



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

“LA REGULACION DEL RESGUARDO ADMINISTRATIVO DE FOLIOS COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURIDICA DEL SISTEMA REGISTRAL EN EL DISTRITO FEDERAL”.

T E S I S

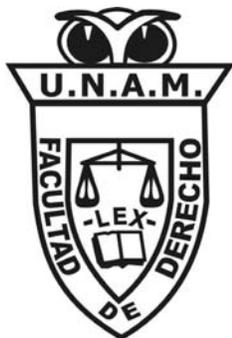
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO

PRESENTA:

SANDRA PATRICIA BERNAL QUINTANA

ASESOR:

LIC. PABLO ANTONIO PRUNEDA PADILLA



MEXICO, D.F.

2006



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
INTRODUCCIÓN	I

Capítulo Primero

Breve referencia histórica de algunos sistemas registrales relevantes

1.1 Egipto	1
1.2 Grecia	3
1.3 Roma	5
1.4 Alemania	9
1.5 Francia	12
1.6 España	14
1.7 México	18
1.7.1 Época colonial	18
1.7.2 Época independiente	20
1.7.3 Época contemporánea	23

Capítulo Segundo

Conceptos Generales

2.1 Derecho Registral	28
2.2 Registro Público de la Propiedad	33
2.2.1 Fines	37
2.2.1.1 Publicidad	39
2.2.1.2 Seguridad Jurídica	42
2.2.2 Principios Registrales	43
2.2.2.1 Principio de publicidad	44
2.2.2.2 Principio de fe pública registral	45
2.2.2.3 Principio de legitimación	47
2.2.2.4 Principio de inscripción	50
2.2.2.5 Principio de especialidad	52
2.2.2.6 Principio de consentimiento	53
2.2.2.7 Principio de tracto sucesivo	54
2.2.2.8 Principio de rogación	55
2.2.2.9 Principio de prelación	57
2.2.2.10 Principio de calificación	58
2.3 Folio	60
2.3.1 Real de inmuebles	62
2.3.2 Real de muebles	65

2.3.3	De personas morales	69
2.3.4	Auxiliares	70
2.4	Sistema Registral	71
2.4.1	Sistema sustantivo	72
2.4.2	Sistema constitutivo	73
2.4.3	Sistema declarativo	74

Capítulo Tercero

El sistema registral operante en el Distrito Federal y su comparación con algunos sistemas extranjeros

3.1.	Sistema Francés	75
3.2.	Sistema Alemán	83
3.3.	Sistema Australiano	89
3.4.	Sistema Español	94
3.5.	Sistema en el Distrito Federal	96

Capítulo Cuarto

El resguardo administrativo de los folios y su necesaria regulación para el Distrito Federal

4.1	Resguardo administrativo de los folios	108
4.1.1	Concepto de resguardo administrativo	109
4.1.2	Causas de resguardo administrativo de un folio	113
4.1.3	Procedimiento de resguardo administrativo de un folio	119
4.2	Procedimiento de liberación de un folio en resguardo administrativo	121
4.3	Propuesta de regulación	128

	CONCLUSIONES	133
--	---------------------	-----

	BIBLIOGRAFÍA	136
--	---------------------	-----

INTRODUCCIÓN

Desde el inicio de la vida social organizada regida por normas de derecho, un punto fundamental y trascendente ha sido la propiedad de las personas sobre bienes muebles o inmuebles y con ello la necesidad que exista un *comprobante* de los derechos concretos, públicos o privados, que se tengan sobre los mismos.

En razón de lo anterior, encontramos desde tiempos lejanos diversas disposiciones respecto de la regulación de los derechos sobre la propiedad, que, con el paso del tiempo, atendiendo a las necesidades de una población cada vez mayor y a los cambios que surgen respecto de la tenencia de la tierra, se han ido perfeccionando y codificando con el fin de proporcionar certeza y seguridad respecto de la propiedad de los bienes a través de diversos medios como es la publicidad.

Debido a esto, surge la necesidad de crear instituciones encargadas de *registrar* y dar a conocer a todas las personas la existencia de esos derechos reales respecto a la propiedad y la posesión, así como llevar un control sobre la situación jurídica de los bienes muebles e inmuebles y de dar publicidad a los actos que se realicen sobre estos, con el objetivo de lograr certeza, seguridad y protección jurídica de los mismos.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es la institución administrativa dependiente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales como órgano de la administración pública centralizada, encargada de dar publicidad a los diversos actos jurídicos, entre otros, los que se celebren sobre

los bienes muebles e inmuebles exclusivamente de esta importante entidad federativa.

En su inicio, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal siguió un sistema de inscripción de dichos actos en libros, en los cuáles la unidad básica de registro no es la finca, mueble o persona moral, sino el acto jurídico que se pretende registrar, por lo cuál, existían diversos libros divididos en secciones relativas a cada acto, por lo que, si se quería conocer todo lo que existía registrado para ese bien, se debían consultar todas las secciones, remitiendo cada una a la siguiente y así sucesivamente.

Sin embargo, debido al gran crecimiento poblacional de la Ciudad y por ende de inmuebles, se adopta el sistema de Folio, el cuál es el documento que contiene los datos de identificación de la finca, mueble o persona moral, como unidad básica registral, así como los actos jurídicos que en ellos incidan. Esto trae como consecuencia que en 1979 se reformen los principales ordenamientos que sirven de fundamento al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal: el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad respectivos.

Sin embargo, en la actualidad dichos ordenamientos han ido quedando gradualmente superados por las nuevas figuras que pretenden solucionar deficiencias de las actuales necesidades para lograr los fines del Registro, propiciadas por problemas como el incremento de volumen de inmuebles provocados por el crecimiento demográfico, limitados recursos y personal, entre otros.

Una de estas figuras, que surge como un mal necesario, es la figura del *Resguardo Administrativo de los Folios* o también llamada *Custodia*, que tiene como fin sacar de su flujo ordinario a un folio para subsanar ciertas irregularidades que impiden la publicidad registral que de la seguridad jurídica que invariablemente debe brindar el Registro Público.

El presente trabajo, pretende dar a conocer los diversos sistemas registrales que existen a fin de comprender el sistema registral de folios que opera en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y a su vez, destacar los fines que tiene esta institución respecto a la propiedad de los bienes muebles y, sobre todo, los bienes inmuebles en el Distrito Federal, para lo cuál proponemos una adecuada regulación de la figura del resguardo administrativo de los folios en determinados casos para lograr esos fines.

En el capítulo primero se expone una breve referencia histórica de los sistemas registrales con el propósito de comprender la naturaleza y características del sistema registral operante en el Distrito Federal; en el capítulo segundo, abordaremos algunos de los conceptos fundamentales del Derecho Registral; en el tercer capítulo, haremos referencia al sistema registral del Distrito Federal y una breve comparación con algunos sistemas en el extranjero; por último, en el cuarto capítulo nos avocaremos al estudio de la figura del Resguardo Administrativo de los Folios o Custodia, proponiendo su necesaria regulación a través de la existencia de mecanismos legales idóneos en los ordenamientos base del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es decir, en el Código Civil del Distrito Federal en la parte relativa al Registro Público de la

Propiedad y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Capítulo Primero

Breve referencia histórica de algunos sistemas registrales relevantes

Los sistemas registrales se encuentran necesariamente asociados al ejercicio de derechos reales o personales, pero sobre todo y tradicionalmente, se han vinculado al derecho de propiedad.

Estudiosos del derecho hipotecario señalan que en la Biblia, en los libros Génesis y Levítico hay algunos ejemplos de la publicidad inmobiliaria, que se refieren a formas sacramentales de transmisión de propiedad.¹ Sin embargo, las principales referencias de sistemas registrales las encontramos en algunas de las civilizaciones del mundo antiguo más relevantes, como son Egipto, Grecia, Roma, la primitiva Alemania (derecho germánico), Francia y España, siendo estas referencias una base para nuestro actual sistema registral.

1.1. Egipto

Los hallazgos de numerosos papiros en las tierras de Egipto han permitido dar a conocer la existencia de Registros bastante evolucionados que constituyen un importante precedente de la publicidad registral.²

Varios son los factores que posibilitaron esta circunstancia, el primero de ellos está representado por la práctica cada vez más firme de la escritura como

¹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Apuntes para la historia del registro público de la propiedad*, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1980, p. 5.

² García García, José Manuel. *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Civitas, Madrid, España, 1988, p. 145.

forma contractual, lo que tiene como consecuencia una mayor importancia al ejercicio del notario y, además, que estas formas escritas debieran ser registradas en oficinas especiales.

El autor Don Jerónimo González y Martínez,³ respecto a la organización del Registro de la Propiedad en esa región, expresa:

“Dos clases de oficinas parece que existían: la bibliozeke democion logon (Archivos de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la enkteseon bibliozeke (Archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. Caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización de bibliofilakes para realizar el acto, por medio de una instancia (prosangelia), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponen6te y las circunstancias del contrato proyectado, terminado con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo.”

“Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones (apógrafe) presentadas por los interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas (parazesis) de tipo variado.”

“Los bibliofilakes poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.”

³ González Y Martínez, Jerónimo. *Estudios de derecho hipotecario español y civil*, Ministerio de Justicia, Madrid, España, 1948, p. 30.

“Se llevaba el archivo, probablemente, por los nombres de los propietarios y en orden alfabético, y existían una especie de índices (diastromata), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema del folio personal, es decir, agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos.”

El sistema registral egipcio se realiza de acuerdo al sistema del folio personal, pero cada folio puede contener más de una inscripción, del mismo modo que un mismo propietario puede ocupar varios folios. Así, toda operación de transferencia debía ser anotada dos veces, una en el folio del vendedor, para dar de baja su derecho, y otra en el del adquirente para asentar su nuevo derecho.⁴

Sin embargo, en el siglo IV D. C. comienza la decadencia del Registro (*Bibliotheke egktheseon*) y su posterior desaparición, debido, tal vez, a la imposición del derecho romano.

1.2. Grecia

En la Grecia clásica, los señalamientos colocados en los inmuebles gravados con hipotecas fueron un medio elemental de publicidad, en algunas regiones, los actos constitutivos de derechos reales eran grabados sobre grandes placas de mármol que se tenían expuestas en lugares públicos. Además, la publicidad se completaba con otros actos, como el llamamiento a vecinos para testificar los actos, las ceremonias solemnes, en las cuáles tenían lugar algunos

⁴ Lacruz Berdejo, José Luis. *Lecciones de derecho inmobiliario registral*, 2ª edición, Zaragoza, España, 1957, p. 25.

sacrificios religiosos, los anuncios de las ventas por medio de un pregonero público durante cinco días, con el propósito de alertar a terceros que se creyeran con algún derecho, entre otros.

Al respecto, el autor José Luis Lacruz Berdejo,⁵ refiere que junto a estas formas de publicidad de hecho, TEOFRASTO habla de localidades donde *hay registros que contienen la indicación de los inmuebles y de los contratos, y por los cuáles puede saberse si los bienes están libres y sin cargas, y si el vendedor los enajena regularmente, por que en estos países el magistrado inscribe seguidamente al comprador.*

Paulatinamente el empleo de la escritura se fue haciendo cada vez más frecuente, además el documento griego, extendido ante testigos y sellado por éstos y las partes, se conservaba primeramente en poder de éstas, esto es, los documentos eran depositados en casa de las partes; pero después prevaleció la costumbre de depositar una copia simple de este documento en el Archivo Público que existía en las ciudades griegas, que eran los lugares en los cuales se conservaban los decretos del pueblo y de la asamblea, y en general los documentos y los títulos de propiedad que interesaban al Estado.⁶

Destaca de este sistema que cuando el acto no era regular en su forma o había sido anulado por dolo o fraude, el administrador de los archivos podía rehusar la recepción del documento.

⁵ *Ibidem*, pp. 26-37.

⁶ García García, José Manuel. *Op. Cit.*, p. 141.

En relación con esto último, podemos decir que se trataría de un antecedente de nuestro actual sistema registral.

1.3. Roma

Roma, siendo titular de un sistema jurídico evolucionado, carecía de un sistema de publicidad registral. Y, por el contrario, erigió un sistema de clandestinidad en el tráfico inmobiliario, en virtud de que, a diferencia de lo que ocurría en Grecia y Egipto, en Roma no estaba difundido el uso del documento. Precisamente, el documento (y la escritura en general), debe considerarse la base de cualquier sistema de publicidad registral, por tal razón, si se carecía de ella, era prácticamente imposible la existencia de la publicidad registral.

El Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo,⁷ señala que en el Derecho Romano no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes, sino que la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada.

No obstante, algunos autores creen reconocer en la *mancipatio*, la *in-jure cessio* y en la *traditio* atisbos de publicidad en el tráfico jurídico-comercial romano, figuras que en el período Clásico eran las tres formas de transmitir la propiedad:

a) La *mancipatio* era una ceremonia que no requería la intervención de funcionario público alguno.

⁷ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Derecho registral*, Porrúa, México, 2003, pp. 4-6.

De acuerdo con el Doctor Guillermo Floris Margadant S.⁸ la *mancipatio* era un modo solemne de adquirir que sólo era eficaz respecto de la *res Mancipi* (fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga), y entre ciudadanos romanos. Se requiere para él la presencia de cinco testigos, las dos partes (*tradens* y *accipiens*), un portabalanza, una balanza y un pedazo de bronce.

El adquirente, como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa, si era mueble, éste debía estar presente; si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo.

Es importante señalar que la *mancipatio* no tenía como propósito conferir publicidad a los actos traslativos de dominio de la *res Mancipi*. Su objeto era, simplemente, constituirse en un eficiente medio probatorio, que acredite la celebración de aquellos actos. En tal sentido, debe entenderse la intervención de los testigos y el portabalanza. Así, a través de la práctica rigurosa de los ritos y la simbología en que consistía la *mancipatio*, se dejaba constancia de la voluntad de los contratantes de transferir y adquirir la propiedad de la cosa, así como de la equivalencia y del pago de las contraprestaciones.

b) La *in jure cessio* tuvo origen procesal, se trataba de un juicio "ficticio", el enajenante y el adquirente comparecían en Roma, ante el pretor del tribunal, y en las provincias ante el presidente. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; si no había oposición, el Magistrado así lo

⁸ Margadant S., Guillermo Floris. *El derecho privado romano, como introducción a la cultura jurídica contemporánea*, 25ª edición, Esfinge, México, 2000, p. 263.

declaraba. Sobre las formalidades de la *in iure cessio*, señala el tratadista Petit⁹ que el cedente y el adquirente comparecían delante del pretor (en Roma) o del presidente (en las provincias). La cosa debía estar presente.

Siendo un inmueble, era suficiente llevar un fragmento que representase el inmueble. El adquirente, poniendo la mano sobre la cosa, afirmaba ser propietario según el Derecho Civil, a continuación, el Magistrado preguntaba al cedente si oponía alguna pretensión contraria. Si consentía la enajenación y no protestaba aquella afirmación, el Magistrado la sanciona y declaraba propietario al adquirente.

En esta forma de transmisión la publicidad estaba dada por la sanción formal que da al acto la intervención del Magistrado; sin embargo, en realidad no pone de manifiesto la existencia de hechos que permitan concluir que se trataba de un acto tendiente a conferir publicidad a los actos traslativos de dominio, su propósito tan sólo era dejar constancia de la voluntad de los contratantes para la celebración de los actos traslativos de dominio aunque, esta vez, con la mediación de un Magistrado.

Respecto de estas formas de adquisición de la propiedad en Roma, señala el autor José Manuel García García,¹⁰ que *una de las más importantes razones de que no prevalecieron esos modos de adquisición publicitarios como eran la mancipatio y la in iure cessio, se debe, efectivamente a la introducción y popularización de la traditio como modo derivativo de adquirir el dominio.*

⁹ *Idem.*

¹⁰ García García, José Manuel. *Op. Cit.*, p. 141.

c) Por último, la *traditio* consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla. Esta forma de adquisición consta de dos elementos fundamentales: primero, debe haber una entrega y, en segundo lugar, debe existir la intención de las partes de celebrar alguno de los negocios lícitos que tuvieran como consecuencia una transmisión de la propiedad, lo que conlleva implícito la intención del enajenante de transmitir su propiedad y del adquirente de adueñársela.

La *traditio* no era otra cosa que el traslado de la posesión, que consecuentemente podía traer consigo la transferencia de la propiedad o la simple tenencia.

En el ámbito de la transferencia de dominio, se configuraba con la entrega física o material de la cosa que el propietario, legitimado para disponer, con tal ánimo y obligado por una justa causa, hacía en favor del adquirente.

Sin embargo, posteriormente, a través de un largo proceso de decantación, surgieron formas espiritualizadas de *traditio*, donde no se producía la entrega física de la cosa. En ciertos supuestos se entendía ficticiamente por realizada la entrega material de la cosa siendo que, en verdad, no se había producido el desplazamiento respectivo. De este modo, la transmisión del derecho de propiedad terminó perfeccionándose con el simple consentimiento de los

contratantes, sin que sea necesaria la entrega material de la cosa. Bastaba la *traditio ficta*, suceso que permanecía oculto para los terceros.¹¹

Es debido a esta “nueva” clase de *traditio*, oculta, secreta, lejos de todo testigo y sin la presencia de Magistrado alguno, por lo que se ha dicho que en materia de transferencia inmobiliaria, en el Derecho romano operó un sistema de clandestinidad en las transmisiones.

Finalmente, en el período Justiniano, siguiendo las características del período anterior, se conserva la *traditio* como forma de adquirir la propiedad.

1.4. Alemania

El antiguo derecho germánico se caracteriza por la publicidad de las transmisiones como elemento fundamental en la fase adquisitiva del dominio y de los derechos reales, existiendo instituciones muy importantes que constituyen antecedentes directos de los modernos sistemas registrales. Dichas instituciones son la *Gewere*, la *Aufflasung* y la inscripción en los libros registrales.¹²

Son dos los elementos esenciales en el derecho germánico primitivo: a) el acuerdo de las partes (transmitente y adquirente) y b) una investidura solemne, que se denomina *Gewere*. Este vocablo representa un señorío de hecho sobre alguna cosa, representa la “investidura” del hombre sobre el bien. En un primer tiempo esta figura era realizada mediante actos simbólicos relacionados con la

¹¹ Margadant S., Guillermo Floris. *Op. Cit.*, pp. 264-267.

¹² García García, José Manuel. *Op. Cit.*, p. 154.

materialidad del fundo, por ejemplo, tomando un puñado de tierra. Esta forma de transmisión se realizaba con plena publicidad, ante testigos, que podían ser tres, seis o doce, según la extensión de la finca.

Ahora bien, este término además de representar la “investidura”, también tiene el sentido de ser el resultado de ésta, es decir, la apariencia de titularidad resultante de la misma.¹³

En virtud de lo anterior, podemos decir que la *Gewere* es antecedente directo de la publicidad registral y de la legitimación registral, por la apariencia de titularidad que produce el acto, lo que traía como consecuencia varios efectos: defensivos, ya que se autoriza al investido para defenderse contra la perturbación o despojo; ofensivos, ya que el despojado de la posesión podía reclamar su restitución; y, por último, traslativos, ya que, como lo señalamos, para la transmisión se requería el acuerdo de las partes y la investidura.

La *Auflassung* es muy parecida a la forma de transmisión romana denominada *in jure cessio*, es un “procedimiento judicial” por el cuál se hace la entrega de la cosa ante el Juez. Se trata de un juicio ficticio, el Juez únicamente constata públicamente, es decir, auténtica.

Es importante destacar que este procedimiento no se realiza en el lugar donde se encuentra la finca, como la *Gewere*, sino ante un Tribunal, por las meras declaraciones de las partes y de la propia autoridad judicial. Más importante

¹³ *Idem.*

aún de destacar, es el hecho de que la *Auflassung* se acostumbra a redactar en libros registrales.¹⁴

En el siglo VII existe la costumbre de redactar los negocios en libros registrales por parte de iglesias o monasterios, donde se han encontrado libros y documentos relativos a transmisiones inmobiliarias. Sin embargo, surge al antecedente de Registro cuando el libro y sus asientos se redactan y conservan por un Tribunal o por el Consejo de la Ciudad, ya que es entonces cuando se pasa de los libros meramente particulares a los libros oficiales.

Estos libros recogen los derechos por orden cronológico y se han encontrado libros que registraban los actos desde el año 1135, pero es hasta el año 1484 cuando los libros siguieron el sistema moderno de folio real o llevanza del registro por fincas.

Y es hasta 1872 cuando se introduce el sistema actual de Registro de la Propiedad en Alemania, a través del Código Civil alemán, desarrollado por el Reglamento del Registro de 1872 y por la Ley de Adquisición de la Propiedad de 1897.

El Reglamento del Registro entró en vigor el 1 de enero de 1900 junto con el Código Civil, fue modificado el 5 de agosto de 1935 y fue completado mediante el Reglamento para la Organización y la Llevanza del Registro de 8 de agosto de 1935. Este último reglamento contiene una regla única para la forma del libro de registro y para la entrada en el registro. Desde la reunificación alemana

¹⁴ *Idem.*

(3 de octubre de 1990) vuelven a regir estas normas para los estados alemanes del Este.¹⁵

1.5. Francia

En los antecedentes registrales franceses encontramos dos instituciones interesantes a efecto de la publicidad: el *nantissement*, en el norte de Francia, y la *appropriance* en Bretaña. En el sur de Francia es recibido el derecho escrito del Derecho Romano, en cambio, en las regiones del norte se mantiene vivo el derecho consuetudinario de base germánica.

En cuanto al *nantissement* es una institución de antecedentes germánicos que se aplicó no sólo al norte de Francia sino también en las regiones de Bélgica, Holanda y Luxemburgo. En esta figura encontramos puntos similares a la *investidura* germánica de la *Gewere*. El *nantissement* es una institución que comprende dos actos simultáneos y correlativos: a) el *despojo* o *desposesión*, por el cuál el enajenante renunciaba al derecho; y b) la *investidura* a favor del adquirente. En cuanto a la forma, la característica es realizarlo no ya sólo simbólicamente, sino además ante un consejo, oficio u oficina, cuya composición varía según la clase de propiedad y las regiones.

Hay que tener en cuenta que existían tres clases de propiedad: a) la feudal; b) la censual; y c) alodial o libre. La transmisión de la propiedad feudal se realizaba ante la corte feudal, compuesta de una representante del señor feudal y de vasallos. Para la transmisión de los bienes censuales (dominio útil)

¹⁵ *Ibidem*, p. 159.

se trata de una Corte o consejo compuesta de una *Mayeur* y de varios propietarios censuales. Para los bienes alodiales o libres, la transmisión se realizaba ante testigos, que suelen ser cinco propietarios alodiales, uno de los cuales es director de ceremonia.

Con el paso del tiempo, se producen ámbitos territoriales más amplios que los de un reducido núcleo de población en que todos son conocidos, por lo que la publicidad del acto requiere que se realice ante el Juez. Por otro lado, al observarse que se producían dobles o triples ventas por la misma persona, e incluso ventas gravadas como si estuvieran libres, se hace necesario regular esta materia e introducir la necesidad de registro de los actos traslativos de propiedad. Así, en 1626, el Consejo de Mons ordenó que los actos verbales de enajenación, entonces frecuentes, se registrasen en la cancillería de la provincia en el plazo de un mes, bajo pena de nulidad, disposición que, aunque cumplida en un principio, después tuvo frecuentes incumplimientos.¹⁶

En cuanto a los bienes objeto del *nantissement*, son sólo los bienes inmuebles, para los demás bienes, la transmisión se producía mediante la *traditio*, sin publicidad alguna.

La *appropriance* se circunscribe a un territorio más limitado que es Bretaña, se trata de un aspecto parcial de publicidad y no un mecanismo general publicitario. Se refiere concretamente a la cuestión de la liberación de gravámenes de los bienes que se transfieren. Consiste en un procedimiento de limpia o liberación de los derechos de terceros en la finca transmitida. Se

¹⁶ *Ibidem*, p. 160.

componía de las siguientes formalidades: a) el registro del contrato de transferencia; b) la toma de posesión del adquirente, que había de ser real y no meramente ficticia o simbólica; c) publicación de edictos o bandos por tres domingos; d) declaración judicial de haber sido bien hecha la apropiación, con la que el adquirente pasaba a gozar de un dominio libre de toda carga y de todo vicio o posible reclamación.

Ya en el período revolucionario, entró en vigor el Código Hipotecario, que ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria, prohibiendo las hipotecas tácitas. Más tarde entró en vigor la Ley Hipotecaria en la cuál se estableció el sistema de transcripción íntegra de los documentos traslativos de dominio y de inscripción de un extracto cuando se trataba de hipotecas, el sistema era de folio personal. El Código de Napoleón de 1804 no tiene un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad, pero lo trata en diversas disposiciones. Finalmente, la Ley Hipotecaria de 1855 continuó con el folio personal, mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscribible frente a terceros y determinó que el Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, lo que le da características tributarias.

1.6. España

El Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo,¹⁷ refiere en su obra que las noticias más remotas que se tienen sobre la necesidad de dar publicidad a los censos que gravitaban sobre una finca en España son del año de 1528, cuando mediante disposición real se determinó que debían dar publicidad sobre los

¹⁷ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.*, p. 11

censos y tributos constituidos sobre bienes inmuebles como garantía de una obligación. Más tarde, en 1539 las Cortes de Toledo propusieron a don Carlos I la organización de un Registro de Censos Tributos e Imposiciones.

El maestro Luis Carral y De Teresa,¹⁸ considera la evolución de la publicidad registral española dividida en cuatro períodos:

- *“Primer Período.- Publicidad Primitiva.- Como en Alemania, hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles. Debido a las diversas invasiones y dominaciones que sufre España (dominación romana, entrada de los visigodos, invasión árabe), encontramos variadas formas de publicidad. Entre ellas la más notable es la llamada Robración, que es una especie de corroboración o la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble, efectuada por el transmitente y los testigos, cuya intervención da carácter público al negocio. La robración asegura los derechos del comprador y lo protege contra reclamos tardíos de terceros, llegando a hacer inatacable el acto.*

- *Segundo Período.- La Influencia Romana.- Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la traditio romana recogida en las Partidas “como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa”. Sin embargo, esta forma romana no satisfizo las necesidades españolas, era una forma de transmisión clandestina, pues los inmuebles se vendían como libres de cargas aún cuando estaban sujetos a prestaciones reales.*

¹⁸ Carral y De Teresa, Luis. *Derecho notarial y derecho registral*, Porrúa, México, 1988, pp. 224-226.

- Tercer Período.- *De Iniciación del Régimen de Publicidad.*- En 1768 se crearon los Oficios de Hipotecas, de donde parte la efectividad de la publicidad y con la que se inicia este período. Se da publicidad sólo a ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas. Los Oficios de Hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios y servía de base para el registro la primera copia del escribano, a la cuál se le anotaba al pie la mención del registro hecho. En 1829 y 1845 se establecieron impuestos a las transmisiones de inmuebles y constituciones de gravámenes y, como el pago requería la inscripción previa en el Registro, el gobierno estimuló su organización y procuró por diversos medios lograr su buen funcionamiento, para aumentar la recaudación. La confusión de los fines fiscales con los fines propiamente registrales, constituye un inconveniente del sistema, que es bastante rudimentario en cuanto forma de publicidad, pero, sin embargo, significó un avance evidente y es el antecedente que sirvió de base y preparó el terreno para la Ley de 1861.

- Cuarto Período.- *De Consolidación del Régimen de Publicidad Registral.*- Los cambios sociales y económicos ocurridos a lo largo de varios siglos, hacían indispensable la introducción de reformas en el sistema de publicidad para dar seguridad a las transacciones inmobiliarias, y facilitar de esta manera la circulación de los bienes y el crédito territorial, a la par de brindar a los adquirentes de derechos reales la tranquilidad de que no iban a ser molestados por demandas posteriores. Se consolida el Régimen de Publicidad Registral con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861.”

Después de tres proyectos de Código Civil, los de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó un

ordenamiento especial e independiente del Código Civil denominado “Ley Hipotecaria”, la cuál estaba formada por 15 títulos y 416 artículos. Además, para facilitar la comprensión y aplicación de la Ley, el 12 de junio del mismo año, se publicó una “Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro”, destinada a los notarios, pues ellos eran los que, en primer lugar, debían colaborar para poner en funcionamiento el nuevo sistema. Por último, el 21 de junio se promulgó el Reglamento Hipotecario. La experiencia adquirida en los primeros años, trae como consecuencia que se realizaran diversas reformas, como las introducidas por la Ley del 21 de diciembre de 1869 y su correspondiente Reglamento Hipotecario de 29 de octubre de 1870.

La mencionada Ley innova en varios aspectos, entre los cuáles podemos mencionar:

- a. Suprime la sección destinada a hipotecas, que desde ese momento se inscriben como cualquier derecho real.
- b. Restablece la Dirección General de los Registros, que había sido suprimida en 1866.
- c. Procura estimular la “inmatriculación” de fincas facilitando su acceso por medio de informaciones posesorias, lo que constituye un grave factor de desorden.
- d. Restringe la eficacia de la protección registral, que sólo se lograría de manera plena si se notificaba del nuevo asiento a los titulares inscritos en los 20 años anteriores a esta inscripción.

En 1909 se promulga una nueva Ley del 21 de abril de ese año, compuesta de 43 artículos, tres disposiciones adicionales y seis transitorias, que efectuó una reforma parcial a la Ley Hipotecaria de 1869, derogando numerosas normas y reemplazando otras. La innovación más destacada son los privilegios que se conceden al titular inscrito y que le permiten sobreponerse a otros adquirentes que no inscribieron.

1.7. México

1.7.1 Época colonial

Una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtémoc 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 del Crimen de la Nueva España.

Durante la Colonia, la Corona Española, basándose en el señorío de la tierra, impuso la necesidad de ciertas provisiones reales para asegurar, en términos jurídicos, no los propios señoríos que eran inacatables por virtud de la merced real, sino los censos, tributos, hipotecas y demás gravámenes sobre la tierra impuestos. Así, los primeros libros de registro de que se tiene noticia en la

Nueva España, más que atender el interés general de los propietarios, respondían a los intereses hacendarios de la Corona Española.

Así, en 1529 encontramos disposiciones Reales que ordenan que en cada pueblo se lleve a cabo un Libro de Censo de Hipotecas, además surgen con la Constitución de Cádiz los primeros lineamientos del Registro Público de la Propiedad. Posteriormente, la Corona Española instituye los Oficios de Hipotecas, mismos que habían sido establecidos en España desde mediados del siglo XVIII, en que se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales, así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a los bienes raíces resultaba muy limitada sólo a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.

Una de las primeras disposiciones que regula al Oficio de Hipotecas, siguiendo la "Instrucción de los señores fiscales de hacienda" dictada en España el 31 de enero de 1768, es la "Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España", aprobada por la Audiencia el 27 de septiembre de 1784, de la cuál es importante resaltar su regulación en cuanto a que en estos Oficios de Hipotecas *sólo se registrarán y tomarán razón de las escrituras en que haya hipoteca expresa, especial y señalada de bienes raíces...*¹⁹ tal como se señaló en el punto anterior.

¹⁹ Artículo XXII de la "Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España", aprobada por la Audiencia el 27 de septiembre de 1784, en Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.*, p. 27.

Posteriormente, por bando de 16 de julio de 1789, se publicó una Real Cédula sobre anotaciones de hipotecas, completando la "Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España".

1.7.2 Época independiente

Después de la proclamación de Independencia en 1810, habrían de transcurrir largos y penosos años para que, de la infraestructura colonial, emergiese un orden jurídico capaz de consolidar el núcleo primario de nuestra nacionalidad y el perfil de nuestras propias instituciones.

La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, entres otros, dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, así lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, de 18 de diciembre de 1822, que en el primer párrafo de su artículo 2º establecía:

“Quedan, sin embargo, en su fuerza y vigor las Leyes, órdenes, y decretos promulgados anteriormente en el territorio del imperio hasta el 24 de febrero de 1821, en cuanto no pugnen con el presente reglamento, y con las Leyes, órdenes y decretos expedidos, o que se expidieren en consecuencia de nuestra independencia.”²⁰

Posteriormente, fueron surgiendo nuevas Leyes para el nuevo México independiente, basadas en las disposiciones anteriores, de tal forma que paulatinamente surge el derecho mexicano.

²⁰ *Ibidem*, p. 31.

Encontramos así, el “Código Civil para el Gobierno del Estado de Oaxaca de 1828”, que fue el primero que entró en vigor en México, pero no trató el oficio o registro de hipotecas; así como el “Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829”, que fue el primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas, y regulando el registro sólo para el caso de hipotecas y donaciones; sin embargo, este proyecto jamás entró en vigor.

Cabe señalar que en el México independiente existió una fluctuación del régimen político entre el federalismo y el centralismo, lo que tiene gran repercusión en el sistema registral, ya que cuando el federalismo era el régimen establecido, la legislación registral fue local; pero, cuando el régimen era centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación a todo el territorio nacional.

Siendo Presidente Don Antonio López de Santa Ana, y siguiendo el país un régimen centralista, el 20 de octubre de 1853 se dictó una Ley de Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, la cuál, fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del Oficio de Hipotecas a particulares como "Oficina Vendible y Enajenable", por lo que en sus artículos establece los aranceles, los cuáles se observarán en todos los Oficios de Hipotecas de la República, y que abarcan el registro de censos, las cancelaciones, los testimonios de gravámenes, el reconocimiento de títulos, las búsquedas, entre otros. Conforme a esta Ley, los Oficios de Hipotecas se remataban por el Estado al mejor postor, por lo que estaban en manos de

particulares, si bien trabajaban bajo la supervisión de los Ayuntamientos y se ajustaban a los aranceles oficiales.

En 1866, se promulga el “Código Civil del Imperio Mexicano”, del cuál solo se aprueban (y, por lo tanto, son los únicos promulgados), los dos primeros libros, mismos que no tratan la materia registral. El proyecto de este Código se componía de cuatro libros: el Libro Primero “De las personas”, que se editó el 6 de julio de 1866; el Segundo Libro “De los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones”, editado el 29 del mismo mes; el Libro Tercero no llegó a editarse en virtud de que el Imperio fue derrocado; y el Libro Cuarto “De las sucesiones”, estaba ya elaborado y listo para la corrección de estilo.

Es hasta 1867, cuando el Licenciado Benito Juárez García, el 29 de noviembre promulga la “Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal”, por lo que se refiere al Oficio de Hipotecas, establecía que se seguiría el mismo sistema que operaba hasta ese momento, hasta en tanto no se expidiera una Ley especial sobre arreglo de los Oficios de Hipotecas.

Otros ordenamientos que surgen en esta época, por mencionar algunos, son el “Código Civil de Veracruz” del 17 de diciembre de 1868, elaborado por el entonces presidente del Tribunal de Justicia y de la Comisión Redactora de dicho Estado, Fernando de Jesús Corona, por lo cuál también es conocido como “Código de Corona”; y el “Código Civil del Estado de México”, el cuál entró en vigor el 21 de junio de 1870, que sigue de cerca al Código de Veracruz ya señalado.

1.7.3 Época contemporánea

En México se implantó propiamente el Registro Público de la Propiedad en el año de 1871.²¹ Cuando la República se restauró, el Ministro Martínez de Castro formó una comisión integrada por Mariano Yañez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Eguía Lis. Así, una vez revisado y aprobado por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de diciembre de 1870, entró en vigor el 1º de marzo de 1871 un nuevo Código, bajo el título de “Código del Distrito Federal y Territorio de Baja California”, que como primero en su género dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un Oficio denominado Registro Público, en toda población donde exista un Tribunal de Primera Instancia.

La Exposición de Motivos del “Código Civil para el Distrito Federal de 1870”, en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad, manifiesta:

“TÍTULO VEINTITRÉS

Del Registro Público

Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído, que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la

²¹ Sánchez Medal, Ramón. *El nuevo registro público de la propiedad*, Porrúa, México, 1994, p. 16.

experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código.

El capítulo 1º contiene las disposiciones generales, sobre las que solo observará la comisión: que las comprendidas en el artículo 3331, son exigidas por la prudencia con el objeto de cerrar la puerta a los abusos que pueden cometerse, tratándose de actos de que no hay antecedentes y que por lo mismo requieren una comprobación especial.

Trata el capítulo 2º de los títulos sujetos a inscripción. La simple lectura de los artículos relativos prueba su conveniencia y sólo merece alguna explicación el 3334 en que se previene: que no sea necesaria la inscripción cuando el interés no llegue a quinientos pesos; porque ni es justo en tal caso aumentar los gastos, ni en negocio de tan pequeña cuantía parece necesaria esa solemnidad, que sin embargo no por esto queda prohibida.

El capítulo 3º contiene las reglas generales. La contenida en el artículo 3348, puede ofrecer algún inconveniente; porque la torpeza o mala intención del registrador puede embarazar la inscripción; pero este es sin duda un mal mucho menor que el que resultaría de una inscripción ilegal, ya consista el defecto en el mismo título, ya en la falta de representación. En estos casos los perjuicios serían muy trascendentales: en el primero no habrá más que alguna dilación.

Comprende el capítulo 4º las reglas para que el registro se considere legalmente extinguido. Como todas ellas son de conocida justicia, positiva conveniencia y fácil aplicación, no parece necesario fundarlas de un modo especial.²²

²² Exposición de motivos transcrita en Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.*, p. 44.

En este mismo año, esto es, en 1871, el Presidente Benito Juárez García expide el 28 de febrero el “Reglamento del Título XXIII del Código Civil”, el cuál consta de 86 artículos repartidos en cinco títulos denominados: Título Primero, “De las oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse”; Segundo, “De los títulos sujetos a inscripción”; Tercero, “De la forma y efectos de la inscripción”; Cuarto, “De la rectificación de los actos del registro”; Quinto, “De la publicidad del registro”. Asimismo, en este Reglamento se ordena se instale el Registro Público de la Propiedad en la Capital, Tlalpan y Baja California.

Posteriormente, se promulga un nuevo “Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California” el 31 de marzo de 1884, el cuál comenzó a regir el 1º de junio del mismo año. Este Código sigue casi textualmente al Código de 1870, y siguió vigente el Reglamento de 28 de febrero de 1871. Establecía, entre otras cosas, que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad, en todos los lugares a donde hubiese juzgados de Primera Instancia.

Es hasta el 8 de agosto de 1921 cuando se expide un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cuál consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos.

En el año de 1928 se realizó un proyecto de Código Civil que fue aprobado posteriormente y entró en vigor el 1º de octubre de 1932. La organización del Registro Público de la Propiedad se reguló en el Libro Cuarto, tercera parte, dividido en 46 artículos y 6 capítulos denominados: Primero, “De las oficinas del Registro”; Segundo, “De los títulos sujetos a registro y de los efectos

legales del registro”; Tercero, “Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción”; Cuarto, “Del registro de las informaciones de dominio”; Quinto, “De las inscripciones de posesión”; y, Sexto, “De la extinción de las inscripciones”.

Con este nuevo Código Civil se hace necesario también una reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por lo que el 21 de junio de 1940, durante el gobierno del general Lázaro Cárdenas, se dictó un nuevo Reglamento, el cuál consta de 149 artículos ordenados en 8 títulos.

En enero de 1979, mediante una reforma a todos los artículos del Código Civil para el Distrito Federal, en la parte referente al Registro Público de la Propiedad, y con la expedición de un nuevo Reglamento del mismo Registro, se sustituyó el anterior sistema registral que a base de libros seriados, numerados y foliados, regía desde hace más de un siglo, por un nuevo sistema de registro a base de folios. Asimismo, se modifica la Estructura Interior de la Dependencia y se contempla la utilización de medios electrónicos para la captura de datos.²³

De manera simplificada, podemos señalar que, entre otras, las características esenciales de las reformas, relevantes para nuestro tema, fueron:

- a. El establecimiento del Folio Real en substitución del sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo.

²³ Sánchez Medal, Ramón. *Op. Cit.*, pp. 17-19.

- b. El depósito de los testamentos ológrafos se defirió del Registro Público de la Propiedad al Archivo de Notarías.
- c. Se creó el Boletín del Registro Público para dar toda la información relacionada con el proceso registral.
- d. Se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa concurrente con la información de dominio seguida ante los tribunales, difiriendo su regulación al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Un año después, es decir, en 1980, se publica el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y se crean el Folio Real para Personas Morales y Bienes Muebles. Este Reglamento cambia estructuralmente la organización del Registro y contiene el fundamento para las reformas ya señaladas.

Finalmente, en 1988 se publica el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cuál se integra por 118 artículos, distribuidos en tres títulos: el Primero, de las Disposiciones Generales; el Segundo, del Sistema Registral y el Tercero, del Procedimiento Registral.

Este nuevo sistema de registro se apega a los principios registrales del sistema registral francés, no obstante que se toma el nombre de “folio real” propio del sistema alemán, y sus inscripciones tiene efectos puramente declarativos, tal y como se establece en los artículos 3008 y 3009 del Código Civil para el Distrito Federal.

Capítulo Segundo

Conceptos Generales

Como podemos observar, a lo largo de la historia la materia registral ha sido y es hasta nuestro días, un elemento relevante en la sociedad.

Esta breve reseña histórica nos permitirá entender el desarrollo de algunos de los sistemas registrales actuales, pero sobre todo, podremos ver su influencia en nuestro sistema registral, principalmente en el Distrito Federal.

Sin embargo, antes es necesario que analicemos algunos conceptos necesarios para la comprensión del objetivo del presente trabajo, es decir, para poder comprender el porqué del surgimiento de nuevas figuras que existen actualmente en nuestro sistema de hecho y que, sin embargo, no se encuentran reguladas en derecho.

2.1. Derecho Registral

Antes que nada, si vamos a estudiar los sistemas registrales debemos analizar primero que es el Derecho Registral y delimitar dicho concepto por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad.

En un sentido amplio Derecho Registral es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma

como han de practicarse tales registraciones y consecuencias jurídicas que derivan de éstas.¹

Como vemos, este concepto abarca no sólo al derecho registral inmobiliario, sino a cualquier organismo registral, y es debido a esto que entre los autores que se han ocupado de la tarea de definir al Derecho Registral, existen discrepancias y coincidencias en cuanto a si ésta es la denominación correcta que debe asignársele al registro inmobiliario, de ahí que haya variedad de denominaciones para esta materia, como Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Inmobiliario Registral, Derecho del Registro Público de la Propiedad, entre otros.

Inicialmente esta materia fue denominada Derecho Hipotecario, en virtud de que el primer derecho real cuya inscripción se hizo necesaria fue precisamente el de Hipoteca, además hay que recordar que en nuestro país tenemos como antecedente a la institución denominada Oficio de Hipotecas. Sin embargo, esta denominación se ha vuelto incorrecta, ya que no abarca todo lo que la materia registral incluye, puesto que no sólo se debe limitar al derecho inscribible, sino también a la organización y funcionamiento de la Institución, así como a los efectos de la inscripción de los derechos inscribibles.

Derecho Inmobiliario o Derecho Inmobiliario Registral tampoco es la definición correcta puesto que no sólo se inscriben en el Registro Público de la Propiedad

¹ Molinario, Ángel E. Autor citado por Pérez Lasala, José Luis. *Derecho inmobiliario registral. Su desarrollo en países latinoamericanos*, Desalma, Buenos Aires, Argentina, 1965, p. 11.

actos sobre bienes inmuebles, a pesar de ser los más; ya que también se inscriben actos sobre algunos bienes muebles.

A pesar de que la denominación de la materia como Derecho Registral tampoco es correcta, en virtud de que, al decir Derecho Registral, podríamos incluir no sólo al Registro Público de la Propiedad, sino también al Registro Civil, al Registro Agrario Nacional, en fin, existen en nuestro país diversidad de registros, y por ello, es ésta la denominación más aceptada, a la par de Derecho del Registro Público de la Propiedad, que limita más el campo de aplicación, puesto que de esta manera se abarca toda la normatividad registral enfocada a los derechos reales.

Un punto importante que hay que resaltar es en cuanto a la forma de definir esta materia por los autores, ya que se enfocan desde el punto de vista del tráfico inmobiliario y los efectos de éste.

Así, por ejemplo, para el autor Giménez Arnau,² el Derecho Registral es el conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

El doctrinario José Luis Pérez Lasala³ refiere que el Derecho Registral regula todo lo referente a la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas.

² Jiménez Arnau. Autor citado por Díaz González Vergara, Rodolfo. *Curso de derecho registral*, Editorial Facultad de Jurisprudencia, UNAM, México, p.15.

³ Pérez Lasala, José Luis. *Op. Cit.*, p. 44.

El autor español Ramón Roca Sastre⁴ señala que el Derecho Registral es aquél derecho que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles en relación con el Registro Público de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales. Agrega además, que el Derecho Registral regula la expresión registral de los actos civiles de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos y los diversos modos de adquirir.

Para el autor Jerónimo González y Martínez⁵ el Derecho Registral es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Como se puede ver, estos conceptos coinciden en ser una descripción de cuáles son los actos que deben registrarse, basándose en la propia Ley, por lo cual los conceptos se limitan tan sólo a señalar los efectos que producirá una inscripción del acto jurídico.

De acuerdo con el maestro Luis Carral y De Teresa,⁶ el Derecho Registral es un sector del Derecho Civil creado para la protección de los derechos reales que tienen las personas sobre los bienes muebles o inmuebles.

⁴ Roca Sastre, Ramón. Autor citado por Díaz González Vergara, Rodolfo. *Op. Cit.*, p. 16-17.

⁵ González y Martínez, Jerónimo. Autor citado por Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.*, p. 66.

⁶ Carral y De Teresa, Luis. *Op. Cit.*, p. 212.

El Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo⁷ señala que el Derecho del Registro Público de la Propiedad es el conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.

Esta definición encierra tres elementos: a) el *material sustantivo*, consistente en el estudio de los derechos inscribibles; b) el *formal o adjetivo*, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción; y c) el *orgánico*, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.

Se puede señalar que es ésta la definición más acertada respecto de la materia, puesto que abarca la normatividad relativa al Derecho Registral en cuanto al Registro Público de la Propiedad, enfocándose desde un punto de vista en que vemos al Registro Público de la Propiedad como Institución, su organización, procedimiento a seguir, así como los efectos consecuencia de la misma.

Al igual que otras ramas del derecho, el Derecho Registral posee determinados atributos o caracteres propios que lo distinguen, siendo los principales los siguientes:

- a. Es un derecho *dual*, puesto que está integrado de normas de derecho público y normas de derecho privado. Concurren normas de derecho público en lo referente a la organización registral, y de derecho privado por lo que se refiere a la

⁷ *Idem.*

regulación de los efectos y consecuencias de las inscripciones.

- b. En México, se trata de un derecho *local*, ya que está reservado a las entidades federativas.
- c. Es un derecho *limitativo*, en virtud de que sólo son registrables los actos contemplados en la Ley como tales.
- d. Por último, es un derecho *esencialmente formalista*, en un doble sentido: primero, exigiendo como regla general que los actos o contratos registrables consten en títulos o documentos públicos; segundo, prescribiendo en la redacción de los asientos ciertas circunstancias.⁸

Con base en los diversos conceptos de los autores y tomando los puntos más importantes, el Derecho Registral puede definirse como el conjunto de normas jurídicas que regulan la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, así como la inscripción y efectos de ésta de los derechos reales registrables, y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica y certeza a las personas respecto de éstos derechos.

2.2. Registro Público de la Propiedad

Ahora que ya tenemos un concepto de lo que es el Derecho Registral, partiendo de que es el conjunto de normas que regulan, por una parte, la

⁸ Díaz González Vergara, Rodolfo. *Op. Cit.*, p. 17.

organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, debemos analizar qué es el Registro Público de la Propiedad.

En México, como en los demás países del mundo, la actividad del Registro Público de la Propiedad es muy importante en el aspecto jurídico, por la seguridad que brinda sobre los hechos y actos jurídicos, de los cuales, a través de los registradores que laboran en esta Institución, da fe. La función registral entraña la realización de una serie de actos, formas y formalidades en relación a las transacciones realizadas respecto de la propiedad de bienes muebles o inmuebles, los cuales son necesarios para que surtan efectos jurídicos de manera plena, por medio de la publicidad registral.

Esta función registral, a cargo de los Registros Públicos de la Propiedad Inmobiliaria, tiene su fundamento en lo dispuesto por el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra señala:

“...En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de Leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

- I. Las Leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él,*
- II. Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la Ley del lugar de su ubicación,*

III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste, cuando así lo dispongan sus propias Leyes. ...”⁹

Centrando nuestro estudio en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es el Código Civil para el Distrito Federal¹⁰ donde se encuentra la regulación del mismo. Dicho ordenamiento se encuentra dividido en cuatro Libros dedicados a regular la situación jurídica de las personas, de los bienes, de las sucesiones y de las obligaciones, respectivamente. El Libro Cuarto de las Obligaciones, se divide en tres partes que a su vez regulan, primero, las obligaciones en general, segundo, las diversas especies de contratos y, la tercera parte, que a su vez comprende dos títulos, dedica el segundo título al Registro Público.¹¹ Además, tenemos también como fundamento de esta Institución, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal¹² de 1988, emitido por el Presidente de la República el Licenciado Miguel de la Madrid H. el 20 de julio de 1988.¹³

Es en este último en el cual, en su artículo primero, se define el Registro Público de la Propiedad, como *“la Institución mediante la cuál el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos*

⁹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2006.

¹⁰ En adelante cuando se hable de Código Civil, haremos referencia al Código Civil para el Distrito Federal.

¹¹ Código Civil para el Distrito Federal, Agenda Civil, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2006.

¹² En adelante cuando se hable de Reglamento del Registro Público de la Propiedad haremos referencia al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

¹³ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Agenda Civil, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2006.

que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos contra terceros”.

El Gobierno del Distrito Federal, a través de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales proporciona una definición del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, y señala que:

“Es una Unidad Administrativa dependiente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, encargada de prestar el servicio de dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y de la posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a los que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las personas morales: asociaciones y sociedades civiles.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal tiene como principal objetivo el de proporcionar publicidad a los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los habitantes de la ciudad de México, así como aquellos que se refieran a la constitución de personas morales o en relación con ellas, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica a los titulares registrales y a quienes están obligados a respetar los derechos adquiridos por éstos.

La fidelidad de los asientos registrales y su oportuna publicidad (condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población) generan un clima de confianza y seguridad, determinante en las transacciones inmobiliarias y en las operaciones mercantiles, financieras y bursátiles. La operación eficiente del Registro Público de la Propiedad constituye un apoyo invaluable a los programas de

vivienda, desarrollo urbano, financiamiento, comercialización, patrimonio público y regularización territorial".¹⁴

Al respecto, el licenciado Guillermo Colín Sánchez¹⁵ establece que el Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo) que tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

En virtud de lo anterior, podemos señalar que el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar *publicidad* oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles y las limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos. Asimismo, es una Institución establecida para dar *seguridad* al tráfico jurídico en las relaciones entre particulares. Esa seguridad es el valor añadido que da a la inscripción o anotación preventiva de todos aquellos actos y contratos.

2.2.1 Fines

Como ya se señaló, el Registro Público de la Propiedad tiene a su cargo la función registral, consistente en la inscripción y anotación de actos jurídicos y la certificación de los mismos, buscando como fin la publicidad y seguridad

¹⁴ Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, consultado en la página de Internet: <http://www.consejeria.df.gob.mx>, 11/febrero/2006, 11:30 a.m.

¹⁵ Colín Sánchez, Guillermo. *Procedimiento registral de la propiedad*, 2ª edición, Porrúa, México, 1979, p. 17.

jurídica de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no una mera inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos.

El autor Ramón Sánchez Medal¹⁶ señala que, para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos con intereses proporcionados, o lo que es lo mismo, para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que éstos tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad.

Para el Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo¹⁷ el fin del Registro Público de la Propiedad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en esta Institución.

Con base en lo anterior, podemos señalar que el Registro Público de la Propiedad tiene fines principales y accesorios y, a su vez, los primeros se clasifican en inmediatos y mediatos.

El fin principal inmediato es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción o anotación del acto jurídico en el folio real correspondiente al inmueble objeto de operación, tal como se desprende de la definición dada por

¹⁶ Sánchez Medal, Ramón. *De los contratos civiles*, Porrúa, México, 1995, p. 545.

¹⁷ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.*, p. 61.

el propio Reglamento del Registro Público de la Propiedad, pudiendo llegar a pensarse que es el único fin. Sin embargo, no debemos olvidar el fin mediato de esta Institución que es la seguridad jurídica, la cual se logrará a través de dicha publicidad. Es decir, el segundo fin del Registro Público de la Propiedad es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles,¹⁸ logrando esta finalidad mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, declaración, reconocimiento, adquisición, transmisión, modificación, limitación o extinción, de los derechos reales sobre inmuebles.

Para poder comprender mejor la estrecha relación que existe entre estos dos fines fundamentales del Registro Público de la Propiedad, a continuación estudiaremos cada uno por separado.

2.2.1.1 Publicidad

En sentido lato, *publicidad* es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento, es una actividad destinada a producir cognoscibilidad.¹⁹

Si estudiamos este concepto desde el esquema jurídico, se entiende la publicidad desde dos puntos: el primero, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su conocimiento

¹⁸ Carral y De Teresa, Luis. *Op. Cit.*, p. 219.

¹⁹ Pérez Lasala, José Luis. *Op. Cit.*, pp. 1-2.

general,²⁰ el segundo, es el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública, brindando así seguridad jurídica a las personas.

Para caracterizar a la publicidad jurídica, se debe apuntar a lo que se publica y también a sus efectos, lo que se da a conocer en la publicidad jurídica son los hechos y actos jurídicos y su finalidad es la producción de efectos jurídicos. No hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad.²¹

La publicidad en materia registral es aquél requisito que añadido a los que rodea a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en sus pronunciamientos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico.²²

Así, tenemos que la publicidad es la razón de ser del Registro, es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles inscritos en dicha Institución. Es el acceso a la información registral.

Hay dos clases de publicidad registral:

- a. La Publicidad Material, que está concebida como los derechos que otorga la inscripción, es decir, la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad a otro no inscrito; y

²⁰ Hernández Gil, Francisco. Autor citado por Américo Altillo, Cornejo. *Derecho registral*, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 2001, p. 2.

²¹ López De Zavalía, Fernando J. *Curso introductorio al derecho registral*, Colegio de escribanos de Tucuman, Buenos Aires, Argentina, 1983, p. 56.

²² *Diccionario Jurídico Espassa*, Editorial Espassa Calpe, Madrid, España, 1994, p. 826.

b. La Publicidad Formal, la cuál se hace realidad con la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones y títulos archivados; ésta se da de dos maneras:

1. Publicidad Formal Directa. Consiste en la posibilidad de las personas de acudir directamente a las oficinas de los registros públicos y consultar personalmente los archivos que existan respecto de su inmueble.
2. Publicidad Formal Indirecta. El usuario puede solicitar cualquier certificado que requiera, como el certificado de libertad de gravámenes, previa la presentación de una solicitud y el pago de los derechos correspondientes.

Con base en lo señalado, la publicidad registral es aquella publicidad jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado Registro, entendiendo que en un sentido amplio los registros son los organismos mediante los cuáles se produce la publicidad jurídica.²³

El Registro ha de ser, por su propia naturaleza, *público*, esto es accesible, *en principio*, a cualquier ciudadano que desee consultar su contenido.²⁴

Así, y debido a su gran importancia como fin del Registro Público de la Propiedad, la publicidad es uno de los Principios Registrales que rigen el sistema del Distrito Federal.

²³ Pérez Lasala, José Luis. *Op. Cit.*, p. 6.

²⁴ *Evaluación del Proceso de Modernización del Sistema Registral Mexicano. (Registro Público de la Propiedad y de Comercio)*. Consultado en la página de Internet: <http://www.siger.gob.mx/siger/bm.htm>, 11/febrero/2006, 10:00 a.m.

2.2.1.2 Seguridad Jurídica

En un sentido amplio la palabra *seguridad* proviene de *securitas*, que significa estar libre de cuidados, indica la situación de estar alguien seguro frente a un peligro. En un sentido menos general, es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que si éstos llegarán a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación.²⁵

Dicho en otras palabras, la seguridad jurídica, en relación con la materia registral, es la certeza, el conocimiento claro que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares establecidos previamente.

La seguridad jurídica que proporciona el Registro Público de la Propiedad es en relación al tráfico de inmuebles, a través de la *publicidad* de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.²⁶

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

²⁵ *Diccionario Jurídico 2000*, (CD-ROOM), México, 2000.

²⁶ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.*, p. 67.

otorgamiento del documento auténtico hasta la calificación registral que depura todo acto que intente ingresar en el registro de forma definitiva.²⁷

El Registro es, esencialmente, un instrumento al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ante el Estado, y permite hablar de un sistema de seguridad jurídica. Por lo tanto, un sistema de registros jurídicos permite, que los particulares puedan realizar sus transacciones económicas con un elevado grado de certidumbre.²⁸

De la lectura de los puntos antes expuestos se puede desprender que los fines del Registro Público de la Propiedad, es decir, la publicidad de los actos ahí inscritos y la seguridad jurídica a las personas, se encuentran íntimamente relacionados; esto es, uno depende del otro, ya que el conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales se logra sólo a través de la publicidad de los asientos del Registro Público de la Propiedad, lo que trae como consecuencia la seguridad jurídica.

2.2.2 Principios Registrales

Como ya se señaló, el Registro Público de la Propiedad, dará publicidad a actos jurídicos que a través de un sistema de depuración realizado por el personal de dicha institución, es decir, por lo Registradores, y solo a través de un procedimiento registral, lo que traerá como consecuencia la seguridad a las

²⁷ *Diccionario Jurídico Espassa. Op. Cit.*, p. 827

²⁸ *Evaluación del Proceso de Modernización del Sistema Registral Mexicano. (Registro Público de la Propiedad y de Comercio)*. Consultado en la página de Internet: <http://www.siger.gob.mx/siger/bm.htm>, 11/febrero/2006, 10:00 a.m.

personas de que la situación jurídica de su inmueble no será modificada sino a través de este procedimiento establecido, el cuál debe regirse por los principios registrales, que son los principios bases fundamentales o presupuestos derivados de la normatividad registral que tienen como fin orientar la actividad registral y explicar el contenido y función del Registro Público de la Propiedad.

Estos principios registrales están totalmente entrelazados unos de otros, de tal manera que no existen en forma independiente.

A pesar de las críticas a estos principios, al ser considerados como anacrónicos y entorpecedores del sistema registral, por no permitir su evolución al tomarlos como dogmas, hoy en día son estos principios de Publicidad, Fe Pública Registral, Legitimación, Inscripción, Especialidad, Consentimiento, Tracto Sucesivo, Rogación, Prelación y Calificación, la base del Registro Público de la Propiedad.

2.2.2.1 Principio de publicidad

La publicidad es la razón de ser del Registro Público de la Propiedad, tal como se señaló anteriormente, por lo que es éste el principio registral por excelencia, ya que permite saber con certeza quién es el titular de un inmueble o de un derecho real o bien, cuál es la situación del mismo, si hay alguna limitación o gravámen; y toda persona, sea o no interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos registrales y de obtener constancias relativas a los mismos.

Lo relativo al principio de publicidad dentro del Registro Público de la Propiedad, lo encontramos en el Código Civil en su artículo 3001, 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.

En relación con este artículo encontramos el artículo 88 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que refiere:

Artículo 88.- Los asientos del Registro son Públicos.

2.2.2.2 Principio de fe pública registral

Otro principio de igual importancia es el que trata sobre el efecto de la función del Registro Público de la Propiedad, que es la de dar Fe Pública de los actos celebrados, la aseveración de que algo es cierto, lo que trae como consecuencia el cumplimiento de los fines de esta Institución.

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define la Fe Pública como la *“autoridad legítima atribuida a Notarios, Escribanos, Agentes de Cambio y Bolsa, Cónsules y Secretarios de Juzgados, Tribunales y otros Institutos Oficiales, para que los documentos que autorizan en debida forma*

*sean considerados como auténticos y lo contenido en ellos sea tenido por verdadero mientras no se haga prueba en contrario”.*²⁹

En este caso, la fe pública recae sobre el Director del Registro Público de la Propiedad, ya que es él quien como funcionario administrativo está investido de la misma y es su depositario. Así, los documentos que emite son públicos y tienen fe pública.

Sin embargo, el Director del Registro Público de la Propiedad se auxilia a través de Registradores, tal como lo señala el artículo 6, en su fracción primera del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, al establecer lo siguiente:

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;...

Como consecuencia de lo anterior, resaltan dos artículos del Código Civil, el artículo 3066 y el artículo 3067, que señalan que todos los asientos del Registro Público, de la clase que fueren, deberán ir firmados por el registrador y no surtirán efectos mientras no fuere así, pudiendo exigirse la firma de aquéllos por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

Es necesario resaltar la importancia de lo anterior, en virtud de que la omisión de firma en una inscripción realizada en el Registro Público de la Propiedad,

²⁹ *Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española*, 54 edición, Madrid, España, 1986.

originará como consecuencia la falta de seguridad jurídica respecto de dicho acto y no podría darse Fe Pública del mismo. Incluso, como veremos más adelante, esta es, de hecho, una de las causas por las cuales se considere que el acto adolece de alguna irregularidad y por lo tanto pueda llegar a ser considerado apócrifo.

2.2.2.3 Principio de legitimación

Un tercer principio es el de legitimación, que es la posibilidad que da la Ley para realizar eficazmente un acto jurídico. El maestro Luis Carral y de Teresa,³⁰ señala que lo legítimo es lo que está conforme a las Leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.

La legitimación nace con el asiento o anotación, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Así, la presunción de validez que otorga el Registro Público de la Propiedad a los actos inscritos permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

En relación a este principio tenemos los artículos 3009 y 3010 que a la letra indican:

Artículo 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule

³⁰ Carral y De Teresa, Luis. *Op. Cit.*, pp. 75-76.

o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte 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.

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.

El *tercero de buena fe* a que se refiere el artículo 3009 es el llamado tercero registral, que es la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, de quien aparece como su titular en el Registro Público de la

Propiedad. Una vez inscrito su derecho, es oponible y preferente a cualquier otro titular con derecho anterior pero no inscrito.³¹

En relación a este principio, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Jurisprudencia definida ha decidido:

REGISTRO PÚBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE. Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del trato continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble esta inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación.³²

³¹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.*, p. 78.

³² Semanario Judicial de la Federación, Apéndice 1917-1985, Tesis de Ejecutorias, Cuarta Parte, Tercera Sala, p. 732.

2.2.2.4 Principio de inscripción

Este cuarto principio registral se refiere al carácter documental que tiene el Registro Público de la Propiedad, de tal manera que, para que un acto o hecho jurídico produzca sus efectos debe estar necesariamente materializado en el antecedente de libro³³ o folio³⁴ respectivo, es decir, debe constar inscrito.

Este principio de inscripción podemos dividirlo en dos puntos de vista: a) en inscripción material, en relación al acto; y b) en inscripción formal, en relación al documento. De acuerdo con el maestro Luis Carral y de Teresa,³⁵ deben inscribirse ambos, es decir, tanto un documento que cubre los requisitos de forma y validez, de forma necesariamente instrumental, como un acto relevante para las partes que está contenido en ese instrumento pero con vida propia, independientemente a aquel que es la materialización del acto jurídico.

Dentro de los dos ordenamientos base que regulan al Registro Público se encuentran señalados cuáles son los requisitos que debe cumplir un documento para ser inscribible. Esto se ve claramente en el artículo 3005 del Código Civil que expresamente señala los documentos a inscribirse, que son:

- a. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos (en relación con los derechos reales sobre inmuebles);

³³ Es un dato o conjunto de datos que individualizan cada uno de los bienes inmuebles, muebles o personas morales inscritas en el registro, donde constarán los actos que en ellos incidan.

³⁴ Podemos encontrar una la definición del *folio* en la página 61 del presente trabajo.

³⁵ Carral y De Teresa, Luis. *Op. Cit.*, pp. 241-244.

- b. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; y
- c. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá ser firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

La inscripción del acto o hecho jurídico contenido en estos documentos se lleva a cabo haciendo un extracto del mismo, el cuál se inscribe en el folio correspondiente, para que de ese modo produzca efectos jurídicos, siendo éstos tan sólo de aspecto declarativos, tal como señala el artículo 3008 del Código Civil, así como la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir Jurisprudencia, en el sentido siguiente:

REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.³⁶

³⁶ Semanario Judicial de la Federación, *Op. Cit.*, p. 922.

Es importante resaltar esta característica de nuestro sistema registral, la cual retomaremos más adelante al realizar una comparación con algunos sistemas extranjeros.

Siguiendo con el principio de inscripción, una vez inscrito el acto o hecho contenido en el documento, éste tendrá efectos de oponibilidad, tal como se desprende a *contrario sensu* del artículo 3007 del Código Civil, que establece que los documentos que conforme al referido Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero. Por su parte el artículo 3009 del Código citado señala que *“el Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe una vez inscritos aunque después se anulen o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro”*.

2.2.2.5 Principio de especialidad

Este principio consiste en la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir, características como son: la naturaleza del acto, la naturaleza del derecho real, el valor de la operación, el acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y generales de las personas que intervienen en el acto, fecha del título, fecha de inscripción, entre otros.

También denominado de especificación o de determinación, este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.

Este principio encuentra su base en el artículo 3061 del Código Civil, en relación directa con el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que indican cuáles serán los datos del acto o hecho jurídico que deberá contener el asiento de inscripción.

De igual manera, desde otro punto de vista, podemos basar este principio también en el artículo 54 del mismo Reglamento, donde se establece que, para el caso de inmuebles, la finca es la unidad básica registral y se llevará el registro en un Folio Real para cada finca, esto es, no pueden existir dos folios iguales para un mismo mueble, inmueble o persona moral, ya que estaríamos frente a un caso de *duplicidad*.

2.2.2.6 Principio de consentimiento

Este es un principio fundamental en relación con el presente trabajo, ya que de conformidad con el mismo para cualquier modificación o cancelación de los asientos que existen en el Registro Público se requiere del consentimiento del titular registral o sus causahabientes, con excepción del caso del mandamiento judicial que suple dicho consentimiento.

Esto es, todo cambio o modificación de los asientos registrales debe tener como causa un acto jurídico donde se haya expresado el deseo de creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real. Así por ejemplo podemos citar el artículo 3030 del Código Civil, que señala que las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial, esto en relación con el

artículo 3031 del citado Código que especifica que, para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Jurisprudencia definida, ha señalado:

REGISTRO PÚBLICO, CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES EN EL. Para que pueda cancelarse una inscripción en el Registro Público debe oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro porque las prevenciones del artículo 14 constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal.³⁷

2.2.2.7 Principio de tracto sucesivo

Este es uno de los principios regidores del procedimiento registral que debe ser determinante para la procedencia de la inscripción de un acto en el Registro Público de la Propiedad y que sin embargo, actualmente existen muchos asientos que no lo cumplen.

En dicha Institución las inscripciones de propiedades de inmuebles deben efectuarse dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. Esto es, debe existir una especie de historia del inmueble en la que debemos ver una *exacta* continuidad de actos y personas desde el inicio hasta el fin. De esta manera, en el Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito, a

³⁷ *Ibidem.*, p. 915.

excepción de las inscripciones de inmatriculación,³⁸ con lo cual se lograría el fin de proporcionar seguridad jurídica de lo ahí inscrito.

Este principio encuentra su fundamento legal en el artículo 3019 del Código Civil, en relación con el artículo 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que señalan:

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 49.- Salvo los casos de inmatriculación a que se refiere el Capítulo VII del Título Tercero del presente Reglamento, todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales,³⁹ relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo.

2.2.2.8 Principio de rogación

Este principio guarda relación con el principio ya visto de consentimiento, se caracteriza por el hecho de que toda inscripción en el Registro Público de la Propiedad se tiene que realizar a petición de parte interesada y *nunca* de

³⁸ Se refiere a la incorporación por medio de un procedimiento judicial de un predio no inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

³⁹ Es un dato o conjunto de datos que individualizan cada uno de los bienes inmuebles, muebles o personas morales inscritas en el registro, nos remiten al libro o folio donde constarán los actos que en ellos incidan.

oficio. Es un derecho potestativo el solicitar la inscripción o cancelación de los asientos registrales.

De acuerdo a nuestro sistema registral, los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad, sólo cuando se desea que surtan efectos frente a terceros se inscriben y siempre a petición de parte legitimada, esto es, el derecho no depende de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sino que existe con anterioridad, ya que como señalamos anteriormente, el Registro Público de la Propiedad tan sólo tiene efectos declarativos.

Al ser potestativa la inscripción, y siguiendo el principio de rogación, el procedimiento registral debe iniciarse con la solicitud de inscripción o cancelación por parte de quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o bien, por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate, tal como lo establece el artículo 3018 del Código Civil.

Derivado de lo anterior, para iniciar cualquier trámite en el Registro se requiere de un documento llamado "Solicitud de Entrada y Trámite", con lo cual se acredita este principio, la cual está regulada en los artículos 18 a 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Al ser la inscripción un acto rogado por el interesado, una vez que el documento se ha presentado y se inicia el procedimiento registral, el interesado podrá también desistirse de la tramitación.

Sin embargo, existe una excepción a este principio de rogación, la cual la encontramos en el artículo 74 del Reglamento citado al establecer que tratándose de rectificaciones de los asientos registrales, ésta podrá realizarse de oficio, siempre y cuando se trate de rectificaciones de errores materiales.⁴⁰

2.2.2.9 Principio de prelación

También llamado de prioridad, este es uno de los principios registrales más importantes, pues alrededor de él gira la utilidad del registro. Este principio puede explicarse señalando que *el primero en inscripción es el primero en derecho*.

La prelación de un acto jurídico se determinará por la fecha de presentación, por lo cuál no pueden, al mismo tiempo, dos derechos ocupar el mismo rango. Si llegare a ocurrir este hecho, entrará en acción el principio de prelación y prevalecerá el derecho que se haya inscrito primero.

Por lo que se refiere a la prelación, el artículo 3013 del Código Civil establece que la preferencia entre derechos reales sobre una finca se determinará por la prioridad de su inscripción, cualquiera que sea la fecha de su constitución; por su parte, el artículo 3015 de dicho ordenamiento señala que la prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha de su presentación para inscripción.

⁴⁰ Cfr. artículos 3024 del Código Civil y 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad expresa en su artículo 18, en relación a la solicitud de presentación de un documento, que la solicitud de entrada y trámite tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos.

2.2.2.10 Principio de calificación

También denominado de legalidad, este principio consiste en que todo documento al ingresar al Registro Público de la Propiedad, debe ser examinado por el registrador en cuanto a la forma y fondo, es decir, tanto en sus elementos de existencia, como en sus elementos de validez.

El fundamento para esta calificación se encuentra en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que en su artículo 14 establece las atribuciones de los registradores, señalando en su fracción primera que el registrador debe *“realizar un estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido”*.

Así, tenemos que el registrador debe examinar los documentos calificando si satisface las formas señaladas por la Ley y determinar si es un derecho inscribible o no. Esta función se encuentra regulada en el artículo 3021 del Código Civil, que dice:

Artículo 3021.- Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la

práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

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

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

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

IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las Leyes prohibitivas o de interés público;

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

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

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

Sin embargo, debemos señalar que además de esta calificación al documento, el registrador también tiene la facultad, obligación y responsabilidad de realizar una calificación fiscal al mismo, en cuanto a que debe cuantificar el monto de derechos que se tienen que pagar por la inscripción del documento, tal como lo señala el ya referido artículo 14 en su fracción II.

Algunos autores como el Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, consideran que en ocasiones la calificación por parte de algunos de los registradores es una calificación desmedida, lo cuál en cierta forma es verdad, por lo tanto dicha calificación debe basarse sólo en un estudio integral del documento en cuanto a su procedencia de inscripción, es decir, el Registrador debe basar su calificación sólo en los puntos indispensables para que sea o no inscrito el acto jurídico, y no debe calificar cuestiones que vayan más allá de la materia registral, puesto que al registrador lo que debe importarle es la inscripción registral del documento que contenga dicho acto jurídico.

2.3. Folio

En este punto ya tenemos un concepto de Derecho Registral y Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, sin embargo, para poder entrar al estudio de los sistemas registrales, debemos antes precisar un concepto de gran importancia, que es el concepto de *folio*, que es la base de nuestro sistema registral, tal como veremos más adelante.

Basándonos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, podemos obtener una definición de que es un folio, señalando que es aquél documento que contiene los datos de identificación de la finca, el bien mueble o persona moral, constituyendo éstos la unidad básica registral del mismo, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.⁴¹

⁴¹ Artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El folio constituye un medio de registro por el cual se transcribe en breves notas, el contenido del estado jurídico registral de cada inmueble, mueble o persona moral, en un elemento de unidad, legajo o ficha, en el cual queda satisfecho el principio de especialidad.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes registrales y estará integrado por tres partes diferenciadas según el acto, denominadas: a) inscripciones de propiedad; b) limitaciones gravámenes; y, c) anotaciones preventivas, las cuales contendrán respectivamente los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integren el folio tendrán, a su vez, los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada del documento, la fecha de su entrada, la clave de operación,⁴² el asiento (extracto del acto jurídico) y la firma del registrador.

De esta manera se concentran en un mismo folio todas las inscripciones de actos jurídicos de un bien inmueble, mueble o persona moral determinados, y se evita la dispersión de tales inscripciones, buscando con ello no sólo facilitar este conocimiento, sino también evitar el extravío, sustitución o alteración, lo cual no siempre es posible, puesto que el folio no es más que sólo hojas o cartones sueltos que fácilmente se pierden, traspapelan o desaparecen, y que también fácilmente pueden adulterarse, modificarse o pueden ser

⁴² Se refiere a la clave asignada por el sistema del Registro Público de la Propiedad a cada acto jurídico, compuesta por caracteres que se determinan conforme a la parte del folio en la cuál se inscribirá el acto y el número que se le asignó a dicha operación.

reemplazados sin que el público pueda darse cuenta oportunamente de tales eventos.

Son estos hechos los que originan el nacimiento de figuras con aplicación actual de hecho, tal como el resguardo administrativo de un folio, figura que central del presente trabajo y que más adelante analizaremos.

Al comenzar a utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda, sirviendo éste de guía para los efectos de su ordenación en archivos y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda.

2.3.1 Real de inmuebles

De acuerdo a lo ya señalado, el folio real de inmuebles es el documento que describe en su carátula los datos esenciales de la finca⁴³ como unidad básica registral, tales como una descripción de la misma, su ubicación, denominación, si es que la tiene, su superficie, rumbos, medidas y colindancias.

El Código Civil señala en su artículo 3042 cuáles serán los actos que se inscribirán en el folio real de inmuebles, los cuáles son:

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

⁴³ Debemos entender como *finca* la unidad inmueble totalmente delimitada, descrita y ubicada por la autoridad y el Registro Público de la Propiedad, englobando así un solar, un predio, lote, fundo, terreno, pero que para efectos de nuestra materia entendemos cada una de éstas por el nombre de finca.

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV. Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados.

Asimismo, el artículo 3061 del Código en mención señala que los asientos de inscripción en un folio real de inmuebles deberán expresar la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior.

En relación con lo anterior, el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad especifica los datos que deben contener las inscripciones a realizar en un folio real de inmuebles:

Artículo 63.- Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas, se observará lo dispuesto por el artículo 3061 del Código Civil, con arreglo a lo siguiente:

I.- Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, delegación en la que se ubiquen, nombre del predio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral;

II.- Superficie, número, medidas y colindancias, según conste en el documento;

III.- Toda inscripción relativa a fincas en las que el suelo pertenezca a una persona y lo edificado o plantado a otra, hará referencia expresa a esa circunstancia;

IV.- La naturaleza del acto o derecho constitutivo se asentará con el nombre que se le dé en el documento, y si no tuviere ninguno, así se hará constar;

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

VI.- Cuando se trate de derechos, la inscripción deberá contener todos los datos que según el documento, los determine o limite;

VII.- Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación correlativa en el folio correspondiente, mediante constancia que expidan las oficinas respectivas del Departamento;

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

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

Son estos los requisitos fundamentales que se deben observar en las inscripciones relativas a inmuebles; sin embargo, estos requisitos señalados en

el precepto anterior, son enunciativos más no limitativos, dependiendo esto de cada inmueble en particular.

2.3.2 Real de muebles

El folio real de muebles es el documento que describe en su carátula los bienes muebles como unidad básica registral.

El artículo 28 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que las operaciones relativas a bienes muebles, se llevarán con el sistema de folio en libros, para lo cual se contará con una serie de libros que contendrán 300 folios, los que serán numerados en forma progresiva. Una vez hecha la inscripción en el folio relativo, en el cual se expresará las características del mueble y la operación consignada, deberán invariablemente llevar la anotación correspondiente al número de entrada, foja, clave de operación, el asiento y firma del registrador.

En los folios del Registro Mobiliario se asentarán operaciones que se realicen sobre bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, a las cuales se refieren los artículos 2310, 2312, 2859 y 3069 del Código Civil, que a la letra señalan:

Artículo 2310.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que

hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.

III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

Artículo 2312.- Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.

Artículo 2859.- Se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo deudor porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la Ley.

Cuando la prenda quede en poder del deudor, para que surta efectos contra tercero debe inscribirse en el Registro Público. La inscripción sólo podrá efectuarse si se trata de bienes que sean

susceptibles de identificarse de manera indubitable y si conforme al Reglamento del Registro pueden ser materia de inscripción.

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

Artículo 3069.-Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I. Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 2310;

II. Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2312; y

III. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

En relación con estos artículos del Código Civil encontramos el artículo 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que señala cuáles serán los bienes muebles que se inscribirán en el Registro, siendo estos bienes muebles que cumplan con las siguientes características:

- a. Que recaiga sobre bienes susceptibles de identificación de manera indubitable;
- b. Que los bienes estén facturados y se encuentren en el Distrito Federal, y
- c. Que al contrato correspondiente se acompañe la factura o copia certificada, excepto cuando se trate de ventas con

reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, sino hasta que hubiere sido totalmente pagado el precio.

De acuerdo con el Código Civil, y en tratándose de la inscripción en el folio real de muebles, toda inscripción que se haga en los mismos deberá expresar los datos siguientes:

- a. Los nombres de los contratantes;
- b. La naturaleza del mueble con la característica o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable;
- c. El precio y forma de pago estipulados en el contrato, y, en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda;
- d. La fecha en que se practique y la firma del registrador.

Asimismo, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala que además de los datos que se indican en el artículo 3070 del Código Civil, las inscripciones también contendrán:

- a. El lugar en donde estén o vayan a estar los muebles objeto de la operación, si consta en el contrato;
- b. El pacto de reserva de dominio, la cláusula resolutoria o la constitución de la prenda;
- c. En su caso, los intereses y demás condiciones del contrato;
- d. La clase de documento en que se haya hecho constar el contrato respectivo, el fedatario que la autorice o aquel ante quien se hubiere ratificado, y

- e. La naturaleza de los muebles, su marca, modelo, serie, tipo, nombre del fabricante y, en general, todas aquellas características que sirvan para identificarlos de manera indubitable.

Una vez inscrita una operación en el folio real de muebles, el registrador dejará constancia de los datos de inscripción al calce del contrato respectivo, y en la factura mencionará, además de estos datos, la operación efectuada con el bien a que la misma se refiera.

2.3.3 De personas morales

El folio de personas morales es el folio cuya unidad básica registral será, precisamente, la asociación civil o sociedad civil correspondiente, y en la carátula de este folio deberán establecerse los datos esenciales de la persona moral.

En los folios de las personas morales se inscribirán los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos, las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada, así como instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas.

El artículo 3072 determina cuáles son los elementos esenciales de una persona moral que son motivo de publicidad, siendo éstos los requisitos que deberán contener las inscripciones que se realicen en un folio de personas morales:

- a. El nombre de los otorgantes;
- b. La razón social o denominación;
- c. El objeto, duración y domicilio;
- d. El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;
- e. La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
- f. El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;
- g. El carácter de los socios y su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y
- h. La fecha y la firma del registrador.

En relación con lo anterior, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su artículo 71, señala que en esta Institución se registrarán los actos que recaigan sobre personas morales con domicilio en el Distrito Federal.

2.3.4 Auxiliares

Como ya señalamos, a cada finca como unidad básica del folio real de inmuebles, debe corresponderle un folio, por lo tanto, también existen los “folios auxiliares” que se crean cuando una finca es subdividida o se fusionan dos o más fincas, o cuando sobre un inmueble se constituye el régimen de propiedad y condominio.

Estos folios auxiliares son también folios reales de inmuebles que se crean a partir de un folio real ya existente, al cuál se denominará folio matriz, que será el primero de la serie de folios reales en donde haya inscripciones relativas a una misma finca, quedando así el folio matriz y los folios auxiliares que se creen concatenados de tal modo que se dé cumplimiento al principio de tracto sucesivo, por lo que, en las carátulas de los folios auxiliares se asentará como antecedente registral el folio matriz.⁴⁴

Así, tenemos que el folio auxiliar es aquél que se deriva de otro que será subdividido o constituido en el régimen de propiedad y condominio, es decir, este folio es proveniente del folio matriz.

2.4. Sistema Registral

Como última parte de este capítulo expondremos los diferentes sistemas registrales que existen, para así poder ubicar el sistema registral del Distrito Federal.

Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa, sustantiva o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros.⁴⁵

⁴⁴ Esquivel Zubiri, Jorge Luis. *Op. Cit.*, p. 193.

⁴⁵ Américo Atilio, Cornejo. *Op. Cit.*, p. 17.

Hay diversidad de formas de clasificar los sistemas registrales respondiendo a la forma de su creación y funcionamiento, puntos de vista, necesidades, finalidades distintas, y demás, por lo que no sería posible clasificarlos de manera exacta, por lo tanto, sólo expondremos una breve clasificación en cuanto a la forma del registro y en cuanto a sus efectos.

Según la forma en que el registro se hace, encontramos los siguientes sistemas: a) el *sistema de transcripción*, por el cuál el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del registro; b) el *sistema de folio personal*, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y c) el *sistema de folio real*, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuáles se le abre un folio, en que se inscriben todos las transmisiones, modificaciones, gravámenes, relacionados con la finca.⁴⁶

Sin embargo, la clasificación más importante de los sistemas registrales es en cuanto a su eficacia o efectos, pues en algunos el derecho nace hasta el momento de la inscripción, en tanto que en otros tan sólo se declara el derecho y se le da publicidad. Así encontramos la clasificación de los mismos en sistema sustantivo, sistema constitutivo y sistema declarativo.

2.4.1 Sistema sustantivo

La inscripción sustantiva es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia, es decir, no es el contrato sino la

⁴⁶ Carral y De Teresa, Luis. *Op. Cit.*, pp. 229- 230.

inscripción sobre el certificado lo que da nacimiento al derecho real sobre el inmueble, la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.⁴⁷

Es un sistema inicialmente potestativo, porque puede el propietario inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al registro, porque en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujetas al registro. Este sistema únicamente existe en Australia.

2.4.2 Sistema constitutivo

En este sistema, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico, y para su perfección, es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, siendo esta inscripción obligatoria.

El sistema constitutivo se caracteriza por conservar la idea del título y el modo, esto es, 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; además, existe una gran semejanza, casi una identidad, entre el catastro y el Registro, lo que permite una mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real. Este sistema existe en toda su fuerza en Alemania.

⁴⁷ Esquivel Zubiri, Jorge Luis. *Derecho registral*, Universidad Nacional Autónoma de México, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, México, 2001, p. 193.

2.4.3 Sistema declarativo

En el sistema declarativo la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, el cuál ya nació fuera del Registro por medio de un acto jurídico contenido en un título que se presenta al Registro. Este sistema es el que rige en Francia y en España, así como en nuestro sistema registral, no sólo en el Distrito Federal, sino a nivel nacional y, en virtud de que nuestra legislación es consensualista, sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros.⁴⁸

⁴⁸ *Ibidem.*, p. 194.

Capítulo Tercero

El sistema registral operante en el Distrito Federal y su comparación con algunos sistemas extranjeros

Una vez que ya hemos analizado algunos conceptos básicos para poder comprender el sistema registral en el Distrito Federal, veremos ahora algunos sistemas registrales extranjeros, siendo éstos los principales sistemas que mayormente han influido en nuestro sistema registral.

3.1. Sistema Francés

El sistema francés se encuentra regulado fundamentalmente en el Código Civil de 1904 y la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, modificada posteriormente por las Leyes de 1 de marzo de 1918 y 24 de julio de 1921, así como por el Decreto-Ley del 30 de octubre de 1935.¹

En cuanto a su organización, en este sistema existe un claro predominio del aspecto fiscal, por cuanto los Registros dependen del Ministerio de Presupuesto y del Centro encargado de la gestión del impuesto. Los Registradores siguen recibiendo el inadecuado nombre de “conservadores de hipotecas”, justificable sólo por razones de tipo histórico, y en principio hay uno por cada partido judicial, con sede en la capital del partido, si el ámbito de

¹ García García, José Manuel. *Op. Cit.*, p. 342.

competencia del registro coincide con éste, pero la correspondencia entre partidos y Registros no suele ser siempre exacta.²

El Registro Inmobiliario Francés está fundado en el principio de publicidad registral: lo inscribible inscrito se reputa existente respecto de terceros, teniendo también aplicación el principio contrario de que lo inscribible no inscrito se reputa inexistente respecto de los terceros. El Registro es de oponibilidad a los terceros, pero no constitutivo de legalidad por no tener aplicación los principios registrales de calificación o de legalidad, ni sus consecuentes de legitimación de lo inscrito y de fe pública o de valor probatorio.³

En este Registro existe la posibilidad de la publicidad informativa, pues los conservadores de hipotecas expiden a los solicitantes copias o extractos de los documentos y notas de inscripción, depositados o archivados en la Oficina, con referencia a los cincuenta años anteriores a la fecha de la solicitud, y también copias o extractos de las inscripciones existentes, o certificación de que no existe ninguna.

Debemos señalar que, a pesar de que este sistema es también conocido como sistema de transcripción por algunos autores, en el moderno Registro francés los asientos ya no se practican mediante transcripción de los documentos inscribibles.

² ESTUDIOS AEDIRE: Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral. Estudios de derecho comparado. Consultado en la página de Internet: www.ua.es/aedire/estudios, 04/marzo/2006, 17:00 p.m.

³ Castro Marroquín, Martín. *Op. Cit.*, p. 131.

En efecto, como señala el autor José Luis Lacruz Berdejo,⁴ aunque el Registro francés se denomina tradicionalmente de transcripción, ya desde el año 1921 los títulos no se transcriben o copian, sino que el Conservador de hipotecas se limita a formar volúmenes con los documentos presentados, que encuaderna cuando hay número suficiente. Los documentos llegan al Registro en doble ejemplar: allí retiene uno el Registrador y restituye otro al presentante con mención de la presentación y del tomo en que queda encuadernado.

En este sistema se sigue fundamentalmente la técnica de registración de folio o fichero personal, lo que mantiene un sistema de publicidad personal llevada por los apellidos de los propietarios, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar las buscas de fincas. Dentro de estas fichas reales, cabe distinguir entre las fichas “inmobiliarias”, que solamente se refieren a las fincas urbanas, y las fichas “parcelarias”, que valen para todo tipo de fincas, rústicas o urbanas, pero siempre que estén situadas en Municipios sometidos al Catastro renovado.⁵ Jurídicamente, este fichero tiene un simple significado instrumental y externo a la publicidad.

El fichero tiene a la vez carácter personal y real estando formado por tres clases fundamentales de fichas: fichas de propietario, fichas de inmuebles y fichas parcelarias.

Las fichas personales de propietarios se agrupan por municipios y contienen el nombre de cada titular de derechos sobre un inmueble, a excepción de los

⁴ Lacruz Berdejo, José Luis. *Op. Cit.*, pp. 21-37.

⁵ Carral y De Teresa, Luis. *Op. Cit.*, p. 232.

acreedores privilegiados o hipotecarios. Cada ficha consta de varias partes. En el encabezamiento consta el nombre del municipio y el del titular de los derechos, con su fecha de nacimiento. El cuerpo de la ficha se divide en tres bloques: la primera, dedicada a los inmuebles urbanos, incluye la localización catastral y la designación de cada finca y remite a las fichas reales; la segunda, referida a los inmuebles rurales, incluye únicamente la referencia catastral de cada parcela (sección y plano), y la tercera, dedicada también a los inmuebles rurales, recoge las referencias a los actos inscritos en relación con las fincas.

Las fichas de inmueble corresponden a las fincas urbanas y se abre una por cada inmueble o parte del mismo. En el caso de inmuebles divididos figura una ficha general para la totalidad y una ficha particular para cada fracción de los mismos. El encabezamiento incluye la localización catastral y la designación del inmueble y el cuerpo de la ficha se divide en una parte dedicada a recoger las formalidades referentes al bien y otra a recoger, en su caso, la división de la finca. Las fichas de los inmuebles se clasifican por municipios.

Por último, las fichas parcelarias funcionan como fichas de remisión, que, a partir del número de parcela, permiten acceder a la correspondiente ficha de inmueble, si se trata de fincas urbanas, o a la ficha de propietario en el caso de fincas rústicas. Se clasifican por municipios y dentro de cada municipio por el orden correspondiente a números del mapa catastral.

La anotación en el Fichero Inmobiliario, a pesar de que el mismo carezca de valor jurídico, se realiza con extremo cuidado y con unas formalidades estrictas

de tal manera que se garantiza la exactitud y claridad del Fichero con respecto al contenido del Registro propiamente dicho.

La descripción del Fichero Inmobiliario pone de manifiesto la estrecha conexión existente entre la información registral y la catastral, dado que para todas las fincas constan en el Registro los datos necesarios para su identificación en el Catastro. Para garantizar la vinculación entre ambas instituciones se recurre a la figura de los “extractos” sin los cuales no puede llevarse a cabo la inscripción de ningún acto en el Registro de la Propiedad, con excepción de las operaciones de reparcelación o concentración parcelaria que siguen un régimen especial.

Las operaciones registrales están muy reducidas y el libro fundamental es el Libro Registro de Presentaciones. En este Libro se determina el orden con que los documentos llegan al Registro y la importancia del mismo es evidente en cuanto sobre el mismo juega el llamado principio de prioridad registral, que se determina no por el momento en que se asienta el documento en el Libro Registro, como ocurre en el sistema español, sino por el día.⁶

En orden al procedimiento registral, el sistema es de inscripción rogada y obligatoria, esto es, en el primer aspecto, los encargados del Registro no tienen atribuciones para actuar de oficio y solamente pueden actuar a instancia de los interesados o de los funcionarios que intervienen en la redacción de documentos (Notarios, Jueces, Fiscales o Autoridades administrativas).

⁶ ESTUDIOS AEDIRE: Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral. Estudios de derecho comparado. Consultado en la página de Internet: www.ua.es/aedire/estudios, 04/marzo/2006, 17:00 p.m.

Desde otro punto de vista, todos los actos inscribibles deben ser inscritos en un plazo que suele ser de tres meses. El incumplimiento de los plazos de obligatoria inscripción determina la imposición de una serie de sanciones, como la multa y la responsabilidad por daños y perjuicios, responsabilidad que recae no sobre los particulares, sino sobre los funcionarios antes citados, obligados a promover la inscripción.⁷

Los actos inscribibles en el sistema registral francés se pueden clasificar en cuatro grandes grupos:

- a. Actos de carácter particular: comprenden aquellos por los que se constituyen, modifican, declaran, resuelven o anulan los derechos. Se incluyen también aquellos actos que sólo afectan a determinadas cualidades del titular, como los cambios de nombre y apellidos de las personas físicas, o de denominación, forma o sede de las jurídicas. También se inscribe en el Registro la herencia, cualquiera que sea el modo en que se haya deferido. Entre los actos inscribibles también podemos citar los estatutos de copropiedad, las convenciones sobre el ejercicio de servidumbres legales, el patrimonio familiar inembargable, las prohibiciones de disponer o los pactos de indivisión de comunidad. También está prevista la inscripción de los actos condicionales;

⁷ Consultado en la página de Internet: www.ri2maracay.com.ve/historico, 21/febrero/2006, 21:00 p.m.

- b. Actos públicos: comprenden tanto los judiciales como los administrativos. Dentro de los judiciales quedan incluidas todo tipo de sentencias. Los actos administrativos inscribibles son también muy variados: calificación o descalificación de monumentos históricos; limitaciones administrativas, declaraciones de ruina o peligrosidad de un inmueble, expropiación forzosa, entre otros;
- c. Demandas: pueden hacerse constar en el Registro las que: a) tienden a obtener la resolución, revocación, anulación o rescisión de los actos; b) las que interrumpen la prescripción adquisitiva, como, en general cualquier acto con el mismo efecto; c) las que tienden a obtener la forma auténtica de actos susceptibles de publicidad; y
- d. Las hipotecas legales y los privilegios inmobiliarios, sin más excepción que los privilegios o costas judiciales, y por sueldos o salarios de los obreros. Con ello se tiende a hacer desaparecer la hipoteca general y la que se ha considerado como tácita.

En principio, quedan excluidos de la publicidad registral los simples hechos jurídicos.

El funcionamiento del sistema se basa en la inclusión de los datos catastrales en todo acto traslativo o modificativo de derechos reales o que lleve aparejada una modificación física de una finca, para lo cual los notarios o autoridades

intervinientes deben solicitar del Catastro la Cédula correspondiente e incluir sus datos en los documentos que se remitan al Registro para su inscripción en el mismo.

En el supuesto de que se produzca una mutación física en las fincas, por segregación, agrupación, obra nueva, etcétera, los titulares de las mismas están obligados a aportar los documentos topográficos necesarios para recoger los cambios en el Catastro. Estos documentos deben ser elaborados por topógrafos autorizados por el Catastro, que revisten entonces carácter de “auxiliares” de la Administración, aunque el coste de la elaboración de estos documentos recaiga enteramente sobre los particulares.

En estos supuestos de mutación física la documentación topográfica deberá ser remitida al Catastro para que se tome nota de las transformaciones y asigne, en su caso, nuevos números de identificación a los inmuebles resultantes, y sólo cuando se haya realizado esta operación catastral se procederá a la formalización de la escritura correspondiente y a su inscripción en el Registro. Resulta necesario aportar ante este último tanto el documento público que recoge el acto a inscribir con sus correspondientes datos catastrales, como la documentación topográfica utilizada para señalar las transformaciones físicas que se hayan producido.⁸

Con la exigencia de estos requisitos se ha logrado alcanzar una coherencia total entre los datos registrales y los catastrales, de tal modo que resulta

⁸ ESTUDIOS AEDIRE: Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral. Estudios de derecho comparado. Consultado en la página de Internet: www.ua.es/aedire/estudios, 04/marzo/2006, 17:00 p.m.

posible identificar en todo momento la localización exacta de una finca sobre el territorio y las características físicas de la misma.

3.2. Sistema Alemán

En Alemania ha adquirido tanto desenvolvimiento el Registro, que en la doctrina jurídica alemana se ha construido, alrededor de su funcionamiento, toda una rama del derecho civil que se denomina “derecho inmobiliario” y aún desde el punto de vista legislativo se distingue entre el “derecho inmobiliario material”, legislado principalmente por el Código Civil alemán de 1896, que contiene la regulación sustantiva relativa a los efectos de la inscripción, y el “derecho inmobiliario formal”, legislado principalmente en la Ordenanza del Registro Inmobiliario de 1897, reformada en 1935, y se ocupa de la organización del Registro y de los requisitos formales.⁹

El derecho material de bienes inmuebles consiste en las prescripciones generales sobre los cambios de la situación jurídica de los bienes inmuebles, de los órdenes de rango, adquisición y pérdida de la propiedad. Se regula también las relaciones entre los particulares y la coordinación entre las cosas y los hombres. Por otro lado, el derecho formal de bienes inmuebles engloba las prescripciones sobre el registro, las autoridades registrales y el procedimiento para entrada de derechos y de modificaciones en el Registro.

En este país rige el llamado “Sistema Germánico”, el cuál también rige en Austria y Suiza. Este sistema se caracteriza a grandes rasgos por un Registro

⁹ Díaz González Vergara, Rodolfo. *Op. Cit.*, pp. 53-66.

de la Propiedad en el que la inscripción tiene carácter constitutivo y la única realidad es la registral. A diferencia del sistema francés, en este sistema tienen aplicación todos los principios registrales, desde el de calificación, el de prioridad en el registro o rango, etcétera. Lo inscrito legitimado se presume como íntegro y exacto a favor del acreedor titular registral, mientras no se pruebe jurídicamente lo contrario, la fe pública del registro, por tanto, es plena, sin admitir prueba en contrario más que en los casos de matrícula fraudulenta o equivocada por errores de hecho, a favor de los terceros adquirentes de buena fe.¹⁰

Otra característica de este sistema es que cada finca tiene un lugar específico en el Registro, lo que se conoce como folio real; sin embargo, también permite que si un mismo titular adquiere varias fincas, se abra un solo folio para todas ellas, siempre que no se produzca confusión, lo que se conoce como sistema de folio personal.

De acuerdo con el maestro Luis Carral y De Teresa,¹¹ en este sistema cada finca posee su propia hoja, entendiéndose ésta como un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales (no las obligaciones o personales); la hoja o folio tiene tres secciones, destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones; y la tercera, a las hipotecas.

Así, en la primera sección se expresan todos los datos relativos al predio de que se trate, consignándose el número de orden que les corresponde, la

¹⁰ Castro Marroquín, Martín. *Op. Cit.*, p. 132.

¹¹ Carral y De Teresa, Luis. *Op. Cit.*, p. 234.

ubicación, demarcación, la “cabida” (área) y, para mejor identificación e individualización, la remisión al catastro con el número de plano y parcela que corresponda; en tratándose de un folio real, pero si es un folio personal, se expresan todos los datos relativos al propietario (sus datos personales y de identificación), y el fundamento de la inscripción, es decir, los detalles de manera sucinta y breve, relativos a la adquisición o transmisión del dominio. De esta manera, se van registrando en el mismo folio todas las mutaciones en la titularidad del dominio, de tal manera que quien lo examine podrá estudiar la marcha de la finca en su vida jurídica a través del tiempo, con lo que se le da cumplimiento al principio registral de tracto sucesivo.

En la segunda sección se registran todos los gravámenes y cargas de la propiedad que no sean hipotecas ni otros derechos reales de garantía, así como las cancelaciones de estos mismos gravámenes. Se consignan aquí las servidumbres que gravan el inmueble y ciertos derechos ajenos a nuestras modalidades jurídicas, tales como el derecho de tanto. Se inscriben también las anotaciones preventivas que funcionan como medidas precautorias.

Finalmente, la sección tercera está reservada para los derechos reales de garantía que gravan la finca, tales como las hipotecas y las deudas inmobiliarias, entre otros. En columna aparte se consignan las modificaciones y transferencias de estos derechos, así como su cancelación. La gran

movilización del crédito real en Alemania, hace que esta sección sea la de más movimiento en el folio y la más sobrecargada de inscripciones.¹²

En el sistema alemán, paralelamente al Registro, aunque fuera del sistema judicial propiamente dicho, funciona el Catastro a cuyo cargo se encuentran las tareas imprescindibles para el funcionamiento del primero, ya que la base física del Registro está constituida por la descripción de la finca en el Catastro, lo que supone que los datos físicos que constan en el Registro son los mismos que constan en el Catastro y los datos jurídicos que constan en el Catastro son los mismos que en el Registro.¹³

En cuanto a la organización en la estructura administrativa, este sistema sigue un sistema descentralizado, el Registro depende del Ministerio de Justicia y el Catastro del Ministerio correspondiente en cada estado o cantón.

La competencia de los funcionarios del registro, la dirección y gestión del Registro se rigen por el Reglamento del Registro, y en su defecto, por los reglamentos del Ministro de Justicia.

Dentro del concepto “funcionarios del Registro” se engloba a los jueces de primera instancia, a los jueces del Registro, a los defensores del Derecho y a los oficiales fedatarios. El Juez le traspasa al registrador, el cuál sólo está sometido a la Ley, todas aquellas tareas del tribunal de primera instancia que tienen que ver con el Registro. Es al registrador a quien le corresponde decidir

¹² Díaz González Vergara, Rodolfo. *Op. Cit.*, p. 59.

¹³ *ESTUDIOS AEDIRE: Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral. Estudios de derecho comparado.* Consultado en la página de Internet: www.ua.es/aedire/estudios, 04/marzo/2006, 17:00 p.m.

sobre aquellas situaciones con efectos hacia el exterior sobre las que no hay una norma concreta. En principio, el registrador decide por sí mismo; sin embargo, en el caso de que se quiera desviar de un criterio conocido del Juez del Registro, o tenga dificultades jurídicas para tomar la decisión o cuando ésta excede de sus competencias, puede someter el asunto a la decisión del Juez.¹⁴

El oficial fedatario es quien tiene que llevar a cabo las inscripciones ordenadas por el Juez o el registrador, así como firmar las inscripciones efectuadas.

En este sistema son derechos registrables derechos sobre la finca como la propiedad y copropiedad, el derecho de superficie, la servidumbre real, la servidumbre personal limitada, el usufructo, la hipoteca, la deuda inmobiliaria (se diferencia de la hipoteca en que no presupone la existencia de un crédito), la deuda en rentas (es un tipo de deuda inmobiliaria con la particularidad de que se carga a la finca con el pago de una suma de dinero a términos periódicos), el derecho de tanteo real, el derecho de readquisición y la propiedad de vivienda.

También, en determinadas situaciones se inscribe la propiedad sobre minas, derechos de pesca, autorización de actividad profesional material, derechos de uso.¹⁵

Por lo que respecta a la inscripción, podemos señalar que en este sistema también rige el principio de rogación, puesto que las inscripciones sólo se

¹⁴ Pau Pedrón, Antonio. *Panorama del sistema inmobiliario alemán*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año 58, número 551, 1982, pp. 951-1022.

¹⁵ *Sistema Inmobiliario Registral en el Derecho Comparado (Sistema Alemán)*. Consultado en la página de Internet: www.ri2maracay.com.ve, 21/febrero/2006, 21:00 p.m.

realizan a instancia de parte y la consecuencia necesaria del principio de inscripción es que el Registro no puede inscribir nada distinto a lo que es querido y solicitado por el interesado. Sin embargo, existen excepciones al principio de inscripción a instancia de parte, esto es, ciertos casos en los que se produce la inscripción de oficio según el Reglamento del Registro, que son los siguientes:

- a. El procedimiento forzoso de rectificación, por ejemplo en el caso de sucesión hereditaria;
- b. La cancelación de inscripciones superfluas;
- c. Las inscripciones de tipo fáctico;
- d. El proceso de preparación;
- e. La conservación de la coincidencia entre el catastro y el registro; y
- f. El activo para cursar las cartas de hipotecas, deudas inmobiliarias y deudas en rentas.

En lo referente a los efectos de esta inscripción, el sistema alemán tiene las siguientes características:

- a. Es de *inscripción constitutiva* en las transmisiones y demás actos jurídicos *inter vivos*;
- b. Tiene carácter abstracto y no causal, ya que el acuerdo real en el que se apoya prescinde de la eficacia del negocio obligacional previo;

- c. Es un sistema de presunción de exactitud, estando perfectamente desarrolladas sus dos vertientes: la presunción *iuris tantum* derivada del principio de legitimación; y la presunción *iuris et de iure*, derivada del principio de fe pública registral; y
- d. Está basado en la prioridad, regulando detalladamente la sustantivación, eficacia y negociación del rango.¹⁶

De lo anteriormente señalado, se observa que en Alemania opera un sistema registral constitutivo, toda vez que entre las partes no se produce la transmisión, modificación o constitución del derecho, sin la inscripción, esto es, la inscripción es un elemento necesario y fundamental en el Registro, de lo cuál se desprende que los derechos inscritos gozan de la fe pública registral, lo que significa que el contenido del Registro sirve como prueba plena.

3.3. Sistema Australiano

En Australia predomina el sistema registral conocido como "Sistema Torrens", en virtud de que fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, estableciéndose el sistema de inmatriculación, es decir, el acceso por primera vez al Registro Público.

La idea maestra en que se funda el sistema Torrens es la de fundar un título constitutivo de propiedad proveniente directamente de la Corona. El título incorpora, además, un plano topográfico detallado de la propiedad elaborado

¹⁶ García García, José Manuel. *Op. Cit.*, p. 382.

por el propio registro. Si la propiedad es atribución directa del Estado por adquisición de terrenos públicos, la inmatriculación de la finca es la misma concesión, por otro lado, cuando se trata de propietarios privados que derivan sus derechos de un acto privado (contrato, testamento), el registro intercambia la antigua titulación por una nueva proveniente de la Corona.¹⁷

El Registro General es una oficina estatal dependiente del Departamento de Justicia y Seguridad Ciudadana. En estas oficinas no sólo se registra todo lo relativo a los títulos de propiedad, sino que también se encarga de registrar nacimientos, defunciones y matrimonios, así como inscribir los poderes notariales. El término "registro" incluye tanto folios manuales y digitales; como instrumentos y planos.

La normatividad aplicable en este país es el "Acta Torrens" o Ley de la Propiedad de Australia del Sur del 27 de enero de 1858. Esta Ley revolucionó el método de inscripción y registro del título de propiedad de la tierra, ya que introdujo un sistema para expedir certificados por parte del Gobierno y creó la figura de un registrador central que proporcionara certeza legal al propietario registral. Con ello, se evitaron las posibles consecuencias derivadas de frecuentes pérdidas de certificados, y redujo favorablemente los costos por enajenar y arrendar la finca.

En cada Estado australiano hay una oficina del Registro de la Propiedad, dependiente del Departamento de Justicia y Seguridad Ciudadana, como ya se

¹⁷ Álvarez Chaperochipi, José Antonio. *Derecho inmobiliario registral*, Civitas, Madrid, España, 1986, p. 27.

señaló en el párrafo segundo precedente, en la que hay un Registrador General, y varios asesores técnicos, jurídicos y topógrafos. Una diferencia notable respecto a los demás sistemas registrales es que los notarios no intervienen en formalizar las transmisiones de derechos reales inmobiliarios.¹⁸

Es importante resaltar de este sistema el punto de que se parte de la idea de considerar al Estado como propietario de todas las tierras del país, no se habla de propiedad sino de tenencias, ya que la Corona es dueña de todos los inmuebles de Australia. Por ello, no se habla tampoco de títulos sino de certificados de título. Este sistema se aplica a inmuebles sobre los que ya se ha obtenido su inscripción inicial o inmatriculación, de forma que la delimitación, medición y comprobación de la existencia de la finca son previas a la inscripción.

En virtud de lo anterior, es preciso que primero se inmatricule el inmueble, en caso de que sea una inscripción inicial, en este caso, para poder inmatricular un finca, se debe presentar una solicitud al Registro acompañada de planos, títulos y demás documentaciones necesarias, las cuáles se someten al examen de peritos, juristas e ingenieros. Enseguida, se hace una publicación que contiene los elementos del caso y de individualización de la persona y la finca, fijándose un término para que pueda presentarse oposición por cualquier interesado, vencido el cuál se hace el registro y se redacta el certificado del título, el cuál se expide a nombre del Estado, el cual es irrevocable; presenta datos descriptivos y los derechos del titular; y sirve de prueba y de soporte a la

¹⁸ *ESTUDIOS AEDIRE: Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral. Estudios de derecho comparado.* Consultado en la página de Internet: www.ua.es/aedire/estudios, 04/marzo/2006, 17:00 p.m.

propiedad. Este título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple memorándum que es como un endoso. Estos actos se inscriben como una reproducción de títulos extractados, por que no se inscriben los actos, sino los títulos, para lo cuál se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de los gravámenes y demás derechos reales, como si se tratara de una propiedad creada de nuevo, ya que el título anterior se anula y se sustituye por otro, apoyada en el reciente título expedido, para que un ejemplar se encuaderne en el Registro y el otro se entregue al titular del derecho.¹⁹

En cuanto a sus efectos, el Sistema Registral Australiano se encuentra establecido dentro de la clasificación de los sistemas registrales como un sistema sustantivo, esto es, es el certificado lo que da nacimiento al derecho real sobre el inmueble y el único modo de transmitir, modificar o extinguir un derecho real inmobiliario es mediante la inscripción, derivado de lo cuál se habla de un principio de invulnerabilidad, del que se deducen cuatro presunciones de validez:

- a. Presunción de validez del derecho inscrito y del negocio de transmisión;
- b. Presunción de integridad del Registro (lo que no está inscrito no existe);
- c. Presunción de exactitud del certificado; y

¹⁹ Carral y De Teresa, Luis. *Op. Cit.*, p. 236.

d. Presunción de posesión del derecho inscrito.²⁰

Para que el título tenga valor tiene que coincidir con el Registro, y en caso de discordancia prevalece el Registro, rigiendo así la llamada prioridad registral determinada por la presentación de los documentos, a su vez, para que se transmita perfectamente la propiedad debe coincidir el título que el transmitente presenta al adquirente con el que se encuentra registrado.

Con este sistema también se protege la fe pública registral, al evitar que quienes contraten de buena fe y a título oneroso con los propietarios registrados tengan que ir al Registro para comprobar la validez del título. Se permite que quien adquiera de buena fe y a título oneroso de un propietario registrado, y luego inscriba ese derecho, adquiera un título indestructible. Tan es así que si a una persona se le priva de su propiedad o derecho sobre ella se establece un “Fondo de Seguro”, para indemnizar económicamente con un determinado porcentaje a los propietarios, quienes deben pagar una prima en el momento de inmatricular su finca. Así, en el caso de que el propietario pierda la finca o sea privada de ella, se le reembolsa su valor.

Otra característica importante es que el Registro se lleva mediante el sistema de folio real por fincas y el Libro-Registro se forma compilando los certificados de título y las concesiones de la Corona, además, las consultas son públicas y gratuitas, de manera que cualquiera puede acceder a la información, en la misma oficina del Registro.

²⁰ Esquivel Zubiri, Jorge Luis. *Op. Cit.*, p. 196.

Es importante distinguir en este sistema el uso de dos tipos de folios: los folios digitales y los folios manuales, siendo los primeros los folios del Registro que se archivan en el ordenador, al contrario de lo que sucede con el folio manual.

Igualmente, una característica que debemos resaltar es que en este país el Registro y el Catastro están perfectamente relacionados, tanto que están unidos en una misma oficina. Ambas instituciones están fusionadas, la concordancia del Registro con la realidad física en cuanto a las fincas acceden al Registro es perfecta.²¹

3.4. Sistema Español

El Registro Público de la Propiedad en España, se encuentra regulado en la Ley Hipotecaria de 1946. En este país también se sigue el sistema de folio real, sin embargo estos se encuentran en libros, por lo que se abre un folio particular a cada finca en el libro correspondiente y, para tal efecto, el Registrador destina en ese libro a cada finca el número de hojas que considere necesario. De esta manera se concentra en un mismo folio real, dentro de un mismo libro, todas las inscripciones de relaciones jurídicas de un solo inmueble determinado.²²

El derecho español pertenece al grupo de los sistemas que adoptan la teoría del título y el modo. Está consagrado principalmente en los artículos 609 y 1095 del Código Civil. Según el primero, *“la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”*, por su parte, el

²¹ ESTUDIOS AEDIRE: Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral. Estudios de derecho comparado. Consultado en la página de Internet: www.ua.es/aedire/estudios, 04/marzo/2006, 17:00 p.m.

²² Sánchez Medal, Ramón. *De los contratos civiles*, Op. Cit., p. 552.

artículo 1095 establece que *“el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla, pero no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada”*.²³

En este sistema, para producir el desplazamiento patrimonial a manos del adquirente, se necesita de un contrato de finalidad traslativa seguido de la tradición de la cosa. Sólo después del cumplimiento de esos dos requisitos es cuando el acto puede ser inscribible, lo que produce el perfeccionamiento de la enajenación, en el mismo sentido que el derecho francés, ya que el artículo 32 de la Ley Hipotecaria establece que los actos inscribibles que no estén debidamente inscritos en el registro de la propiedad, no perjudicarán al tercero.

Sin embargo, en el derecho español la inscripción hipotecaria es constitutiva por ser un requisito indispensable la inscripción para el nacimiento de este derecho real, y también para su transmisión, tal como sucede en nuestro sistema registral.

Por último, otra característica del sistema español es que en éste se presume la veracidad de los asientos registrales en virtud del llamado “principio de legitimación”, ya que, con base en este principio, las inscripciones se reputan exactas a favor del tercero adquirente, con carácter absoluto, en cuyo caso tales inscripciones adquieren carácter de “sustantivo”, desligadas de todo precedente causal.

²³ Díaz González Vergara, Rodolfo. *Op. Cit.*, p. 66.

3.5. Sistema en el Distrito Federal

Es necesario analizar este sistema registral, señalando sus características esenciales, su estructura y organización, a fin de que en el siguiente capítulo podamos enfocar el presente estudio en una figura surgida con motivo de algunas fallas en este sistema.

El sistema que rige en nuestro Registro Público de la Propiedad es el sistema declarativo, tal como lo es el francés. En cuanto a la forma procedimental de su inscripción, tiene algún parecido con el sistema registral alemán, ya que se utiliza el sistema de folios por finca. También tiene algún parecido con el Registro Español, por lo que se refiera a los efectos sustantivos de la inscripción del contrato de hipoteca.²⁴

Algunos autores como Ramón Sánchez Medal, han hecho fuertes críticas a nuestro sistema registral, con respecto a que, si bien es cierto que se trató de copiar el sistema registral alemán, en cuanto a la utilización de folios, también es cierto que no se copió debidamente, ya que no se tienen los mismos efectos que en el sistema alemán (sistema con efectos constitutivos), y los “folios” son sólo hojas y cartones sueltos que fácilmente se pierden, traspapelan o desaparecen, y fácilmente se pueden adulterar, modificar o remplazar, lo que diferencia nuestro sistema con los antes estudiados, en virtud de que, por lo antes señalado, no puede regir la prioridad registral o la presunción de validez, lo que precisamente tiene como consecuencia el surgimiento de figuras como la que da origen al presente trabajo.

²⁴ Esquivel Zubiri, Jorge Luis. *Op. Cit.*, pp. 197-198.

Otra gran diferencia de nuestro sistema con los sistemas extranjeros ya vistos, es que, a diferencia de los sistemas anteriores, en el sistema registral del Distrito Federal, no se encuentran unidos el Registro de la Propiedad y el Catastro, estas dos instituciones tienen funciones o actividades diversas que se diferencian porque el catastro realiza, entre otras, una actividad fundamentalmente técnica de medición de parcelas del mapa nacional y el Registro tiene por objeto, una actividad jurídica consistente en dar publicidad a los actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, para dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.²⁵

En México, y por lo que respecta también al Distrito Federal, existe un Catastro de carácter meramente tributario, es decir, no produce efectos jurídicos, por encontrarse sólo como un organismo con finalidad financiera y, por lo tanto, los datos que en el se archivan son únicamente para efectos administrativos.

Sin embargo, con base en el estudio de los sistemas extranjeros antes señalados, podemos ver la necesidad de coordinación que debe existir entre el Catastro y Registro, de modo que el Catastro aporte al Registro los datos descriptivos y gráficos de los inmuebles, como medidas, superficie y linderos, así como los demás datos que los individualicen dentro de los planos generales y, a su vez, el Registro de la Propiedad inmobiliaria aporte al Catastro las modificaciones de las titularidades de dominio de los inmuebles, ya que esta

²⁵ IV Congreso Internacional, celebrado en la Ciudad de México (1 - 7 de diciembre de 1980), Centro Internacional De Derecho Registral. Consultado en la página de Internet: www.cinder.info/news, 24/febrero/2006, 22:00 p.m.

concordancia entre dependencias da una mayor seguridad y certeza jurídica, lo cual no sucede en nuestro país y en diversas ocasiones nos encontramos ante casos en los que la superficie o los linderos no coinciden en la realidad con lo que consta en el Registro.

Asimismo, otro punto de diferencia, que permite una mayor seguridad e identidad de las fincas en otros sistemas registrales, como el alemán o el francés, es la utilización del folio personal, para el caso de que una solo personas tuviere la propiedad de varias fincas, documento que en nuestro sistema registral no existe.

Con vista en lo anterior, podemos ver que nuestro sistema registral carece de varios elementos que permiten un mejor funcionamiento, lo que ha traído consigo quejas del sistema, retrasos, deficiencias y sobre todo la partición de nuevas figuras que han surgido con la finalidad de *solucionar* todo ello.

Para que podamos entender mejor estas nuevas figuras y su necesidad, estudiaremos primero las principales características del sistema registral en el Distrito Federal, así como su organización y funcionamiento, partiendo de lo general hasta llegar al punto central del presente trabajo.

Respecto a las principales características del sistema registral en el Distrito Federal, en general, el autor Ríos Hellig²⁶ las define en los siguientes puntos:

- a. *Mobiliario, inmobiliario y de personas morales a cargo del Registro Público de la Propiedad y de comerciantes personas*

²⁶ Ríos Hellig, Jorge. *Las prácticas del derecho notarial*, 3ª edición, Mc Graw Hill, pp. 256-261.

- físicas o morales, buques y aeronaves a cargo del Registro Público de Comercio;*
- b. A cargo del Poder Ejecutivo a través de un Director General;*
 - c. Existe separación del Catastro con el Registro (gran diferencia con los sistemas registrales extranjeros estudiados);*
 - d. Toma en cuenta los antecedentes (Principio de Tracto Sucesivo);*
 - e. Declarativo, la no inscripción origina la inoponibilidad frente a terceros;*
 - f. Utilización del sistema de folios: folios reales (muebles e inmuebles) y de personas morales (antes de 1979 se llevaba el sistema de libros);*
 - g. Sistema cronológico;*
 - h. Posesión inscribible;*
 - i. Extracto. La inscripción se hace por medio de un resumen o síntesis del acto inscrito, por excepción es por incorporación cuando se inscriben contratos privados ratificados (artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad); y*
 - j. Inatacable, con efecto sanatorio en materia de sociedades mercantiles.*

En el sistema registral operante en el Distrito Federal son de vital importancia y aplicación, los principios registrales estudiados en el capítulo anterior.

El Registro Público de la Propiedad no es un ente autónomo, ya que depende en nuestro país, del Poder Ejecutivo; específicamente en el Distrito Federal, está a cargo de la de la Consejería Jurídica y Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal y recibe un presupuesto anual que le designa la dependencia citada, con la aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito

Federal. Los ingresos que recauda el Registro Público no son para su beneficio, sino para la hacienda local.²⁷

Debemos resaltar esta característica puesto que de esta forma comprenderemos el porqué de algunas fallas del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, toda vez que el volumen de trabajo es cada vez mayor y el personal es cada vez menor o mal pagado, lo que ocasiona un servicio deficiente, lo que trae consigo diversas consecuencias, incluso errores.

En cuanto a su organización, el artículo 2 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala, entre otras cosas, que el Registro Público de la Propiedad es la Institución dependiente del Gobierno del Distrito Federal, a la cuál está encomendada el desempeño de la función registral en todos su órdenes; asimismo, señala que dicha Institución estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás áreas que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el Jefe de Gobierno.²⁸

Así, con fundamento en el referido artículo, en relación con el artículo 4 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y con vista en el Manual Administrativo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, se describe a continuación la estructura orgánica autorizada del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así como, en breve, las funciones que realizada cada área.

²⁷ Esquivel Zubiri, Jorge Luis. *Op. Cit.*, p. 189.

²⁸ Artículo 4 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

a. Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito

Federal.- Las principales atribuciones del Director General las encontramos señaladas en el artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad:

- I. Ser depositario de la Fe Pública Registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los Registradores y demás servidores Públicos de la institución;*
- II. Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;*
- III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para este fin señalan las Leyes;*
- IV. Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;*
- V. Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este reglamento;*
- VI. Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;*
- VII. Expedir las certificaciones y constancias que les sean solicitadas, en los términos del código y este reglamento.*
- VIII. Encomendar en los abogados del área jurídica, la representación de la institución para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte;*
- IX. Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente*

reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;

- X. Proporcionar a la unidad administrativa competente del departamento la información que deberá publicarse en la gaceta, en los términos del presente reglamento; y*
- XI. Las demás que les señalen en el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables.*

Es importante destacar que en este artículo no se especifica la facultad de resguardar los folios o documentos a su cargo, con lo cual podría llegar a pensarse que el Director General del Registro Público de la Propiedad no está facultado para realizar dicho acto. Sin embargo, encontramos además en los artículos 47 fracción IV, de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos y 117 fracción IV, del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, otras atribuciones el Director General del Registro Público de la Propiedad²⁹.

Como dependiente de esta Dirección encontramos la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión, que es la encargada de efectuar la recepción y asignación de documentos a las áreas correspondientes, así como el seguimiento oportuno del tiempo de respuesta establecido para la entrega de trámites o servicios registrales concluidos y la entrega de los mismos a los solicitantes. Se encarga también de dar información al público respecto de los trámites realizados.

²⁹ El contenido de dichos preceptos es fundamental para el estudio de la figura central del presente trabajo: el resguardo administrativo de un folio, por lo que serán estudiados en el siguiente capítulo.

b. Dirección de Informática Registral.- Su tarea consiste en conducir y desarrollar la política informática y la operación del sistema integral de información registral de la Dirección General del Registro Público, mediante la expedición e instrumentación de las normas, políticas, procedimientos y lineamientos en la materia. Asimismo, dirige, coordina y supervisa el mantenimiento correctivo y preventivo de los equipos, sistemas de información y de la infraestructura informática disponible para la operación rutinaria de la Dirección General, con el fin de satisfacer las necesidades de información de las áreas que la integran.

c. Dirección Jurídica.- Esta Dirección se divide a su vez en dos Subdirecciones:

1. Subdirección de lo Contencioso y Amparos.- Es la encargada de actuar en representación del Registro Público, en los juicios y asuntos de carácter legal y contencioso en que la Institución sea parte, en los términos de la legislación aplicable y en aquellos que aparezca como autoridad responsable de acuerdo a la Ley de amparo reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y

2. Subdirección de Dictaminación Registral.- Tiene a su cargo resolver y decidir, conforme a sus atribuciones y facultades, en relación con la procedencia o improcedencia del servicio registral solicitado por los usuarios, que le sean turnados por las áreas, confirmando, modificando o revocando la calificación de los documentos realizada

por los registradores, además es en esta Subdirección donde se emite el dictamen respecto de folios o partida de libros duplicados, por falta de firma o datos en la carátula o en los asientos, por carecer de tracto sucesivo, por firmas dudosas, lo anterior con base en los documentos que originaron los asientos en los propios antecedentes registrales, llevando a cabo, y por instrucciones del Director General, el resguardo de partidas de libros y de folios (el Área encargada es el Área de Libros y Folios en Custodia, la cuál depende de la Dirección Jurídica).

d. Dirección de Acervos Registrales y Certificados.- Tiene a su cargo la tarea de administrar y coordinar la salvaguarda de los acervos registrales otorgando seguridad jurídica y formal de los distintos actos registrables. En esta Dirección se coordinan las distintas áreas que comprenden el acervo registral: Área de Libros, Área de Folios, Legajos, Índices, Microfichas y Pantallas, por lo tanto, es la Dirección encargada de autorizar la dotación de fotocopias de Folios y Libros de todos los antecedentes registrales a todas las distintas áreas del Registro Público de la Propiedad, así como, previo pago de derechos, al usuario en general, y es quien autoriza la emisión de los certificados de no propiedad, de no inscripción, de existencia o inexistencia de gravámenes y de inscripción, relacionados con los asientos registrales.

e. Dirección de Proceso Registral Inmobiliario.- Se encarga de dirigir, coordinar la calificación integral de la documentación de su competencia que ingresa a la Institución, a fin de determinar conforme a lo dispuesto

en el reglamento interior y el Código Civil, la procedencia o no procedencia de su inscripción, así como notificar a los interesados de los plazos y términos establecidos por Ley, para poder subsanar en tiempo y forma de las irregularidades que se presenten. Esta Dirección se integra por dos Subdirecciones:

1. Subdirección de Proceso Registral Inmobiliario.- Tiene a su cargo cuatro Jefaturas de Unidades Departamentales de Registro Inmobiliario, que van de la “A” a la “D”. Tiene la tarea de coordinar las acciones para efectuar la calificación, inscripción y/o denegación, cuando proceda, de los títulos y testimonios referentes a actos jurídicos sobre inmuebles, con el propósito de determinar la procedencia o improcedencia de los mismos, tomando como base lo establecido en el Código Civil vigente, Reglamento del Registro Público y demás Leyes aplicables, así como realizar la inscripción de los actos jurídicos procedentes; y
2. Subdirección de Comercio y Organizaciones Civiles.- Tiene la tarea de supervisar y verificar que la calificación y registro de los hechos y actos jurídicos que son realizados por las sociedades mercantiles, personas morales, comerciantes o en relación con ellos se efectúe en apego a los procedimientos establecidos en el Código de Comercio Civil, Reglamentos del Registro Público de Comercio y Registro Público de la Propiedad y demás Leyes aplicables. A su vez se integra

por dos Jefaturas de Unidades Departamentales de Comercio y Organizaciones Civiles, marcadas con las letras "A" y "B".

f. Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas.- Coordina la calificación integral de los documentos y autoriza la inscripción de sus actos jurídicos ingresados por las Instituciones o fideicomisos de vivienda públicas y privadas, así como de los organismos públicos de regularización de la tenencia de la tierra y propiedad pública inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. También es la encargada de autorizar la inscripción de los decretos expropiatorios a favor del Gobierno del Distrito Federal, así como los decretos de desincorporación. Cuenta con dos Jefaturas: la Jefatura de Unidad Departamental de Calificación e Inscripción de Inmuebles Públicos y la Jefatura de Unidad Departamental de Control Técnico de Programas Sectoriales.³⁰

³⁰ La información respecto de la actividad que realiza cada área fue tomada del *Manual Administrativo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal*, emitido por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal.

Capítulo Cuarto

El resguardo administrativo de los folios y su necesaria regulación para el Distrito Federal

En los capítulos precedentes se ha estudiado el desarrollo histórico de nuestro sistema registral, así como sus características principales, su organización y sus principios rectores.

Hipotéticamente, bajo esta estructura debe funcionar el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal sin ningún problema; sin embargo, como se ha venido señalando a lo largo del presente trabajo, por diversas razones, esto no es así en la realidad.

Actualmente existen figuras y procedimientos en esta Institución que tan sólo existen de hecho, sin estar regulados o fundamentados en una ley exactamente aplicable al caso en concreto, sino tan sólo en artículos en los que tal vez se podrían encuadrar; figuras que han surgido por la necesidad y que han existido, algunas de ellas, desde hace ya varios años.

Tal es el caso de la figura del “Resguardo Administrativo”, o también llamado “Custodia”, figura que no se encuentra regulada en ningún ordenamiento legal de la materia registral y que, sin embargo, existe desde hace aproximadamente ocho años en el Registro Público de la Propiedad.

Es por esta razón que en el presente trabajo se propone una necesaria regulación de dicha figura, puesto que, aunque pudiera llegar a considerarse

contradictorio, dado que el fin inmediato del Registro Público de la Propiedad es precisamente dar publicidad, no debemos olvidar que ésta debe ir estrechamente relacionada con el fin mediato de esta Institución que es la seguridad jurídica, así, en esta lógica, ¿cómo podría darse seguridad y en consecuencia, fe pública, de un acto que adolece de errores?, ¿cómo se podría tener certeza de lo inscrito en un folio si éste se encuentra mutilado o incompleto?, ¿cómo se puede hacer público un folio en el que constan inscritos actos diversos que dan titularidad a personas distintas sobre un mismo inmueble?

En virtud de lo anterior, la propuesta señalada va encaminada a una necesaria regulación de esta figura, enfocándola como un medio para cumplir con estos fines, puesto que, como ya se señaló, la publicidad y la seguridad jurídica son fines íntimamente relacionados y que no deben entenderse por separado.

4.1. Resguardo administrativo de los folios

Esta figura ha surgido como consecuencia de las diversas irregularidades que se han venido manifestando en nuestro sistema registral, irregularidades que más adelante trataremos de explicar, y que han dado pauta a su nacimiento, a pesar de ser una figura no reconocida en la legislación aplicable y en consecuencia, no regulada hasta ahora, pero que de hecho existe en la actualidad, siendo éste un punto que debemos tener presente para poder comprender que, a pesar de que pudiera pensarse que la propuesta de su necesaria regulación se trata de un absurdo, puesto que sería una figura contraria al fin de la publicidad en el Registro Público de la Propiedad, no

debemos olvidar que actualmente se lleva acabo y sin ningún fundamento legal.

4.1.1 Concepto de resguardo administrativo

Para poder realizar una propuesta de regulación, primero debemos analizar esta figura y entender su funcionamiento y necesidad.

Tanto en los libros de materia registral como en la legislación registral no es posible obtener un concepto como tal de la expresión de “Resguardo Administrativo”, precisamente por que esta figura no se encuentra regulada ni se ha estudiado a fondo.

Internamente, esto es, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para las personas que ahí laboran y para las personas o Notarios que realizan trámites en dicha Institución, la figura del Resguardo Administrativo o, también llamada, Custodia, es una figura cada vez más cotidiana pero que, sin embargo, no cuenta con una regulación en la legislación registral, todo lo que sabemos acerca de la misma es su procedimiento actual llevado a cabo en el Registro Público de la Propiedad con vista en el Manual Administrativo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Por lo anterior, es prioritario obtener un concepto de lo que representa la figura del Resguardo Administrativo, por lo que, primero estudiaremos esta figura por separado para después estar en la posibilidad de proporcionar un posible concepto.

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define el verbo *resguardar* como *el acto de defender, amparar, librar, proteger, mantener, conservar, y el resguardo como guardia, seguridad que se pone en una cosa.*¹

Con vista en lo anterior, podemos entender la palabra resguardo como sinónimo de defensa, protección, conservación de una cosa.

Asimismo, si buscamos la palabra *administrativo* el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española la define como un *adjetivo de algo o alguien perteneciente o relativo a la administración, o bien, como una persona empleada en la administración de alguna entidad.*²

En este caso, es decir, tratándose del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ya señalamos que el mismo depende de la Administración Pública Centralizada (Consejería Jurídica y de Servicios Legales), por lo cuál es lógico que se hable de resguardo administrativo, toda vez que al darle esta cualidad de administrativo al resguardo debemos entender que es porque la Administración Pública es quien lo realiza, a través de un funcionario administrativo, como lo es en este caso el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Así pues, con base en lo anterior, podemos obtener un posible concepto de la figura de resguardo administrativo, señalando que el **Resguardo Administrativo**, desde el punto de vista registral, es el acto que realiza el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal,

¹ *Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, Op. Cit., p. 24.*

² *Idem.*

como una facultad inherente del servidor público, a efecto de proteger y conservar los folios y la documentación de los cuáles es responsable, a fin de cumplir así con los principios registrales de publicidad y seguridad jurídica, a través de un procedimiento legal previamente establecido.

Es preciso aclarar, una vez más, que este posible concepto no es contradictorio al señalar que el resguardo administrativo logrará los fines de publicidad y seguridad jurídica, ya que, aunque pudiera entenderse de tal manera, en virtud de que el resguardo administrativo de un folio impide que el particular obtenga una constancia del mismo, o bien, que se realicen actos sobre la finca, mueble o persona moral que describe dicho folio, con lo cuál no se lograría el principio de publicidad; por lo que se debe entender que el resguardo administrativo de un folio es precisamente lo que nos permitirá lograr efectivamente este fin de publicidad, puesto que no hay que ver este principio de manera aislada, sino en conjunto con el otro fin del Registro Público de la Propiedad que es la seguridad jurídica, así entendemos que no es posible dar publicidad de un acto que posiblemente puede ser apócrifo, no es posible dar publicidad y seguridad jurídica a un folio que no contenga las firmas del Registrador o del Director o que se encuentre mutilado, y la única manera de lograr que se subsanen estas irregularidades es resguardando los folios, custodiándolos hasta el momento que el particular exhiba los elementos idóneos para estar en posibilidad de *reparar* dichas fallas.

Actualmente, el Resguardo Administrativo se lleva a cabo en el Registro Público de la Propiedad, con fundamento, entre otros, en los artículos 47

fracción IV, de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, el cual señala que todo servidor público tendrá la obligación, para salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deben ser observadas en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, de *custodiar* y *cuidar* la documentación e información que por razón de su empleo, cargo o comisión, conserve bajo su cuidado o a la cual tenga acceso, impidiendo o evitando el uso, la sustracción, destrucción, ocultamiento o inutilización indebidas de aquéllas; y 117 fracción IV, del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, el cual señala que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, dirigir y desarrollar el Sistema de Informática de la Institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración, procesamiento, empleo y *custodia* de la información registral.

Como se puede observar, dichos artículos en realidad no fundamentan exactamente la figura del resguardo administrativo tal y como existe en la realidad, sin embargo sí señalan la facultad, incluso obligación, de custodiar la información y documentación a cargo del Director del Registro Público de la Propiedad, entendiéndose ésta a fin de salvaguardar dicha información y/o documentación.

Cabe señalar que, a pesar de que el resguardo administrativo es una función que correspondería al Director General, de conformidad con el posible concepto antes citado, no debemos olvidar que con fundamento en el artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su fracción I, el

Director General se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la Institución para ejercer la fe pública registral, por lo tanto, esto faculta al Director Jurídico para ser el funcionario responsable de los Dictámenes de Resguardo Administrativo que realizan los abogados dictaminadores de la Subdirección de Dictaminación Registral.

4.1.2 Causas de resguardo administrativo de un folio

Actualmente, y en virtud de que la figura del Resguardo Administrativo no se encuentra regulada, existen diversas causas por la cuáles un folio puede ser ingresado a resguardo administrativo o custodia; y, aunque existan algunas causas cuya forma de subsanarse se encuentren reguladas en la legislación registral, como por ejemplo la reposición de un folio o parte de él, o la convalidación de firma, debemos recordar el principio registral de *rogación*, esto es, el Registrador no está en posibilidad de subsanar las fallas del folio de oficio, sino que debe ser a petición de parte, para lo cuál, es necesario “identificar” el folio respectivo “poniéndole” el candado del resguardo administrativo o custodia, hasta en tanto se presente el particular, a quien se le informará el motivo del resguardo, estando así en posibilidad de presentar su solicitud de liberación y exhiba la documentación necesaria.

Teniendo en cuenta que el Registro Público de la Propiedad es un organismo descentralizado dependiente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, tan sólo proponemos como causas de resguardo administrativo, aquéllas causas que sean contrarias a preceptos ya regulados, esto es, irregularidades tales que no permitan que se cumpla con los principios

registrales, siendo tan sólo estas causas sobre las que el Registro Público de la Propiedad como Institución podrá decidir, con fundamento en los artículos antes señalados, y en la nueva regulación propuesta, el resguardo administrativo de los folios. Cualquier otra causa, deberá hacerse del conocimiento de la autoridad judicial competente, siendo ésta la que decida el resguardo administrativo de un folio.

Con base en lo anterior, las posibles causas por las cuáles se considera que un folio debe ingresar a resguardo administrativo, son las siguientes:

A. DUPLICIDAD.- En este caso existen dos hipótesis:

a. Que el folio se encuentre duplicado con su reposición.- De conformidad con el artículo 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, es posible que se reponga un folio cuando éste se encuentre mutilado o destruido, o bien cuando no se encuentre, para lo cuál se debe realizar una búsqueda exhaustiva y se debe levantar acta circunstanciada de este hecho; sin embargo, existen innumerables casos en los que, a pesar de que se realiza la búsqueda exhaustiva y se levanta el acta circunstanciada, una vez que se repone el folio (el cuál debe indicar que es un folio de reposición) sucede que aparece el primero que estaba perdido. En este caso podemos hablar de un error de información dentro del Registro Público de la Propiedad; sin embargo, no se puede llevar a cabo la cancelación de uno de los folios de oficio, debe ser a petición de parte y mediante un

Dictamen que elabore la Dirección Jurídica, para lo cuál será necesario que la persona legitimada para solicitar la liberación del folio (artículo 3018 del Código Civil), exhiba los originales o copias certificadas de los documentos que dieron origen al primer folio; y

b. Que el folio (documento) se encuentre duplicado con el mismo número de folio pero describiendo una unidad básica registral distinta, así como distintas inscripciones y antecedentes registrales.- En este caso encontramos que existen dos unidades básicas distintas, cada una con sus propias inscripciones y, por ende, con distinta titularidad registral, pero que, sin embargo, se encuentran foleados con el mismo número. En el caso de bienes inmuebles, el artículo 54 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, señala que para cada finca tan sólo debe existir un folio, razón por lo cuál es imposible que existan dos folios iguales, en cuanto a su numeración, para dos fincas distintas. Por esta razón ambos folios deberán ingresar a resguardo administrativo hasta en tanto se presente alguno de los dos titulares, que deberá exhibir la documentación que le da titularidad registral, esto a efecto de que la Dirección Jurídica, a través de sus Abogados Dictaminadores, materialice un nuevo número de folio para el inmueble o mueble del cuál la persona es titular registral, o para la persona moral de la cuál el solicitante es representante, trasladando las inscripciones que se encontraren en el folio

duplicado al nuevo número de folio y certificando el documento exhibido señalando en éste el nuevo número de folio, asimismo, deberá mandarse un oficio al Archivo General de Notarías para hacer de su conocimiento el cambio de número del folio de mérito. Una vez hecho lo anterior, se cancelará el folio anterior duplicado y permanecerá éste bajo resguardo administrativo al igual que el otro folio del inmueble diverso, hasta en tanto se presente el titular registral del mismo a solicitar su liberación.

B. INCOMPLETO O MUTILADO.- Como ya se señaló anteriormente, el artículo 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, señala que procede la reposición de los asientos registrales cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los asientos efectuados y otros posteriores. Dicha reposición se hará sólo con vista de los documentos que dieron origen a los asientos y por solicitud de la parte o por orden judicial, asimismo, señala que una vez que se den los supuestos referidos y con vista de los informes rendidos por las áreas responsables, se levantará un acta circunstanciada. Una vez que se localiza un folio incompleto o mutilado este deberá ser resguardado hasta que el particular se presente y solicite la reposición de las inscripciones faltantes o destruidas, exhibiendo la documentación necesaria, esto con el fin de proteger el folio y evitar así otros posibles daños al mismo, o bien, confusiones. Dentro de este caso pueden darse tres supuestos:

- a. Que el folio se encuentre incompleto en sus inscripciones o que las mismas estén mutiladas.- En este caso el Abogado Dictaminador debe verificar si el Sistema Informático reporta más inscripciones de las que constan físicamente, si es así, el particular deberá presentar la documentación que dio origen a estos asientos a fin de que se lleve a cabo el procedimiento de reposición, lo mismo en caso de que los asientos se encuentren mutilados y no sea posible que dichos asientos proporcionen certeza jurídica;
- b. Que el folio o su carátula se encuentren mutilados de tal manera que no sea visible el número que le corresponde.- Aquí, el Abogado Dictaminador deberá verificar el número que le corresponde a la unidad básica descrita en la carátula y se deberá ordenar que se haga constar en hoja de seguridad el número de folio para así evitar futuras confusiones; y
- c. Que al folio le falte la carátula.- En este supuesto, el Abogado Dictaminador deberá verificar, si es posible, la carátula del folio de mérito en las imágenes que se encuentran en el Sistema Informático, esto con la finalidad de cerciorarse que la misma fue creada en su momento. El particular deberá presentar su solicitud y la documentación requerida y el folio debe ser liberado a efecto de que la carátula se reponga.

C. OMISIÓN DE FIRMA DEL REGISTRADOR O DEL DIRECTOR

GENERAL.- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el Registrador, pudiendo en este caso exigirse la firma por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado. Si el registrador que omitió la firma ya no se encontrare en el ejercicio de su cargo, podrá firmar el asiento respectivo el registrador en funciones³. Pudiera pensarse que este es un motivo ocasionado por faltas de los servidores públicos que trabajan en el Registro Público de la Propiedad; sin embargo, en estos casos es necesario que el folio ingrese a resguardo administrativo para que, una vez que el titular registral solicite su liberación, el Abogado Dictaminador realice un estudio integral del mismo para determinar si el asiento que no contiene la firma del Registrador, es un asiento válido, puesto que existe la posibilidad de que el mismo sea apócrifo y por esa razón no esté firmado. En este supuesto, el Abogado Dictaminador deberá hacer del conocimiento de la autoridad judicial este caso, presentando los elementos que lo llevan a considerar tal situación, a fin de que sea ésta la que decida el resguardo administrativo o la liberación del folio. Para cumplir este fin, el Abogado Dictaminador deberá verificar que el asiento no firmado acredite tracto sucesivo con los demás asientos del folio y consultar la Gaceta Oficial del Distrito Federal en su sección Boletín Registral, en donde debe constar que dicho acto jurídico quedó inscrito en el folio de mérito. Si el folio sí cumple con estas características,

³ Este procedimiento se denomina "Convalidación de Firma" y se encuentra regulado en los artículos 3066 del Código Civil y 52 del Registro Público de la Propiedad.

con vista en la documentación exhibida por el particular, se ordenará que se lleve a cabo el procedimiento de Convalidación de Firma y posteriormente, la liberación del folio que se encuentra en resguardo administrativo.

D. NO SE ACREDITA EL TRACTO SUCESIVO.- Con fundamento en los artículos 3019 del Código Civil y 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, y siguiendo el principio registral de Tracto Sucesivo, todo folio debe hacer referencia a sus antecedentes registrales, estableciéndose entre cada inscripción una exacta correlación, así, si del estudio del folio se determina que los antecedentes registrales que señala en su carátula no corresponden a la misma unidad básica, por ejemplo: que su antecedente describa a un inmueble diverso, el Abogado Dictaminador deberá tener a la vista el documento original o copia certificada que dio origen al folio de mérito, esto con la finalidad de verificar donde quedó inscrito el antecedente, o bien se solicitará una búsqueda por ubicación o denominación. Si el error es subsanable, se deberá asentar en hoja de seguridad el antecedente registral correcto y se liberará el folio del resguardo administrativo.

4.1.3 Procedimiento de resguardo administrativo de un folio

Una vez explicadas las causas por las cuáles un folio debe ser ingresado a resguardo administrativo, siendo estas causas aquellas irregularidades violatorias de artículos ya existentes que nos señalan cómo debe encontrarse el folio, es decir, sus características, así como el procedimiento a subsanar los

casos en que el mismo no se encuentre en tal estado; ahora se expondrá el procedimiento de resguardo administrativo que se considera debe regularse a fin de que se lleve a cabo en el Registro Público de la Propiedad, propuesta que se realiza con base en el procedimiento que actualmente se sigue de hecho en esta Institución, ya que al no estar regulada la figura del resguardo administrativo, ni los casos por lo que puede darse, obviamente tampoco existe un procedimiento regulado para el resguardo de los folios.

El procedimiento deberá comenzar en la Dirección de Acervos Registrales y Certificados, que, como ya señalamos, es la encargada del resguardo ordinario de los folios. Es en esta área donde se realizará el estudio de aquellos folios que presentan posibles irregularidades, como los casos señalados anteriormente, y enviará los originales de estos folios a la Dirección Jurídica, donde se turnarán a los Abogados Dictaminadores (Subdirección de Dictaminación Registral), quienes con vista en el folio original, así como el dictamen previo enviado por la Dirección de Acervos Registrales y Certificados, el cuál contendrá la causa de irregularidad, deberán realizar un estudio integral del folio para estar en posibilidad de determinar si es procedente o no el resguardo administrativo, ordenado ya sea por el Director General del Registro Público de la Propiedad (a través de la Dirección Jurídica), o bien, si es necesario informar a la autoridad judicial para que sea ésta quien decida el mismo.

En caso de que se determine que no hay motivo de resguardo administrativo deberá remitirse el folio original a la Dirección de Acervos Registrales y

Certificados exponiéndose los motivos por los cuáles el Abogado Dictaminador considera que no procede el resguardo o custodia.

Por otro lado, en caso de que el Abogado Dictaminador valore que efectivamente existen causas reguladas que funden y motiven el resguardo administrativo del folio, deberá realizar un Dictamen de Resguardo, el cual contendrá diversos datos, por ejemplo, tratándose de un folio real de inmuebles contendrá el número de folio, la ubicación del inmueble, los antecedentes registrales, la superficie, observaciones (causas de irregularidad), el fundamento legal del resguardo administrativo y los requisitos para su liberación.

Este Dictamen de Resguardo que realizará el Abogado Dictaminador, deberá ir firmado por éste y además por el Subdirector de Dictaminación Registral y por el Director Jurídico, y con este Dictamen de Resguardo se enviará el folio original al Área de Libros y Folios en Custodia (dependiente de la Dirección Jurídica), donde se resguardará el folio y se cargará en el sistema informático como "Folio en Custodia", hasta que se presente la solicitud para su liberación.

4.2 Procedimiento de liberación de un folio en resguardo administrativo

En este punto es importante recordar el principio de rogación que rige el procedimiento registral, toda vez que, para estar en posibilidad de llevar a cabo un procedimiento de liberación de folio, será necesario que el Abogado Dictaminador cuente con los elementos necesarios para ello, como por ejemplo

el testimonio o copia certificada de la escritura, o bien, copia certificada de la sentencia, que dieron origen a la inscripción en el folio, por lo que sólo a petición de parte legitimada para solicitar dicho procedimiento de liberación y con vista en los elementos necesarios para llevarlo cabo, será como podrá realizarse el mismo.

Debemos entender la “Liberación de un Folio”, como el procedimiento por el cual un folio que se encuentra en resguardo administrativo, previa dictaminación de la Dirección Jurídica, es enviado a la Dirección de Acervos Registrales para su correspondiente archivo y su uso y resguardo ordinario, en virtud de haber sido subsanada la irregularidad de la que adolecía, a través de un procedimiento legal establecido.

Como ya se señaló, para estar en posibilidad de proceder al estudio de liberación de un folio en resguardo administrativo son indispensables dos requisitos:

- a. La solicitud debe ser realizada por la persona que acredite interés jurídico, de conformidad con lo establecido por el artículo 3018 del Código Civil que, como ya hemos visto, señala quienes pueden solicitar el registro, así tenemos que pueden ser: el titular registral; el acreedor hipotecario (siempre y cuando exhiba el testimonio que lo acredite como tal); el Notario, cuya solicitud debe ir sellada y firmada; el albacea en una sucesión (quien debe exhibir el auto judicial en donde se le declara como albacea); el apoderado legal

(debe exhibir carta poder o poder notarial en original o copia certificada); y, por último, a petición del Juez; y

- b. El solicitante deberá presentar los documentos que dieron origen al folio de mérito en original o copia certificada, los cuales deberán contener los datos de registro en el Registro Público de la Propiedad, y en caso de exhibir copia certificada proporcionada por el Archivo General de Notarías, ésta deberá contener la nota marginal de haber quedado inscrita en dicho folio.

Una vez que el interesado ha cumplido con los requisitos señalados, deberá ingresar dicha solicitud y la documentación anexa en la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión; la cuál, a su vez, tendrá la obligación de remitir dicha solicitud a la Subdirección de Dictaminación Registral (subdirección de la Dirección Jurídica), la cuál será finalmente la encargada de realizar el estudio de liberación del folio en resguardo.

En el momento en que la solicitud de liberación de folio llegue a la Subdirección de Dictaminación Registral, ésta será turnada a uno de los Abogados Dictaminadores, quienes para poder realizar el estudio de liberación necesitarán allegarse de todos los elementos posibles, razón por la cuál deberán solicitar la copia inválida⁴ del folio que se encuentra en resguardo, las imágenes del mismo proporcionada por la Dirección de Informática, copias de

⁴ Se refiere a la copia simple del folio que proporciona la Dirección de Acervos Registrales a fin de que el Abogado Dictaminador realice el estudio del mismo.

antecedentes registrales de libro, microfichas, entre otros elementos, y sobre todo, deberán consultar la causa del resguardo administrativo del folio de que se trate.

Una vez que el Dictaminador cuente con la información requerida, será posible iniciar el procedimiento de Dictaminación del Folio, por el cuál se determinará la procedencia de la liberación del folio en resguardo. En este procedimiento el Dictaminador deberá realizar un estudio integral del folio para que, en caso de proceder su liberación, el mismo regrese al flujo ordinario sin mayores problemas y sea posible obtener información del mismo y que cumpla con el fin de dar seguridad jurídica, y ésta pueda ser pública, por lo cuál, a pesar de que ya se conoce el motivo de custodia, deberán verificarse todos los aspectos del folio, así el Dictaminador deberá realizar los siguientes pasos:

- a. Verificar que dicho folio acredite el principio de tracto sucesivo (en cuanto antecedente registral, superficie, titularidad registral, ubicación, en caso de inmuebles, denominación, en caso de personas morales, entre otros), de conformidad con el artículo 3019 del Código Civil y 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad;
- b. Consultar la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en su sección de Boletín Registral, toda vez que, de conformidad con el artículo 98 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, debe constar en el Boletín Registral la inscripción del documento presentado;

- c. Consultar los medios electrónicos con que cuenta el Registro Público de la Propiedad, a efecto de verificar que los datos contenidos físicamente en el folio concuerden con lo que se encuentra en los sistemas electrónicos;
- d. En caso de que una vez analizado lo anterior se considere procedente la liberación, se inicia el Proyecto de Dictamen, en caso contrario se elabora un “Oficio de Contestación al Particular”, en el cuál se deben señalar el o los motivos por lo cuales no es procedente la liberación del folio. en este caso, deberá hacerse del conocimiento de la autoridad judicial este hecho a fin de que la misma confirme el resguardo administrativo o solicite la liberación del folio de mérito.

Una de las propuestas más importantes en este punto, es que el procedimiento de liberación de folio no deberá ser llevado a cabo en perjuicio de las personas, por lo que el Abogado Dictaminador deberá tener un plazo determinado para realizar la liberación del folio de mérito, por lo que, teniendo en cuenta que el mismo deberá realizar un estudio integral del folio, se propone que éste cuente con veinte días hábiles como tiempo máximo para realizar dicho procedimiento.

En caso de procedencia, para la realización de este Proyecto de Dictamen de Liberación del folio en resguardo administrativo, el Dictaminador contará con un plazo máximo de diez días hábiles, y deberá realizarlo con base en el siguiente esquema:

1. PROEMIO.- En el cuál se señalará el nombre del solicitante; el número de entrada y trámite; y la fecha de ingreso de dicha solicitud.
2. RESULTANDO.- Se compondrá de los siguiente incisos:
 - a) Debe señalarse que en el escrito elaborado por la parte interesada, se solicitó la liberación del folio;
 - b) Señalar la fecha y el motivo del resguardo administrativo;
 - c) Señalar los documentos que se exhiben; y
 - d) Se hará mención, en su caso, que se solicitaron y obtuvieron los elementos necesarios para poder realizar el estudio del folio de mérito, o bien, que no fue posible su obtención.
3. CONSIDERANDO.- Se compondrá de los siguientes elementos:
 - a) Se establecerá el fundamento legal con base en el cuál el Director General del Registro Público da la Propiedad lleva a cabo dicho procedimiento;
 - b) Se hará referencia a si el folio de mérito acreditó el debido tracto sucesivo que todo folio debe guardar, de conformidad con los artículos 3019 del Código Civil y 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad; y
 - c) Por último, se hará mención del motivo de resguardo administrativo, el fundamento legal de dicho resguardo, la

irregularidad de que adolece el folio, motivo por el cual ingresó a resguardo administrativo, y cómo se subsanará la misma.

4. RESOLUTIVOS.- Se deberá señalar lo siguiente:

- a) Lo ordenado a cada Dirección o Subdirección a fin de subsanar el motivo de resguardo;
- b) El señalamiento de que un vez que el folio sea liberado deberá regresar al flujo ordinario en la Dirección de Acervos Registrales y Certificados; y, por último,
- c) La fecha del Dictamen de Liberación.

Una vez realizado el Proyecto de Dictamen de Liberación, éste se enviará a la Dirección Jurídica a efecto de que sea aprobado; en caso de serlo, deberá ser firmado por el Director Jurídico (actuando con fundamento en el artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad), por el Subdirector de Dictaminación Registral y por el Abogado Dictaminador.⁵

Ahora que este Dictamen de Liberación es aprobado, debe ser enviado a la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario a efecto de que se de cumplimiento al mismo, la cuál contará con quince días hábiles más para que se realice el proceso interno de liberación del folio y regreso a su flujo ordinario en la Dirección de Acervos Registrales y Certificados.

⁵ El esquema de Proyecto de Dictaminación referido es el formato utilizado en nuestros días en la práctica en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

4.3 Propuesta de regulación

El presente trabajo tiene como finalidad principal hacer notar una nueva figura surgida de hecho, debido a las reformas en el sistema registral, al paso del tiempo, al volumen de trabajo, a las deficiencias de nuestro sistema, en fin, surgida por diversas causas, pero que hoy es una necesidad real de reglamentar debidamente en el sistema registral del Distrito Federal, puesto que en la actualidad, de hecho, esta figura es llevada a cabo, de tal suerte que puede llegar a considerarse violatoria de garantías individuales. Nos referimos a la figura del Resguardo Administrativo.

Una consecuencia de esta figura es la problemática que ha surgido por su falta de regulación, en razón de ello, en este apartado expondremos una propuesta de las reformas que a nuestra consideración se deberían llevar a cabo en los dos ordenamientos principales que regulan el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, esto es, en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, para fundamentar el citado resguardo administrativo, de una manera limitativa y a fin de dar cumplimiento a los fines del Registro Público de la Propiedad: dar publicidad de algo seguro jurídicamente.

A. Código Civil para el Distrito Federal

Con base en el presente trabajo y recordando que el resguardo administrativo surge como medida para garantizar los fines del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el artículo del Código Civil que debe reformarse

es el 3001, el cuál señala que el Registro será Público, para quedar de la forma siguiente:

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.

Asimismo sumado a este principio de publicidad se encuentra el principio de seguridad jurídica que debe proporcionar el propio Registro Público, pudiendo, como excepción, el Director General de esta Institución, resguardar administrativamente, sólo en ciertos casos, los folios que presenten irregularidades acreditadas tales que impidan dar cumplimiento a estos principios.

B. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

En primer lugar, consideramos que debe modificarse el artículo 6 de este ordenamiento relativo a las facultades y atribuciones del Director General, añadiéndose una fracción más para quedar de la forma siguiente:

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

...

XI. El resguardo administrativo de los folios que presenten irregularidades previamente determinadas y acreditadas, a través de un procedimiento legal establecido, tales que hagan imposible su flujo ordinario;...

Además, debe reformarse también el artículo 8 del citado ordenamiento, puesto que es en este artículo donde se señalan las atribuciones del Área Jurídica, la cuál es la encargada de llevar a cabo el procedimiento de resguardo administrativo de un folio, así como su liberación. De tal manera que con la reforma, el artículo de mérito quedaría de la siguiente manera:

Artículo 8o.- Son atribuciones del área jurídica:

...

VI. Instrumentar y sustanciar el procedimiento legal de resguardo administrativo de los folios que presenten irregularidades subsanables a través de un procedimiento legal, tales que hagan imposible su flujo ordinario, así como el procedimiento de su liberación una vez subsanadas dichas irregularidades.

Artículo 8 BIS.- Se entenderá por resguardo administrativo el acto que realiza el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, a través de la Dirección Jurídica, a efecto de proteger y conservar los folios y la documentación de los cuáles es responsable, a fin de cumplir mediante esta medida con los principios registrales de publicidad y seguridad jurídica.

Artículo 8 TER.- Serán causas de resguardo administrativo:

- I. Por existir duplicidad en el folio de mérito (visto como documento), ya sea en cuanto al número de folio asignado, en la unidad básica registral, o bien, con su folio de reposición;
- II. Cuando por destrucción o mutilación del folio se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre las inscripciones efectuadas y otras posteriores;
- III. Cuando el folio carezca de firma del Director General en su carátula o del Registrador en el asiento practicado;
- IV. Cuando no se acredite el debido tracto sucesivo que todo antecedente debe guardar de conformidad con lo establecido en los artículos 3019 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con el 49 del presente Reglamento;
- V. Las demás causas que a criterio y responsabilidad del Director Jurídico, y una vez fundadas y motivadas legalmente, sean consideradas motivo del resguardo administrativo del folio, deberán ser, además confirmadas por la autoridad judicial competente, por lo que sólo podrán llevarse a cabo si existe orden judicial de dicha autoridad.

Artículo 8 QUÁTER.- Se entenderá como liberación de un folio el procedimiento por el cuál, previa dictaminación de la Dirección

Jurídica, un folio es enviado a su resguardo ordinario en los acervos de la Institución en virtud de que las irregularidades de las que adolecía hayan sido subsanadas mediante el procedimiento legal respectivo.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Son dos los fines fundamentales del Registro Público de la Propiedad: la publicidad y la seguridad jurídica, los cuáles se hayan íntimamente relacionados, ya que la fidelidad de los asientos registrales y su oportuna publicidad generan un clima de confianza y seguridad, determinante en las transacciones inmobiliarias.

SEGUNDA.- El paso del tiempo y las condiciones en las que se encuentran los acervos registrales han propiciado su deterioro, lo que aunado al gran volumen de inmuebles en el Distrito Federal, ha provocado que en nuestro sistema registral existan diversas irregularidades que provocan ineficiencia y que han dado pauta al nacimiento de una figura no reconocida en la legislación aplicable en virtud de que no se encuentra regulada, que es la figura del “Resguardo Administrativo” o “Custodia”.

TERCERA.- El Resguardo Administrativo o Custodia, es una realidad en estos días en el Registro Público de la Propiedad que actualmente se fundamenta en la obligación del Director General como servidor público de custodiar, entre otros, la documentación a su cargo; sin embargo, al no tener una regulación específica, no sólo de la figura, sino de su sustanciación, ha llegado a considerarse violatorio de garantías individuales.

CUARTA.- El Resguardo Administrativo o Custodia, desde el punto de vista registral, debe entenderse como el acto que realiza el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, como una facultad

inherente del servidor público, a efecto de proteger y conservar los folios y la documentación de los cuáles es responsable, a fin de cumplir mediante esta medida con los principios registrales de publicidad y seguridad jurídica.

QUINTA.- Existen folios que no cumplen con los principios y requisitos establecidos en los ordenamientos jurídicos aplicables, de tal suerte que se consideran folios con irregularidades que pueden ser subsanables a través de un procedimiento legal previamente establecido. Dichas irregularidades, que son las que dan lugar al nacimiento del resguardo administrativo ordenado por el Director General del Registro Público de la Propiedad, son: la duplicidad del folio de mérito, en cualquiera de sus supuestos; la destrucción o mutilación del folio que haga imposible establecer el tracto sucesivo; cuando el folio carezca de firma del Director General en su carátula o del Registrador en el asiento practicado, y, por último, cuando no se acredite el debido tracto sucesivo que todo antecedente debe guardar. En los demás casos, será la autoridad judicial la que determine el resguardo administrativo de un folio, así como su liberación.

SEXTA.- Con base en lo anterior, deben reformarse los ordenamientos principales que regulan el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, esto es, el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

SÉPTIMA.- En cuanto al Código Civil, debe reformarse el artículo 3001, incorporando el principio de seguridad jurídica y la figura de resguardo administrativo, como excepción, a fin de subsanar las irregularidades

acreditadas que no permitan dar cumplimiento a los principios de publicidad y seguridad jurídica.

OCTAVA.- Por lo que toca al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, debe añadirse al artículo 6 de este ordenamiento una fracción más, a fin de señalar la facultad expresa del Director General para llevar a cabo el resguardo administrativo, a través del Área Jurídica, por lo que también deberá ser adicionado el artículo 8 del mismo ordenamiento señalando la facultad de esta área para realizar el procedimiento de resguardo administrativo, así como el procedimiento de liberación del mismo. Asimismo, en este último precepto señalado se debe añadir lo que debe entenderse por resguardo administrativo y por liberación de un folio en resguardo administrativo, así como las causas del resguardo administrativo.

BIBLIOGRAFÍA

1. ÁLVAREZ CHAPERACHIPI, José Antonio. *Derecho inmobiliario registral*, Civitas, Madrid, España, 1986.
2. AMÉRICO ALTILLO, Cornejo. *Derecho registral*, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 2001.
3. CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho notarial y derecho registral*, Porrúa, México, 1988.
4. CASTRO MARROQUÍN, Martín. *Derecho de registro*, Porrúa, México, 1962.
5. CRISTÓBAL MONTES, Ángel. *Principales sistemas registrales de publicidad inmobiliaria*, Editorial Publicaciones del Ministerio de Venezuela, 1964.
6. COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. *Procedimiento registral de la propiedad*, 2ª edición, Porrúa, México, 1979.
7. DIAZ GONZÁLEZ VERGARA, Rodolfo. *Curso de derecho registral*, Editorial Facultad de Jurisprudencia, UNAM, México, 1994.
8. DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, Volumen I, Editorial Tecnos, Madrid, España, 1970.
9. ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. *Derecho registral*, Universidad Nacional Autónoma de México, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, México, 2001.
10. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Civitas, Madrid, España, 1988.

11. GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. *Estudios de derecho hipotecario español y civil*, Ministerio de Justicia, Madrid, España, 1948.
12. LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Lecciones de derecho inmobiliario registral*, 2ª edición, Zaragoza, España, 1957.
13. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. *Curso introductorio al derecho registral*, Colegio de escribanos de Tucuman, Buenos Aires, Argentina, 1983.
14. LÓPEZ MEDEL, Jesús. *Modernas orientaciones sobre la institución registral*, 2ª edición, Madrid, España, 1975.
15. LOZANO NORIEGA, Francisco. *Cuarto curso de derecho civil: contratos*, 5ª edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 1990.
16. MARGADANT S., Guillermo Floris. *El derecho privado romano, como introducción a la cultura jurídica contemporánea*, 25ª edición, Esfinge, México, 2000.
17. MARÍN PÉREZ, Pascual. *Introducción al derecho registral*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1984.
18. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Apuntes para la historia del registro público de la propiedad*, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1980.
19. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho registral*, Porrúa, México, 2003.
20. PÉREZ LASALA, José Luis. *Derecho inmobiliario registral. Su desarrollo en países latinoamericanos*, Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1965.

21. RÍOS HELLIG, Jorge. *Las prácticas del derecho notarial*, 3ª edición, McGraw Hill, México, 2002.
22. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De los contratos civiles*, Porrúa, México, 1995.
23. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *El nuevo registro público de la propiedad*, Porrúa, México, 1994.

CONSULTAS INFORMÁTICAS

1. ESTUDIOS AEDIRE: Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral. Estudios de derecho comparado. Consultado en la página de Internet: www.ua.es/aedire/estudios.
2. Evaluación del Proceso de Modernización del Sistema Registral Mexicano (Registro Público de la Propiedad y de Comercio). Consultado en la página de Internet: <http://www.siger.gob.mx/siger/bm.htm>.
3. IV Congreso Internacional, celebrado en la Ciudad de México (1-7 de diciembre de 1980), Centro Internacional de Derecho Registral. Consultado en la página de Internet: www.cinder.info/news.
4. Página de Internet: www.ri2maracay.com.ve/historico
5. Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, consultado en la página de Internet: <http://www.consejeria.df.gob.mx>.
6. Sistema Inmobiliario Registral en el Derecho Comparado (Sistema Alemán). Consultado en la página de Internet: www.ri2maracay.com.ve.

DICCIONARIOS

1. *Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española*, 54 edición, Madrid, España, 1986.
2. *Diccionario Jurídico 2000*, (CD-ROOM), México, 2000.
3. *Diccionario Jurídico Espassa*, Editorial Espassa Calpe, Madrid, España, 1994.

JURISPRUDENCIA

1. Sumario Judicial de la Federación, Apéndice 1917-1965, Tesis de ejecutorias Cuarta Parte, Tercera Sala.

REVISTAS

1. *Manual Administrativo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal*, emitido por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, 2005.
2. PAU PEDRÓN, Antonio. *Panorama del sistema inmobiliario alemán*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año 58, número 551, 1982.

LEGISLACIONES

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2006.

2. Código Civil para el Distrito Federal, agenda civil, ediciones fiscales ISEF, México, 2006.
3. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, agenda civil, ediciones fiscales ISEF, México, 2006.