”. Editorial Depalma. Buenos aires, Argentina 1996.

CANO TELLO, Celestino A. “Manual de Derecho Hipotecario”. 2ª Edición. Editorial Civitas S.A., Madrid España 1992.

CARRAL Y TERESA, Luis. “Derecho Notarial y Derecho Registral”. 3ª. Edición. Editorial Porrúa.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. “Procedimiento Registral de la Propiedad”. Editorial Porrúa. México 1979.

DE CASSO ROMERO, Ignacio. “Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. Instituto de Derecho Civil”. Madrid, 1961

DE LA CRUZ BERDEJO, José Luis. “Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral”. Zaragoza España 1957.

DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto. “El Sistema de Responsabilidades de los Servidores Públicos”. 3ª. Edición. Editorial Porrúa. México 1998.

DEL VAL, Enrique. Responsabilidad Administrativa. Revista Praxis, número 60. Instituto Nacional de administración Pública. México 1997.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Tomo XXIV. Editorial Driskill. Buenos Aires, Argentina. 1979.

ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis, Derecho Registral, UNAM, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, México 2001.

FORTHOFF, Ernest. “Tratado de Derecho Administrativo”. Editorial Bosch. Barcelona, España. 1976.

GARCIA ROQUE. “Sinónimos Castellanos”. Editorial Spina. Argentina 1967.

GARRIDO FALLA, Fernando. “Tratado de Derecho Administrativo”. Tomo I. Editorial Reus. Madrid, España. 1980.

GONZÁLEZ DE LA VEGA, René. Responsabilidad Civil. Revista Praxis, número 60. Instituto Nacional de administración Pública. México 1997.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo. “Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil”. Ministerio de Justicia. Madrid, 1948.

GUAL, María Ángeles. “Guía legal sobre los derechos y deberes del funcionario”. Ediciones Decálogo. Barcelona, España. 1997.

HARO BELCHEZ, Guillermo. “La reforma de la función pública en México”. Instituto de Administración Pública. Madrid, España. 1996.

LICONA VITE, Cecilia. Diccionario Jurídico Mexicano. 9ª. Edición. Tomo p-z. Editorial Porrúa-U.N.A.M. México 1996.

LÓPEZ DE ZAVALIA, Fernando. “Curso Introductorio al Derecho Registral”. Editorial Víctor P. de Zavalía. Buenos Aires, Argentina 1983.

LOZANO RAMÍREZ, Raúl. “El Registro Civil y sus últimas reformas”. Anales de jurisprudencia. México 1979.

MARTÍNEZ MORALES, Rafael I. “Derecho Administrativo. 3er. y 4º. Cursos”. 2ª. Edición. Colección Textos Jurídicos Universitarios. México 1997.

PALLARES, Eduardo. “Diccionario de Derecho Procesal Civil”. 27ª. Edición. Editorial Porrúa. México 2003.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. “Derecho Registral”. 7ª Edición. Editorial Porrúa. México 2000.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. “Derecho Notarial”. 13ª. Edición. Editorial Porrúa. México 2003.

RIOS HELLIG, Jorge. “Las Prácticas del Derecho Notarial”. 3ª. Edición. Editorial Mc Graw Hill.

ROCA SASTRE, Ramón M. “Suplemento al Derecho Hipotecario”. Tomo I.5ª. Edición. Editorial Bosch. Barcelona, 1979.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. “Compendio de Derecho Civil. Tomo IV”. Contratos. 12ª. Edición. Editorial Porrúa. México 1980.

ROYO VILLANOVA, Antonio. “Elementos de Derecho Administrativo”. Editorial Reus. Madrid España 1950.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. “De los Contratos Civiles”. 14^a. Edición. Editorial Porrúa. México 1995.

SANDOVAL HERNANDEZ SERGIO Y ARMANDO SOTO FLORES. “Curso Introdutorio de Derecho Registral Inmobiliario”. Editorial Cultura. México 1991.

LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código de Comercio.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal.

Código Penal Federal.

Reglamento Público del Registro Público de Comercio.

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

Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Ley General de Sociedades Mercantiles.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Jurisprudencia