



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
ACATLÁN

**LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA MODERNIZACIÓN  
EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO FEDERAL**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
PRESENTA  
**REMIGIO MIGUEL AGUILAR ALBINO**

ASESOR: LIC. LEONCIO CAMACHO MORALES

NOVIEMBRE, 2007



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## **A mi Esposa**

### **Male**

Eres una mujer en toda la extensión de la palabra, gracias por ser mi esposa, mi amiga y mi compañera, junto a ti todo es mas facil.

“El amor consiste en sentir que el ser sagrado late dentro del ser querido”

Platón

## **A mi Hija**

### **Fersy**

Eres el mayor tesoro que dios nos dio, siempre estas en mi corazón; yo estare siempre contigo.

“Si lo puedes soñar, lo puedes lograr”

Walt Disney

Las amo con todo mi ser.

## **AGRADECIMIENTOS**

### **A Dios**

Por todas las bendiciones que me ha dado.

### **A mis Padres**

Por haberme dado la vida y la oportunidad de estudiar. Con profundo respeto y admiración.

### **A mis Abuelos**

Felix + y Lupita, gracias por los momentos de felicidad y por ser los mejores abuelitos del mundo.

### **A mis Hermanos y Sobrinos**

Por cada uno de los momentos que compartimos.

### **A mis Amigos**

Que han estado conmigo compartiendo algo invaluable “su amistad”, gracias a cada uno, en especial a Homero Carbajal Orozco y Armando Perez Cerda.

### **Al Lic. Leoncio Camacho Morales**

Por su amistad, por su paciencia y por ser un ejemplo de profesionista y estudioso del derecho.

### **A la Universidad Nacional Autonoma de México**

En especial a la Facultad de Estudios Superiores “Acatlan”, por ser una de las instituciones más nobles del país, es un orgullo decir que estudie en la UNAM, máxima casa de estudios de iberoamerica.

# **LOS EFECTOS JURIDICOS DE LA MODERNIZACION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.**

## **CAPITULO 1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

- 1.1 ORIGEN.
- 1.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA.
  - 1.2.1 AUSTRALIA.
  - 1.2.2 ALEMANIA.
  - 1.2.3 ESPAÑA.
  - 1.2.4 FRANCIA.
  - 1.2.5 MÉXICO.

## **CAPITULO 2 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.**

- 2.1 CONCEPTO.
- 2.2 NATURALEZA JURÍDICA.
- 2.3 ORGANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTO.
- 2.4 SISTEMAS REGISTRALES.
  - 2.4.1 POR SU EFICACIA.
    - 2.4.1.1 SUSTANTIVO.
    - 2.4.1.2 CONSTITUTIVO.
    - 2.4.1.3 DECLARATIVO.
  - 2.4.2 POR SU FORMA.
    - 2.4.2.1 PERSONAL.
    - 2.4.2.2 FOLIO REAL
    - 2.4.2.3 LIBROS.
- 2.5 OBJETO Y FINES DEL REGISTRO.

## **CAPITULO 3 PRINCIPIOS REGISTRALES.**

- 3.1 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.
- 3.2 PRINCIPIO DE ROGACIÓN.
- 3.3 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.
- 3.4 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.
- 3.5 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.
- 3.6 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.
- 3.7 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.
- 3.8 PRINCIPIO DE PRIORIDAD.
- 3.9 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.
- 3.10 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.

## **CAPITULO 4 ACTOS REGISTRABLES Y SUS EFECTOS.**

- 4.1 ACTOS INSCRIBIBLES.
- 4.2 DOCUMENTOS INSCRIBIBLES.
- 4.3 INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES.
- 4.4 CANCELACIÓN DE ACTOS REGISTRABLES Y ANOTABLES.

## **CAPITULO 5 LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.**

5.1 ANTECEDENTES.

5.2 CREACIÓN DEL INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

5.3 LAS DEFICIENCIAS DE LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

5.4 PROPUESTA DE MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

### **CONCLUSIONES.**

### **BIBLIOGRAFÍA.**

## JUSTIFICACIÓN

El presente trabajo tiene como finalidad el hacer resaltar la trascendencia e importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad en el tráfico Comercial de bienes inmuebles con el fin de dar seguridad a las transacciones que se celebran entre los particulares y que requieren ser oponibles frente a terceros.

El procedimiento que ante dicha institución se lleva a cabo al momento de ingresar un documento que contenga un acto jurídico, mismo que debe revestir las formalidades previstas por la ley, para así dejar cumplimentado uno de los requisitos que es el de validez, se rige por los principios establecidos por el Derecho Registral.

La seguridad en el tráfico inmobiliario no solo debe ser para las partes contratantes, sino que además debe llegar esta información a los terceros de buena fe. De manera que no es suficiente que los actos jurídicos celebrados entre las partes respecto de bienes inmuebles, satisfagan los requisitos que establece la ley, es necesario para la seguridad jurídica, la publicidad que se haga a través del Registro Público de la Propiedad, pues con ello se obtiene una seguridad jurídica que da certidumbre de las operaciones que se encuentran inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

Es indudable que la fidelidad y transparencia de los asientos registrales, su eficiente y oportuna publicidad, son condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población, las cuales generan la confianza y seguridad determinantes en las transacciones inmobiliarias y en el monto de las operaciones mercantiles, civiles,

financieras o bursátiles; por el contrario la obsolescencia y el excesivo burocratismo de la función y operación registral, desalientan dichas operaciones, obteniéndose como consecuencia una merma en las operaciones inmobiliarias que en la mayoría de los casos detienen el desarrollo de la entidad e incluso de país, no pasando por alto la inseguridad jurídica del patrimonio de la población.

En virtud de lo anterior, tiene singular importancia las consecuencias jurídicas que se derivan del funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, y es en este sentido que se hace imprescindible realizar un estudio de los cambios del procedimiento registral que ha sufrido dicha institución, pues es conocido que en sus inicios las inscripciones se llevaban a través del sistema de libros, posteriormente con las reformas al Código Civil en el año de 1979, se adoptó el sistema del folio real; el cual vino a implantar un sistema más ágil y eficaz, sin embargo de entonces a la fecha se han creado Comisiones Consultivas para la Modernización del Registro Público de la Propiedad e incluso en el año de 1999 se creó el Instituto del Registro Público de la Propiedad que tuvo una vida muy efímera pues el 14 de enero del 2000 se abrogó el decreto por el cual se crea dicho Instituto, pero ésta Institución no ha logrado obtener mejores resultados en cuanto a su funcionamiento, sino todo lo contrario, en la actualidad realizar un trámite ante la citada Dependencia es un verdadero martirio, pues los tiempos que tardan para realizar una inscripción son excesivamente largos, la seguridad jurídica que proporciona se ha perdido, pues en muchísimos casos, al solicitar una constancia de folio real o algún certificado de libertad de gravámenes, éste se expide ya vencido y con operaciones pendientes, dejando al particular en una verdadera incertidumbre jurídica.



Para el desarrollo del presente trabajo, se integran cinco capítulos básicos. En el primero se desarrollan los antecedentes históricos de esta figura jurídica; en el segundo se destacan las características fundamentales de la misma en torno a su concepto, naturaleza, organización, procedimiento y los sistemas registrales bajo los cuales se desarrolla la función registral. En el tercero se destacan los principios que fundamentan y justifican la función registral, en el cuarto se analizan los actos jurídicos inscribibles, y finalmente en el cinco las deficiencias de la modernización en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así como la propuesta de modernización de dicha institución.

## CAPITULO 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

### 1.1.-ORIGEN.

La necesidad de la publicidad surge cuando lo desconocido de las cargas y de los gravámenes que pesaban sobre los inmuebles, fue tal que se hacía imposible conocer su verdadera situación; así la verdadera finalidad del Derecho Registral es consolidar la seguridad Jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y la función social que tiene la propiedad. Procurar la protección tanto del interés del titular como de la seguridad del tráfico Jurídico y, además, coadyuvar con la efectividad de realización de planes de desarrollo económico y social.

La seguridad Jurídica es un bien fundamental de la sociedad que el Derecho se afana en realizar por distintos caminos, a través de las disciplinas que integran el ordenamiento Jurídico. Todas participan en mayor o menor medida en esta tarea. Algunos la toman como meta esencial; así acontece con el Derecho Registral.

En este sentido el Notario Pascual Orozco Garibay señala en la Revista Mexicana de Derecho número 3 **lo siguiente: "si la seguridad jurídica es una de las finalidades de la función registral es menester saber en que consiste. J. T. Delos la define en los siguientes términos: "...la seguridad es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si estos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación..."**.

**En el mismo sentido Carlos José Gutierrez afirma "La seguridad se presenta como la meta de todas las ambiciones y esfuerzos que se realizan en la**

economía y la política de nuestro tiempo, presentándose con mayor importancia que otros valores de mayor rango... la finalidad de seguridad en las relaciones sociales la realiza el hombre por medio del derecho..."

La seguridad jurídica es también contemplada desde la perspectiva del **Estado, al respecto Herman Heller dice; "La institución del Estado aparece** de esta suerte, justificada por el hecho de ser una organización de seguridad jurídica, y solo por ello... es el Estado moderno donde alcanza el más alto grado de seguridad jurídica el status social del derecho, tanto en la relación con la certidumbre de sentido como con la de ejecución, por que la organización jerárquica de aquel dispone de un cuerpo extraordinariamente diferenciado desde el punto de vista técnico, integrado por órganos dedicados al establecimiento, aplicación y ejecución del derecho positivo para garantizar tal alto grado de seguridad jurídica es supuesto necesario la soberanía **del estado..."**

**Desde el punto de vista constitucional, Ignacio Burgoa, nos señala "...la** seguridad jurídica in genere, al conceptuarse como el contenido de varias garantías individuales consagradas por la ley fundamental, se manifiesta como la sustancia de diversos derechos subjetivos públicos individuales del gobernado oponibles y exigibles al Estado y a sus autoridades quienes **tienen la obligación de acatarlos u observarlos..."**

Las implicaciones tanto jurídicas como económicas del Registro Público de la Propiedad son tan importantes que si éste no funciona eficaz y adecuadamente, la seguridad jurídica se desmorona y junto con ella nuestro orden jurídico, ya que de nada sirve el derecho sino puede cumplir con una de sus finalidades principales: la seguridad jurídica.

Todo lo que constituye una traba o perturbación en la libre circulación de los bienes o la retarda, por deficiencias del ordenamiento jurídico, es repudiado por la sociedad, porque perjudica tanto al interés individual como al

superior de la Nación. Además desprestigia al derecho presentándolo **siempre como una especie de “calamidad pública”, que hay que soportar,** sin que aparezca o se invoque razón alguna que lo Justifique.

Es por ello que el Estado organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad a las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas. Esa organización de la publicidad registral es el Registro Público de la Propiedad. Hay que aclarar que no todo registro es publicidad registral; la publicidad tiene como fin llevar al conocimiento de los terceros el hecho publicado.

Una finalidad más del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del registro referente a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles. Otro efecto jurídico de la inscripción de gran importancia es producir un medio privilegiado de prueba.<sup>1</sup>

Algunos estudiosos del derecho hipotecario pretenden encontrar en pasajes bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de la transmisión de dominio. En el Génesis (Capítulo 23; 16-18), Levítico (Capítulo 25; 24), hay ejemplos de esas manifestaciones que se refieren más bien a modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.

---

<sup>1</sup> Cfr.: SÁNCHEZ CORDERO Jorge. Temas Registrales. México, Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C.,1994, p 4.

Jerónimo González Martínez,<sup>2</sup> respecto a la organización del Registro de la Propiedad en Egipto expresa:

Dos clases de oficinas parece que existían: la bibliozeke demosion logon (Archivos de negocios), en donde se conservaban las decia- raciones 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 (bibliofilokes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. En caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del bibliofilakes para realizar el acto, por medio de una instancia, en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente 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 (apógrafo) presentadas por los interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas de tipo variado.

Los bibliofilakes poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (apógrafo) y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

Se llevaba el archivo, probablemente, por los nombres de los propietarios y orden alfabético, y existían una especie de índices (diastromata), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema

---

<sup>2</sup> Cfr.: GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario español y civil, Ministerio de Justicia, Madrid, 1998, p. 30.

del folio personal, es decir, agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos.

Igualmente, González Martínez se refiere a la publicidad de las hipotecas en Grecia y expresa<sup>3</sup>:

**Estudiadas fríamente las instituciones griegas, "sin manías arqueológicas",** debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termino di confini), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

Se distinguen dos períodos principales: Clásico y Justiniano, aunque también existe un período posterior al Justiniano, denominado Derecho Romano Moderno, consistente en las prácticas jurídicas y estudios de los postglosadores hasta 1804, año en el que se promulgó el Código de Napoleón.

#### a) Derecho Clásico

En este período había tres formas de transmitir la propiedad: la mancipatio, la in jure cessio y la traditio.

---

<sup>3</sup> Cfr.: *Ibidem*, p. 32.

En Roma las gentes se obligaban por los nudos pactos o contratos atípicos y por los contratos típicos, tales como la compraventa, permuta, donación, los cuales no transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar a cabo actos extracontractuales.

La *mancipatio* consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la transmisión de la *res Mancipi*: fondos públicos, esclavos y animales de tiro o carga. Se realizaba en presencia de cinco testigos y se utilizaba un portabalanza, una balanza y un trozo 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 por ejemplo, con una teja, un terrón.<sup>4</sup>

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 declaraba.

En resumen, la *in jure cessio* no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley.

La *traditio* no era otra cosa que la entrega de la posesión física de la cosa enajenada, con la intención de las partes de trasladar la propiedad y

---

<sup>4</sup> Cfr.: CASTÁN TOBEÑAS, J. Derecho civil español, común y foral, vol. 1, tomo II, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1994, p. 188.

adquirirla.<sup>5</sup>

## 1.2.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA

### 1.2.1.- AUSTRALIA

Pasando a otro siglo y a otro continente, "Acta Torrens" se denominó al sistema inglés vigente en Australia en 1858. Este sistema también se conoció como sustantivo, pues la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad era elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad, a diferencia del declarativo en el que no era necesaria la inscripción para la transmisión del dominio.

El que se le conozca como "Acta Torrens" se debe a Sir Robert Richard Torrens, irlandés nacido en York en 1814, quien se trasladó al sur de Australia en 1840, donde fue director de aduanas, integrante del primer consejo legislativo y más tarde, en 1852, tesorero y registrador general.

José María Chico y Ortiz, Eugenio Fernández Caballero y Vicente Agero Hernández,<sup>6</sup> describen este sistema:

De acuerdo con el Derecho inglés, todo inmueble en Australia es propiedad de la Corona, por lo que la propiedad del particular emana siempre de una concesión de aquella. De ahí que uno de los trámites fundamentales consista en la registración inicial de la finca a base de un minucioso

---

<sup>5</sup>Cfr.: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Porrúa, México, 1997, p6.

<sup>6</sup> Cfr.: CHICO ORTIZ, José María, Fernández Caballero Eugenio y Agero Hernández, Vicente, Manual de Registro de la Propiedad, Madrid, 1996.



expediente que es preciso realizar.

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro-Registro y el otro se entrega al titular. El título que expide el Registrador en nombre del Estado tiene el valor de título real, es decir, de documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, en un impreso oficial, que se remite al Registro. El Registrador, previa calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen.

La organización se establece a base de un Registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un Registrador General.

### 1.2.2.- ALEMANIA

El Derecho Germánico tiene un periodo primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir que son equivalentes a la Mancipatio y a la In Jure Cessio. Correspondiendo respectivamente la consistente al formalismo ante el Thinx y a la Auflassung.

#### A) SOLEMNIDAD ANTE EL THINX

Consiste esta solemnidad en una forma de transmisión de inmuebles. Hay que hacer hincapié en que los germanos a diferencia de los romanos

hicieron una clara distinción, de los bienes muebles e inmuebles, reglamentando en debida forma esa clasificación. La forma en que se llevaba a cabo la figura jurídica en estudio, se llevaba a cabo mediante la realización de ciertos ritos y simbolismos de necesaria observancia ante la asamblea popular o ante el consejo comunal ( Thinx o Mallus ).

Una vez reunida la asamblea popular o el consejo comunal, la ceremonia era presidida por el Thinxmann, quien era el jefe de la asamblea; llenando los requisitos de quórum, en forma solemne el transmitente entregaba el bien objeto de la operación al adquirente, quedando este último investido de la titularidad de la cosa.

## B) AUFLASSUNG

Esta forma jurídica trae a nuestro recuerdo a la In Jure Cessio romana, en virtud de que en ambas encontramos el carácter judicial. Consiste pues esta forma, en la entrega ( Auflassung ) que se hace de la cosa ante la presencia de un juez. Consistía por lo tanto en un juicio ficticio, de carácter declarativo, en virtud del cual el juez constata de manera pública y auténtica, la investidura de la propiedad. En este procedimiento no existe la entrega simbólica de la cosa transferida, sino que el enajenante efectúa un abandono del bien y el adquirente proclama por la investidura que el Juez declarara, es decir, el juez únicamente constataba públicamente la autenticidad del acto.

Tanto la figura de la solemnidad ante el Thinx como el Auflassung, tenían un carácter oral entre los germanos, sin embargo, a través del tiempo, se implanta la fórmula escrita; cosa importante que cabe destacar en nuestro estudio, es el hecho de que las fórmulas empleadas por los germanos

siempre perseguían el fin de la inscripción, la cual se desarrollaba primeramente en archivos judiciales o en archivos municipales, y posteriormente se transcribieron las inscripciones en libros especiales, he aquí el principio de registración y que luego vendrá a realizar el carácter del sistema constitutivo moderno que emplean los alemanes.

Al momento que en las ciudades germanas, son intervenidas por el pueblo romano, lógicamente se implanta el derecho de estos últimos, que desde luego debilitaron el principio de publicidad registral utilizando por el pueblo conquistado, sin embargo algunas ciudades germanas resistieron la infiltración del derecho romano, subsistiendo algunas instituciones en el devenir del tiempo, es así como el siglo XVII, en la ciudad de Prusia, se implanta el sistema antiguo, el cual quedará definitivamente vigente por medio del Código Civil de 1896, considerado como la base de la publicidad registral, que posteriormente se ejercería al derecho español y llegar por este conducto a nuestro sistema actual de registro.

El antiguo derecho germano, seguidor del derecho romano, no era común a todos los reinos que formaban parte de lo que llegó a ser la República Federal Alemana. Tal y como sucedió en Roma, la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico, y por otro el acto traslativo de dominio.

La Gewere y el Auflassung, eran las formas de transmitir la propiedad. La Gewere se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante.

El Auflassung, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la in jure cessio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante

la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En el extra-judicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo.<sup>7</sup>

Jerónimo González Martínez comenta el derecho inmobiliario alemán<sup>8</sup>:

El sistema hipotecario que tanto el Código Civil alemán, promulgado el 18 de agosto de 1896, como la Ordenanza Inmobiliaria de 24 de marzo de 1897, han puesto en vigor, se inspira en el derecho tradicional germánico, especialmente en las Leyes Prusianas de 5 de mayo de 1872, que organizaron el Registro de la propiedad inmueble, y extienden el principio de inscripción que estas últimas imponían para constituir hipotecas o deudas territoriales y para adquirir por negocio jurídico, a casi todos los actos modificativos de la situación real de las fincas, al mismo tiempo que concede a los asientos plenos efectos, no sólo respecto de tercero, sino entre las mismas partes que los provocan

Modo de llevar los Registros. Los Registros se llevan por distritos, y en ellos se inscriben las fincas y derechos reales que no pertenezcan a la categoría de bienes públicos, o a las casas reinantes o no figuren en libros especiales como los caminos, aguas, ferrocarriles, etc.

El Registro de una finca o derecho, es el lugar de los libros (folio) en el que se describe el inmueble independiente o las entidades hipotecarias asimilables, como el derecho de superficie y otros regionales de igual

---

<sup>7</sup>Cfr. : CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Registral, Porrúa, México, 1993, P222.

<sup>8</sup> Cfr.: GONZÁLEZ Y MARTINEZ, Jerónimo, Derecho hipotecario, Imprenta de Estanislao Maestre Madrid, 1984.

naturaleza (derechos de uso, caza, pesca, minas, regalías...).

La determinación primaria de las fincas se basa en los datos topográficos y descriptivos que se traen de otras oficinas y libros (libro catastral, cuaderno descriptivo de fincas, relaciones fiscales, catastro...), y aunque tales datos son únicos, minuciosos y precisos, no adquieren por su traslado al Registro inmobiliario fe pública. Una relación constante entre las oficinas catastrales e hipotecarias y la obligación de hacer las modificaciones de oficio, si no hay perjuicio de tercero, sirven para conservar el paralelismo que tan de menos se echa en otras naciones.

Cada finca o entidad asimilable puede recibir una hoja, sistema llamado del folio real, agruparse con otras sin formar una sola o ser incluida bajo una rúbrica personal con todas las del mismo dueño; pero sin perder en ninguno de los tres supuestos sus características ni perjudicar a la publicidad real del régimen.

Se abre un folio especial a) cuando por primera vez se inscribe una finca; b) si con las ya inscritas se forma por agrupación una finca nueva; y c) en el caso de creación de un derecho real, sustantivo por su analogía con la propiedad.

### 1.2.3.- ESPAÑA

La publicidad registral española, ha sido motivo de diversos estudios por los autores de esta rama, a nuestro juicio la tesis más sobresaliente al respecto es la empleada por Roca Sastre, quien considera la evolución registral española dividida en cuatro períodos:

En el primero no existen datos precisos ni inscripciones de las fórmulas

seguidas en este periodo, únicamente se conocen que al igual que en Alemania hay formas y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles.

La implantación del derecho romano, al igual que en Alemania, no destruyó por completo el derecho conocido a través de las costumbres indígenas.

La misma calidad científica del derecho romano, y de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiera el derecho romano en forma absoluta, con lo que su influencia fue lenta y coexistieron ambos derechos.

Al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia del derecho romano, que se imponía por su perfección técnica; pero si reforzaron el sistema formalista indígena; sin embargo, no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. La invasión árabe, con la reconquista, robusteció también las costumbres indígenas de publicidad.

Es entonces, cuando en España desarrollan variadas formas de publicidad. Entre ellas, la más notable e importante llamada Robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble. Entre otros se citan los siguientes ejemplos de Fueros que regulaban la robración:

El Fuero de Sepúlveda: " El que vendiere una heredad, Vengalo Robrar ".

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

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

Estos fueros surgieron en Castilla y en León al momento que en Cataluña había triunfado el Derecho Romano al implantar la figura jurídica de la Traditio, desde un siglo antes.

El Segundo Periodo se caracteriza por que poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la figura jurídica de la traditio, recogida en las Partidas " como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa ". El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula que se ha denominado Constitutum Posessorium

Sin embargo, la traditio del Derecho Romano no satisfizo las necesidades reinantes que inspiraban en aquélla época, debido a que en todo momento se realizaban operaciones jurídicas al crisol de la citada figura, desarrollándose el traslado de dominio de bienes sujetos a gravámenes, imperando una grandísima clandestinidad en el tráfico de bienes. Era el apogeo de la clandestinidad; las llamadas hipotecas ocultas resaltaron estas deficiencias. Se impuso, pues, la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Se tuvo que luchar contra jueces que admiraban la perfección técnica del Derecho Romano.

En el Tercer periodo se crean los Oficios de Hipotecas el 31 de enero de 1768 por Real Pragmático de Carlos III. De ahí tiene su efectividad la publicidad; y con esa pragmática se inicia el tercer periodo.

Con la Real Pragmática de Carlos III se inicia el tercer periodo del régimen

de publicidad inmobiliaria. Todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de hipotecas, teniendo tan importante misión como es la publicidad, fueron de carácter público, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro, se entregaba una primera copia del documento formulado por un escribano, anotándose al pie del mencionado testimonio la especificación que correspondiera a su registro. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los estelionatos, pleitos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y oscuridad de sus cargas.

Fue por medio de la publicidad que se creaba el Cuarto Periodo, es así como se puso fin a la clandestinidad que venía desarrollándose en el tráfico jurídico de bienes inmuebles, y el sistema registral recibió un gran impulso y refuerzo.

Es en el año de 1861, cuando se da a la luz pública la Ley Hipotecaria, con la cual se viene a implantar el sistema del Derecho Registral, terminando con aquellos sistemas hasta entonces vigentes, realizándose plenamente la importante materia en estudio y creándose así el sistema de seguridad jurídica y el de publicidad.

#### 1.2.4.- FRANCIA.



El registro francés fue de transcripción hasta 1921. Hoy se rige por el Decreto-Ley de 4 de enero de 1955 y por el Decreto de 14 de octubre de 1955. Antes, el "conservador de hipotecas" copiaba íntegramente el acto; pero desde el año de 1921, el conservador, que es el registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto., en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico. Además hay el fichero inmobiliario, que es doble:

1.- El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular

2.- Fichero real, o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Sólo se han establecido donde el Catastro ha sido renovado y está completamente al día; las fichas especiales son las que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos.

En el Derecho Francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento inscribible tenga forma auténtica siendo naturalmente el básico, el documento notarial.

En el sistema francés la inscripción no es constitutiva pero es obligatoria no

para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades, jueces, etc. Ya hay tracto sucesivo, o sea una cadena necesaria de inscripciones, en que no falte ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior. Hay también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. Ya hay también lo que antes no existía, la calificación registral, o sea la obligación del "conservador", de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento, si no llena los requisitos que al efecto hagan falta.

En el derecho francés deben registrarse los actos translativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos o exhibitivos de derechos reales y aun se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que son posibles generadores de derechos reales, como la promesa de venta (entre nosotros la promesa de venta no es registrable), los arrendamientos por más de doce años deben registrarse en Francia, así como aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres.

#### 1.2.5.- MÉXICO

Desde su origen primigenio, ha existido un vínculo indisoluble entre Registro Público de la Propiedad y la Publicidad Registral. Por ello, resulta indispensable realizar una breve semblanza del Registro Público de la Propiedad en nuestro país, a fin de ofrecer una panorámica general sobre el mismo y estar en posibilidad de arribar a conclusiones de aplicación general con referencia a la Publicidad Registral.

El Registro Público de la Propiedad surgió como un producto de las

necesidades de la vida diaria a efecto de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectuaran en forma clandestina, lo que disminuiría notablemente la estabilidad y garantía de estos bienes

Asimismo, se estimó necesaria su aparición, para proteger y preservar uno de los elementos más preciados por la persona humana: El Patrimonio.

Fue así, como la tradición romanista, aún con su endeble forma de publicidad para las transmisiones (la traditio), estableció en un primer momento, la vigencia de los sistemas publicadores propios de los derechos locales y territoriales no romanos.

No obstante, a partir del siglo XV, se sintió la necesidad de reglamentar el Registro Público, aunque circunscrito a las cargas, gravámenes e hipotecas, constituidos sobre bienes inmuebles.

Hacia 1539 los Procuradores de las Cortes de Toledo solicitaron a Carlos 1 y Doña Juana, que en cada ciudad, villa o lugar hubiere una cabecera de jurisdicción, y en ella una persona que tuviera un libro en el que se registraran los contratos y que al no registrarse éstos dentro de un término no harían fe.

Como puede apreciarse, se comprendió desde ese entonces, que tan delicada tarea debía estar en -mano del Estado, quien debía regular con especial interés este renglón. Efectivamente, se trataba de delimitar los intereses jurídicos y los derechos derivados de la propiedad inmueble dándole efectos cristalinos, es decir, publicitarios.

En efecto, y debido a la importancia de esta función así como a las necesidades surgidas del tráfico inmobiliario la tarea de brindar efectos de publicidad de los inmuebles, fue encargada al Estado quien por virtud de su imperium, logró imprimirle fuerza y confiabilidad.

A través de la conquista, México queda reducido a una colonia española, como es natural, durante el término de tres siglos que durara la dominación española, se observó la misma legislación en la metrópoli.

Es en esta forma como nuestra patria es influida por la antigua legislación española. Existe también una compilación de muchas pragmáticas, cédulas, autos acordados por el consejo y provisiones, providencias de los virreyes, llamadas del Superior Gobierno, y muchos autos acordados de la audiencia de México, que tenían en cierta manera fuerza de ley.

Efectivamente, a través de los diversos cuerpos legales españoles, se reguló materias referentes a los escribanos, sus protocolos el depósito que debería realizarse de estos últimos, etc. Pero no encontramos estrictamente hablando, una verdadera reglamentación concerniente a la materia registral.

Fue hasta el Código Civil de 1870, siguiendo los cauces de la Ley Hipotecaria Española de 1861, cuando se crea el Registro Público de la Propiedad, mismo que fue reglamentado en 1871 año que entro en vigor.

La Hipoteca constituyó el objeto principal de inscripción, en el citado Código Civil, haciendo referencias a diversas operaciones que giraban en torno de ellas como son donaciones antenupciales, bienes de menores e incapacitados que en determinado momento constituyeran hipotecas.

En el sistema empleado en el Registro, se hacían constar: los nombres, domicilio y profesión tanto del acreedor como del deudor. En caso de personas morales la denominación o nombre oficial de la compañía, fecha de crédito, su naturaleza, la autoridad que la suscribiera, hora de presentación en el registro, especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba, o se extinguía por el título, el contrato, la fecha a partir de la cual podría hacerse efectivo el pago de capital, naturaleza del derecho real o de los predios sujetos a hipoteca, con su ubicación, nombre, número, linderos, etc.

Durante largo tiempo prevaleció en nuestro país el esquema de Oficinas de Hipotecas, para atender las funciones registrales, con la vigencia del Código Civil de 1871 se adoptó el sistema declarativo para el Registro Público, en la ciudad de México, este modelo resultó fuente de inspiración para la mayoría de los registros públicos del país. Durante más de un siglo se manejó la función registral a través del sistema tradicional de libros, secciones y asientos registrales, de corte predominantemente manual y casuístico; con severos problemas más de creciente acumulación, dispersión y complejidad para su operación eficiente, este sistema, que fue diseñado para atender las necesidades de una ciudad no mayor de dos millones de habitantes, ha tenido que atender las demandas y servicios que reclamó una de las ciudades más grandes y complejas del mundo y uno de los aparatos mercantiles y financieros más extensos de América.

El nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, transformó su sistema registral tradicional, sustituyéndolo progresivamente por el sistema de Folios: Folio Real de Inmuebles, Folio de Muebles y Folio de Personas Morales. En paralelo se inició el uso de computadoras en el sistema registral que abarcó, parcialmente, la administración de los folios registrales.

En México el nuevo modelo registral, a través de folios, si bien es cierto que supero múltiples limitantes del sistema tradicional de libros, en la práctica ha venido a evidenciar la urgente necesidad de mejorar su administración y control, reforzando sustancialmente la capacidad, velocidad y cobertura de los medios electrónicos, para evitar los continuos problemas que representa en la gestión de los folios su custodia, continua consulta, transcripción incesante de asientos, la necesidad simultanea que tienen múltiples servicios de consultar el mismo folio o grupos de folios asociados y, sobretodo, la inmensa dificultad que representa a diario la administración, cancelación, y consulta de miles de asientos registrales por operadores manuales.

Todos estos factores tienen hondos repercusiones en materia de control, seguridad y publicidad registral, igualmente, la permanencia del sistema de folios operados manualmente, trae aparejado el uso de cuantiosos equipos mecánicos, cuya adquisición y mantenimiento son muy gravosos, así como la proliferación de un pesado, lento y costosísimo aparato burocrático, para procesar manualmente los millones de asientos registrales que se generan, de manera forzosa y cotidiana.

Para poder evaluar el modelo de organización registral, resulta indispensable tener en cuenta los problemas y requerimientos que involucra la administración de millones de asientos registrales, a través de los esquemas de libros y folios señalados, así como las innovaciones que han surgido recientemente en materia informática para administrar organizaciones que requieren procesar cotidianamente millones de expedientes e informes para realizar sus funciones sustanciales, bajo condiciones de alta seguridad, publicidad y funcionalidad

## CAPITULO 2.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

### 2.1.- CONCEPTO

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, que entró en vigor el día siguiente de su publicación, en su artículo primero establece: "El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos frente a terceros".

El connotado jurista y Notario Don Bernardo Pérez Fernández del Castillo al respecto nos refiere: El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes Inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.<sup>(1)</sup>

Por los elementos que nos aporta la definición del maestro Guillermo Colín Sánchez, debe ser incluida en los siguientes términos: El Registro Público es una Institución dependiente del Estado (Poder ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en

---

<sup>1</sup> Cfr.: PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. México, Porrúa, 1997., p. 61.

síntesis la seguridad jurídica". (2)

De las anteriores definiciones se desprenden los siguientes elementos:

a).- Es una Institución Administrativa dependiente del Ejecutivo: Porque depende de la Administración Pública del Distrito Federal y es el jefe de Gobierno quien designa al Director General de dicha Institución.

b).- Es público: Porque en cumplimiento de su función de publicidad es la encargada de poner a disposición de los terceros la información que obre en sus asientos.

c).- Proporciona publicidad a los actos jurídicos regulados por las diversas disposiciones legales.

d).- Da seguridad jurídica: Porque es a través de la Ley y por medio de procedimientos legales como logra sus fines publicitarios y de legalidad.

Para el cabal cumplimiento de sus fines, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, cuenta con estructura orgánica autorizada a partir del 16 de abril del 2002 a través del Oficio CGMA/882/2002 en alcance al dictamen y organigrama relativo al dictamen 153/2001 de fecha 24 de mayo del año 2001, dicha estructura, fue publicada con fecha 06 de julio del 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y se encuentra contemplada de la siguiente forma:

- 1) Director General
- 2) Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión
- 3) Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas

---

<sup>2</sup> Cfr.: COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. México, Porrúa, 2000., p. 13.



- 4) Jefatura de Unidad Departamental de Calificación e Inscripción de Inmuebles Públicos
- 5) Jefatura de Unidad Departamental de Control Técnico de Programas Sectoriales
- 6) Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio
- 7) Subdirección de Proceso Registral Inmobiliario
- 8) Jefatura de Unidad Departamental de Registro Inmobiliario "A"**
- 9) Jefatura de Unidad Departamental de Registro Inmobiliario "B"**
- 10) Jefatura de Unidad Departamental de Registro Inmobiliario "C"
- 11) Jefatura de Unidad Departamental de Registro Inmobiliario "D"**
- 12) Subdirección de Comercio y de Organizaciones Civiles
- 13) Jefatura de Unidad Departamental de Comercio y Organizaciones Civiles "A"
- 14) Jefatura de Unidad Departamental de Comercio y Organizaciones Civiles "B"
- 15) Dirección de Acervos Registrales y Certificados
- 16) Jefatura de Unidad Departamental de Investigación Registral
- 17) Subdirección de Certificados
- 18) Jefatura de Unidad Departamental de Calificación Registral "A"
- 19) Jefatura de Unidad Departamental de Calificación Registral "B"**
- 20) Dirección Jurídica
- 21) Subdirección de Dictaminación Registral
- 22) Jefatura de Unidad Departamental de Calificación Legal
- 23) Subdirección de lo Contencioso y Amparos
- 24) Dirección de Informática Registral
- 25) Subdirección de Administración Registral
- 26) Jefatura de Unidad Departamental de Sistematización y Control de la Información

27) Jefatura de Unidad Departamental de Administración y Control Documental

Según el artículo cuarto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vigente, el Registro estará a cargo de un Director General quien se auxiliará de registradores, así como de un área jurídica y de las demás que sean necesarias para su funcionamiento, dicha disposición a la letra establece:

**Artículo 4o.-** “El Registro Público estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, la Unidad Jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, autorizadas conforme a las disposiciones aplicables.”

De lo anterior se desprende que la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se encuentra constituida con diversos servidores para el cumplimiento de sus fines, sin embargo debía estar considerada una reestructuración de la misma a fin de determinar exclusivamente las áreas necesarias y sobre todo su funcionalidad, pues normalmente y como acontece en la administración pública, los funcionarios carecen del perfil necesario para desempeñar dicho puesto.

Analizados los anteriores conceptos podemos decir que el Registro Público Inmobiliario o de la Propiedad es la Institución Pública y Jurídica, dependiente del poder ejecutivo que tiene por objeto regular y dar publicidad a la inscripción de los actos jurídicos que versen sobre inmuebles y con ello ofrecer seguridad jurídica, esto desde luego dentro de un marco de legalidad encaminado a asegurar un sano tráfico inmobiliario.

## 2.2.- NATURALEZA JURIDICA.

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

El Registro es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico.

El problema se enunció diciendo que la seguridad de los derechos subjetivos exige que no pueda producirse una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona, sin la voluntad de ésta (por ejemplo no pueden decir que ya no soy dueño de algo sin que yo consienta en ello. Es decir, que yo puedo dejar de serlo porque vendí o doné, pero no porque contra mi voluntad se me privó de mi derecho). Por otra parte, la seguridad del tráfico exige que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona, no puede quedar sin efecto por circunstancias ignoradas de ella (ejemplo: titular aparente).

Aunque ambos conceptos buscan dar seguridad a los derechos patrimoniales, resultan contrapuestos pues al proteger uno cualquiera de ellos, siempre es un poco a costa del otro; y cuando surge una posible colisión, siempre se presenta un grave problema: por una parte, si no se protege al titular real, se mina el derecho subjetivo; por otra, se entorpece la vida de relación si no se permite confiar en la titularidad basada en una razonable apariencia.

Por eso el Estado organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad (apariencia) a las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas.

Esa organización es la publicidad registral, es el Registro Público de la Propiedad

El registro es un tratado complementario de la Institución del Dominio en su sentido más amplio y general. Que el registro es un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la alerta o voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio y cuáles son las modificaciones a que se halla sujeto, para conocimiento de todos los que, no habiendo intervenido en el otorgamiento o formalización de los actos adquisitivos o extintivos del primero, necesitan para su conveniencia, de un punto de partida seguro y de plena garantía en las transacciones en que piensen entrar.

Un registro, por ejemplo, de actos del Estado civil, debe ser obligatorio, dado el carácter de Derecho público que tienen esas cuestiones. Pero el de la propiedad, no, ya que no es constitutivo sino declarativo para poder ser oponible a tercero.

No todo registro (como los registros administrativos, registros de causantes de impuestos, etc.) es publicidad registral. La publicidad registral tiene como fin llevar al conocimiento de los terceros el hecho publicado.

Es imposible que exista una relación jurídica entre dos personas, sin cierta forma. Las voliciones necesitan de forma, puesto que son psíquicas y es indispensable que se exterioricen. Esa exteriorización es la forma. Por eso no hay actos jurídicos sin forma.

La forma y la fórmula, son vehículos de la voluntad. Aún aquellas declaraciones de voluntad, para cuya eficacia no se requiere una forma determinada, requieren cierta forma, aunque sea libre. Otras formas, en cambio, son indispensables, y por tanto la expresión de voluntad no es tomada en consideración por el derecho si no vienen envueltas en esa forma exigida por la ley. La fórmula es una forma especial y más rígida, pues no vale si no está expresada con palabras rituales. Pero nótese que tanto forma como fórmula son un medio para que la voluntad se exprese. La formalidad, que es como podríamos calificar a la publicidad registral, por el contrario, ya no tiene relación funcional con el contenido volitivo: no es medio de expresión de un hecho interno, sino requisito artificialmente añadido al acto y que no forma parte de la exteriorización de voluntad. Es requisito añadido para que ésta surta determinados efectos.

El registro (entre nosotros) es el espejo de la declaración de voluntad, pero no es la declaración misma ni un vehículo de ella.

En el derecho personal, el acreedor puede "infringir" el derecho, no prestando y el deudor no pagando. La existencia de un derecho personal

supone siempre una tensión entre dos personas que son el deudor y el acreedor; tensión que desaparece cuando la obligación ha quedado cumplida. En cambio, en el derecho real deben respetar (abstenerse) todos; todos pueden infringir el derecho. Y esos derechos reales recaen sobre objetos corporales aprehensibles y que son susceptibles de exteriorizarse. Además, los derechos reales tienen una tendencia a perpetuarse o a estabilizarse.

Como es natural, de estas distinciones resulta: a) que los derechos reales piden el apoyo de la publicidad; y b) que esos derechos reales son los que, por su misma naturaleza, son más fácilmente publicables

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Público. Sin embargo, este efecto, que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo (como en los que en otras partes existen de actos de última voluntad), aunque es básico, ya que sin él no podría existir un registro público útil, es el menos trascendental jurídicamente, ya que no produce efectos por sí mismo. Por la razón misma de su existencia, el registro público lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad.

Otro efecto jurídico de la registración, de trascendental importancia, es producir un medio privilegiado de prueba.

También, tratándose de declaraciones de voluntad, la inscripción puede imponerse como una condición de eficacia que puede ser simplemente declarativa (entre nosotros); constitutiva, como el Registro de la hipoteca en España, o bien sustantiva, como las instituciones sobre inmuebles en muchas partes de Alemania y en algunas de Suiza.

### 2.3.-ORGANIZACIÓN Y PROCEDIMIENTO

Como ya se ha mencionado con anterioridad, el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.

En todos los países del orbe de una u otra forma, según su formación y tradición jurídica, costumbres e idiosincrasia, ha existido la preocupación de dar seguridad jurídica y protección a la traslación de la propiedad inmueble, de ahí la existencia de diferentes sistemas registrales.

En algunos lugares como Chile y Argentina el servicio registral forma parte del poder judicial y no así del ejecutivo; en otros se encuentra privatizado.

En el Distrito Federal el Registro Público de la Propiedad depende orgánicamente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, y en los Estados de la República del Ejecutivo Local, a través de sus respectivos órganos, que en la mayoría de los casos es la Secretaría General de Gobierno.

Son funciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio:

I. Recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos que sean procedentes conforme a las leyes;

II. Expedir las constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que aparezcan en los archivos;

III. Conservar y actualizar los registros de inscripción y los archivos; y

IV. Promover programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema registral para la mayor eficacia del mismo.

El Director del Registro tiene carácter de servidor público. Para ocupar este puesto se requiere el título de licenciado en derecho con cinco años de ejercicio profesional, ser ciudadano mexicano y de reconocida probidad. Sus actos son considerados de autoridad para los efectos de la Ley de Amparo. Además le corresponden las siguientes facultades; conforme al artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

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

II. Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del



Registro

Público;

III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral, e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen 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;

VII. Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;

VIII. Designar a servidores públicos para que autoricen los documentos que no le sean expresamente reservados, debiendo publicar el aviso correspondiente en el Boletín Registral; lo anterior, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;

IX. Publicar la información correspondiente en el Boletín Registral;

X. Implementar la utilización de hojas de seguridad, en que deben practicarse los asientos y expedirse las certificaciones, y

XI. Las demás que le señalen el presente Reglamento y otros ordenamientos aplicables.

El director se auxilia de registradores y de un área jurídica. Ahora bien, para desempeñar el cargo de registrador o responsable del área jurídica, es necesario el título de licenciado en derecho; haber ejercido tres años en actividades relacionadas con el Registro Público; ser ciudadano mexicano y de reconocida probidad.

Nuestra organización jurídica resultaría ineficaz sino existieran normas capaces de patentizar en actos concretos lo que en forma sustantiva estableció el Legislador; es necesario que se observe un procedimiento para que la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica.

Trasladado esto concretamente al Registro Público veremos que el procedimiento que en el se sigue, es un conjunto de actos formas y formalidades de observancia necesaria para que los actos jurídicos previstos por la Ley, alcancen todos sus efectos mediante la publicidad registral.

Recordemos que para Colín Sánchez "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."<sup>3</sup>

Para Roca Sastre "El Registro Público de la Propiedad inmueble es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la

---

<sup>3</sup> Cfr.: COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Op. Cit., p. 05.

capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento".<sup>4</sup> Los actos, formas y formalidades a la que aludimos tienen su fuente inmediata en el Código Civil; la fuente mediata va a estar contemplada en el reglamento correspondiente.

En virtud del constante tráfico que existe hoy en día en materia de propiedad, el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad con el fin de que el Estado proporcione la función de dar publicidad a todos aquellos actos que deban surtir efectos frente a terceros, previamente aprobados por el registrador, como un medio preventivo para impedir que se realicen actos que puedan ser contrarios a la ley o que no sean de interés general.

Por lo tanto, el procedimiento registral se crea para proporcionar la seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma a través de un instrumento público autorizado por un fedatario público ó aquel que la ley determine; esto significa, que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando así el perfeccionamiento y la protección de los derechos inscritos, frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad. El concepto publicidad, viene de público, cuyo significado es lo relativo a una colectividad; es un medio para dar a conocer a la generalidad determinados actos, acontecimientos, entre otros.

En el marco registral, significa que cualquier persona tiene derecho a la información existente en los libros del Registro Público para conocimiento de la situación real del bien inscrito. Los medios de información o de difusión en materia registral se realizan a través de los documentos o constancias que

---

<sup>4</sup> Cfr.: ROCA SASTRE, Ramón. Derecho hipotecario, tomo 1, Barcelona Bosch, 1992, p. 23.

expide el propio registro a quien lo solicite, o tenga un interés jurídico en ello.

El Procedimiento del Registro Público tiene un objeto; es el acto jurídico que ha adquirido forma notarial sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales según lo señala Colín Sánchez.

El fin que persigue el procedimiento registral es la anotación o inscripción registral y se clasifica en dos tipos: principales y accesorios.

Los primeros pueden ser:

a) Inmediatos

b) Mediatos

a) El fin principal inmediato es la publicidad del acto jurídico y se obtiene con la inscripción en el libro o folio.

b) El mediato, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto produce a través de la fe pública registral.

El fin accesorio del procedimiento es que va a constituir un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del derecho, como también todo documento que ha sido objeto de inscripción.

Las características del procedimiento registral son las siguientes:

a) Es público.

b) Es parte integrante del Derecho Civil

c) Es adjetivo

d) Es sustantivo

a) Es público porque las disposiciones son de ese Orden ya que al manifestarse los presupuestos que dan vida al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicitó el servicio.

El registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros de registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que están archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros de registro así como de certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas.

El procedimiento es público porque las normas que la regulan son de esa naturaleza; en él se entabla una relación entre el Estado y el particular que solicita el servicio; en la práctica para un mejor control sobre los libros y documentos que se consultan es necesario que el interesado presente la solicitud por escrito respecto de los libros o documentos que desee consultar; si requiere de esa información solicita se le expida copia simple o certificada del original.

b) Es parte integrante del Derecho Civil, porque es esta disciplina la que lo instituye formando un todo ordenado y sistematizado.

c) Es adjetivo porque es un procedimiento dirigido a resolver la relación jurídica con arreglo a su objeto.

d) Es sustantivo esencialmente por los efectos que llega a producir el acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando algunos derechos a los particulares. Se verá en desventaja quién no lleva a cabo la inscripción de tal acto jurídico; además éste como se ha dicho, fue objeto de regulación jurídica por el Código Civil, lo que es indiscutible.

La Doctrina, así como la legislación hacen referencia a una serie de principios que regulan el procedimiento registral, aunque la fuente directa e inmediata la tenemos en la ley. Dichos principios son: el de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad, legitimación y fe pública registral.

El procedimiento Registral se inicia con la presentación de los documentos conjuntamente con la solicitud de entrada y trámite, misma que tendrá como objeto 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, ésta solicitud se sellará y enumerará conforme al número de entrada que le corresponda.

Para el caso de las resoluciones y providencias judiciales, así como los documentos privados que en esa forma fueren válidos conforme a las disposiciones legales aplicables, cumplidos los requisitos fiscales, se presentará por duplicado.

En el caso de los actos por los que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, se deberá adjuntar un certificado por los veinte años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten la finca.

Ahora bien, una vez ingresada la solicitud de entrada y trámite a la Oficialía de Partes, ésta la recibe y captura en el sistema a fin de que el documento ingrese al área correspondiente de inmuebles.

Una vez que el documento se encuentra en el área de inmuebles, el mismo sistema turna el documento al registrador, quien tiene la obligación de realizar la calificación integral en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si procede su inscripción.

Los Registradores al calificar el documento, lo harán bajo su responsabilidad, pudiendo suspender o denegar su inscripción conforme a lo señalado por el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra ordena:

ARTICULO 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.”**

La suspensión de los documentos procede en los casos o defectos subsanables y la denegación solo se da en el caso de que la causa no sea subsanable.

Es necesario señalar que el artículo 38 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal determina que si el Registrador suspende o deniega la inscripción solicitada, deberá turnar el documento al área jurídica, a fin de que a partir de la publicación en el Boletín Registral, el solicitante cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades del documento o en su caso recurra la calificación conforme a lo dispuesto en el artículo 109 del ordenamiento antes señalado, que dispone:

**Artículo 109. “Podrá interponerse el recurso de inconformidad, contra la calificación del registrador que suspenda o deniegue el servicio registral.”**



Los artículos del 109 al 112 regulan el recurso de inconformidad , el cual se desarrolla de la siguiente manera:

Si el Área Jurídica confirma la calificación del Registrador y el solicitante manifiesta su inconformidad, el servidor público respectivo dará entrada al Recurso de Inconformidad, mismo que se sustanciará ante el Director del Registro Público quien ordenará que se realice la anotación preventiva.

Una vez que el Director General haya resuelto el recurso, si éste fue favorable al recurrente, se notificará al Registrador que calificó el documento del resultado del recurso y se le remitirá para su inscripción, en el caso contrario, el documento se pondrá a disposición del particular, quedando sin efecto la nota de presentación antes señalada.

El procedimiento será similar cuando los solicitantes objeten la cotización de los derechos o si el registrador rehúsa practicar la rectificación de algún asiento por considerar que no procede.

En este apartado es importante recalcar que el Registrador tiene la obligación de calificar el documento presentado en un plazo de cinco días hábiles, sin embargo actualmente la calificación no se obtiene en ese término y en ocasiones no pasan días sino meses y en algunos casos años para lograr la inscripción de los actos jurídicos, lo anterior es sumamente grave pues independientemente de que no se respeta el plazo señalado por el artículo 36 del Reglamento y de que tenemos la prelación del acto a cualquier otro que pueda ingresar al Registro, lo importante es conseguir la inscripción del documento para que ésta sea oponible frente a terceros.

#### 2.4.- SISTEMAS REGISTRALES.

Los sistemas posibles de Registro Inmobiliario pueden ser numerosísimos, ya que pueden responder a su creación y funcionamiento, a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta. Por lo tanto, los estudiaremos aquí, según los tipos de eficacia jurídica que persiguen, aunque consideraremos también el punto de vista de la forma en que se lleva.

Según la Forma en que el registro se hace, existen, entre otros:

A.- El sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro;

B.- El sistema de folio personal en que los libros se llevan por 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 cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los actos que impliquen cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.

Según la Eficacia concedida a la inscripción. se pueden contemplar distintos efectos que el registro produce,

A.- Efectos de hecho.- Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos;

B.- Efectos probatorios.-El registro es un medio privilegiado de prueba de lo

consignado en el asiento. En ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba;

C.- El registro es presupuesto de eficacia, y se exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros (sistema declarativo) o la eficacia o validez misma del acto (sistema constitutivo);

D.-Inscripción sustantiva.- Es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que ésta supera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. En la actualidad ya no hay propiamente inscripciones sustantivas, si no es en el sistema australiano, habiendo existido en el antiguo sistema alemán. En los lugares donde se acepte la inscripción sustantiva, debe afirmarse que sin registro no existe el derecho.

Inscripciones Sustantivas, Constitutivas y Declarativas -Ya vimos que la inscripción sustantiva es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia.

La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro. Es decir que el derecho nace extrarregistralmente, ante el Notario. La inscripción constitutiva no hace caso omiso del acuerdo de transferencia de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc.

El sistema de inscripción sustantiva, únicamente existe en Australia; el de inscripción constitutiva, existe con toda su fuerza, en Alemania. En España rige el sistema declarativo, pero el Art. 1875 del Código Civil y los relativos de su Ley Hipotecaria, establecen que para que la hipoteca quede válidamente constituida, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad. El sistema declarativo cuyos efectos se alejan más del constitutivo, es el que rige en Francia. Por eso se pone como prototipo de sistema declarativo. Entre nosotros, rige el sistema declarativo; y como nuestro derecho deriva directamente del Español, hay quienes han afirmado que el registro de la hipoteca es constitutivo, sin advertir que no existe ninguna base para sentar semejante principio. En efecto, el Art. 2919 de nuestro Código Civil establece que la hipoteca, para producir efectos contra tercero (lo que es muy distinto que "para que quede válidamente constituida", como dice el Art. 1875 del Código Civil Español), necesita siempre de registro. Este artículo no hace más que aplicar el principio general que sirve de sustento a nuestro sistema declarativo, comprendido en el Art. 3007 del Código Civil, según el cual los documentos que conforme a la Ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros.

Aunque de hecho no existen sistemas registrales puros, pues siempre se encuentran mezclados, para su estudio se pueden clasificar desde dos puntos de vista: A) Atendiendo a su eficacia o efectos de la inscripción; y B) atendiendo a la forma de inscripción.

#### 2.4.1. POR SU EFICACIA.

Por lo que se refiere a los efectos de inscripción se pueden señalar tres

sistemas a saber: el sustantivo, el constitutivo, y el declarativo.

#### 2.4.1.1.- SUSTANTIVO.

En el sustantivo se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o sea, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles. Este sistema tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio de que todo inmueble era propiedad de la corona y sólo se consideraba propietario al que aparecía en el Libro o Registro. También se le conoce con **el nombre de "Acta Torrens", debido al diputado por Adelaida, sir Robert Richard Torrens**, quien presentó un proyecto de ley sancionado el 17 de enero de 1858, que estuvo vigente en Australia y en otras colonias inglesas.

#### 2.4.1.2.- CONSTITUTIVO.

En el constitutivo 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. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria, es una especie de traditio. Este sistema fue seguido a principios de este siglo por los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo. Asimismo se caracteriza por:

a) conservar la idea del título y el modo, o sea, que existe por un lado la causa de la adquisición que se da en el contrato, y por otro, la forma de transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el Registro Público; y b) la existencia de una gran semejanza, casi una identidad entre el catastro y el registro, lo que permite mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real.

Algunos autores en México señalan que existe el sistema constitutivo, en tratándose de asociaciones y sociedades civiles así como de la cesión de créditos hipotecarios, pues éstas no producen efectos frente a terceros mientras no se inscriban en el Registro Público de la Propiedad (Arts. 2673, 2694 y 2926).

#### 2.4.1.3.- DECLARATIVO.

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

Este sistema fue adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el actual, que en su artículo 3008 establece:

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

Por su parte la Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida resolvió:

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 y no constituir el derecho (SJF, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p 723).

#### 2.4.2.-POR SU FORMA.

En cuanto a la forma de inscripción existen los siguientes sistemas:

##### 2.4.2.1.- PERSONAL.

En Estados Unidos de Norteamérica, existe un registro Único por cada persona física o moral, en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, sea cual fuere su forma jurídica o validez.

En este Registro único se anota la referencia general de bienes muebles, presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos. Sirve además, como aviso a terceros de las deudas prendarias que tiene una persona, así como sus prioridades.

##### 2.4.2.2.- FOLIOS.

En México, Distrito Federal se utiliza el sistema de folios. El folio es una carpeta que consta de una carátula y tres partes, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre los muebles y las personas morales. Por medio de este sistema se puede dar una información rápida y completa del estado jurídico en que se encuentra un bien.

Los asientos se practican en los siguientes folios: a) Real de Inmuebles; b) Real de Muebles; c) De Personas Morales; y d) Auxiliar.

a) En la carátula del Folio Real de Inmuebles se describen las características

del inmueble; en la primera parte se inscriben los actos señalados en el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal; en la segunda los derechos y gravámenes reales; y en la tercera las anotaciones preventivas.

b) En la carátula del Folio de Bienes Muebles se describe el bien y sus características; en la primera parte se inscriben los contratos de compraventa sujetos a condición resolutoria o con reserva de dominio; en la segunda las garantías reales (la inscripción de los contratos de prenda a que se refiere el artículo 2856 del Código Civil o hipoteca); y en la tercera las anotaciones preventivas.

c) En la carátula de los Folios de Personas Morales se anotan los datos esenciales de la sociedad o asociación civil; en la primera parte los datos de la constitución; en la segunda las reformas a los estatutos; y en la tercera el nombramiento y revocación de administradores o apoderados.

#### 2.4.2.3.- LIBROS.

En este sistema se anotan o inscriben los "títulos; por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión.

Los libros se encuentran divididos en varias secciones.

#### 2.5.- OBJETO Y FINES DEL REGISTRO

Las finalidades del registro son proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y



posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De no existir el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor.

Existen tendencias teóricas que desvirtúan la naturaleza del Registro al considerarlo una oficina recaudadora o de apoyo administrativo y no una institución que proporciona seguridad jurídica.

Por estas razones considero que el Registro debería organizarse con personalidad jurídica y patrimonio autónomo, pues tiene fines propios, y posibilidades de un patrimonio autosuficiente e independiente.

El Registro Público de la Propiedad, presta un servicio público, y como contraprestación, cobra derechos que normalmente no son aplicados para mayor eficacia de la prestación del servicio, sino para el gasto público. Para comprobar lo anterior, basta ver los ingresos que por derechos tiene esta institución y qué cantidad se aplica para su presupuesto. Lo anterior repercute en escasez de empleados; deserción de los mismos en busca de mejores condiciones económicas; máquinas e implementos administrativos obsoletos, etcétera.

Dentro de los principios registrales, que serán objeto del desarrollo del capítulo siguiente, el que tiene especial importancia es el de "calificación", o de "legalidad", el cual impide el ingreso al sistema registral de los títulos nulos o imperfectos, en esa forma se busca una plena identificación entre el mundo real y el mundo registral, lo que se logra a través de lo que llamamos

## **"la calificación registral".**

El procedimiento registral se lleva a cabo por la actuación del Registrador, quien actuando de manera legal va a configurar la serie de actos que serán motivo de inscripción.

Así pues, el Registro Público de la Propiedad al ser Institución de orden público y con la publicidad que otorga, garantiza los derechos que consignan los documentos para su inscripción.

La importancia del Registro es principal ya que en él se asienta la propiedad territorial y todas las modificaciones de las que ha sido objeto a través del tiempo, así como de las cargas, limitaciones y gravámenes que haya generado.

### CAPITULO 3.- PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función registral.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática: Roca Sastre, dice que "Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral."<sup>1</sup>

Jerónimo González, al estudiar el tema expresa: "No cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho Privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración (por no decir que han bordeado el ridículo) los civilistas alemanes para los que no exista **materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos.**"<sup>2</sup>

Por su parte Carral y de Teresa, manifiesta: "Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos

---

<sup>1</sup> Cfr.: ROCA SASTRE, Ramón, Op. Cit., p. 26.

<sup>2</sup> Cfr.: GONZALEZ Jerónimo, Op. Cit., p. 56.

conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales.<sup>3</sup>

Los principios Registrales son las orientaciones fundamentales del sistema jurídico registral y constituyen el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico, como se expone a continuación.

### 3.1.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso.

El cambio o modificación de los asientos tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real. Al respecto el Código Civil, dispone:

ART. 3030.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

---

<sup>3</sup> Cfr.: CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral. México, Porrúa, 1990, p. 211.

ART. 3031.-Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

En tratándose de las anotaciones preventivas, el artículo 3035 expresa que para evitar su caducidad a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces

Por su parte el artículo 3037 se refiere a la expresión del consentimiento por medio del representante legal o voluntario para la cancelación del asiento:

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

Este principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento. Ahora bien, este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o substituya; en este último caso por orden judicial. Como ejemplo podemos señalar un remate en el cual el juez firma la escritura en substitución y rebeldía del demandado. Por un lado existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo,

mismo que se entiende implícito excepcionalmente se manifiesta explícitamente. Es el caso del pago de un crédito hipotecario, en el que forzosamente se tiene que asentar una cláusula de estilo, en la que el acreedor manifieste que se da por pagado del crédito y que está de acuerdo en que se cancele en el Registro Público de la Propiedad el asiento correspondiente.

En el sistema alemán, conocido también como constitutivo, además de la celebración del acto jurídico, se requiere el consentimiento expreso para su inscripción.

En el caso de las rectificaciones de algún asiento también es necesario el consentimiento del titular registral.

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

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

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

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

Este principio se aplica plenamente en aquellos países que siguen el sistema

constitutivo y no el declarativo como nuestros códigos de 1870, 1884 y 1928, éste último en el artículo 2014.

En el sistema constitutivo se distingue entre el título y el modo: el "título" que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad (compraventa, donación, permuta, etcétera); y el "modo" que es la tradición o el acto por el que se materializa la transmisión de la propiedad. La transmisión de la propiedad se lleva a cabo con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y es por esta razón que requiere del consentimiento expreso del titular registral para la modificación del asiento

### 3.2.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Se refiere a que el servicio registral debe ser solicitado. El Registro Público no puede actuar de oficio, es decir, el principio de rogación describe la iniciativa de sujeto interesado tendiente a obtener el asiento registral del título que presenta para tal fin. El Registro no actúa de oficio, sino rigurosamente impulsado a instancia de parte legitimada al efecto, de donde la enunciación del principio de rogación, o principio dispositivo, o principio de instancia.

Este principio se encuentra vinculado con el de consentimiento. Consiste en que se le solicite al registro su actuación, pues el Registro Público no puede actuar de oficio (excepto en los casos ya vistos o en el caso de caducidad de la inscripción). La solicitud la puede hacer el particular o la autoridad judicial.

En el sistema vigente, la inscripción registral de los títulos no se halla impuesta coercitivamente a los interesados en potencia en la publicidad material, vale decir que no es obligatoria sino potestativa.

Con la solicitud de inscripción entregada a la oficialía de partes, se inicia el procedimiento registral; a partir de ese momento, entra en juego el principio de prelación. El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entradas y trámite, así como calificarlo; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

La solicitud de inscripción puede "pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate." (Art. 3018). Asimismo puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial (Art. 3037). El interés jurídico del titular del derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podrá admitir la solicitud del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica.

Ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación, y el registrador está obligado a devolverlo.



### 3.3.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Se caracteriza por la protección a cualquier cambio del estado jurídico de los derechos inscritos; dicho cambio no puede darse sin que medie la voluntad del titular. Esto es, que haya una cadena ininterrumpida de transmisiones. **"Este principio obedece al** concepto filosófico de *causalidad* (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente), esto es, la serie de actos sobre un mismo bien nos llevan al último. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen, **es decir, debe coincidir titular registral con el vendedor".**<sup>4</sup>

El principio de tracto sucesivo o de continuidad registral tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a basé de formar en todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada en función de dichos titulares. El folio real evidencia, pues, el tracto entre cada derechohabiente y su autor y lo sigue en forma sucesiva, estableciéndose de tal modo la vinculación encadenada de todos los títulos que arriben al Registro a partir del primigenio asiento de matriculación.

El principio de tracto exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazando el causante con el sucesor. El tracto sucesivo obedece, a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato. Este principio es de existencia inexcusable en los sistemas de

---

<sup>4</sup> Cfr.: RIOS HELLIG, Jorge. La práctica del Derecho Notarial. México, Mc Graw Hill, 1997, p.255.

registración por fincas, siendo el medio adecuado para conseguir el paralelismo entre asientos del registro y la realidad jurídica. El principio de tracto sucesivo se cumple en dos formas posibles: a) Destinando un asiento independiente a cada acto registrable. Por eso, no permitirá la inscripción del derecho en favor de persona alguna, si aparece inscrito el del transferente en su asiento correspondiente. En este supuesto el principio actúa como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto formal.

b) Consignando en un mismo asiento siempre ordenadamente, varios actos registrables. Actuando en esta forma, que sólo se permite en casos excepcionales, recibe el nombre de tracto abreviado o comprimido

Tanto en el primero como en el segundo supuesto el tracto se limita a exigir que "al tiempo" de proceder a registrar un acto, conste previamente inscrito el derecho del disponente (tracto formal) o que se inscriba en ese momento, con el debido orden (tracto abreviado).

Por tanto, el principio tiene una doble actuación: positiva y negativa. Positiva, porque el titular inscrito es el único autorizado a disponer. Negativa, porque hay que rechazar todo acto que no venga de él.<sup>5</sup>

El principio de tracto sucesivo no sólo rige en lo concerniente a las inscripciones y anotaciones, sino que gobierna igualmente su extinción, ya que, en aras de la correcta observación de la secuencia de los actos transmisivos y titulaciones registrales y de una más eficiente publicidad, se presupone una correlación o simetría entre las inscripciones y las cancelaciones que hubiere menester realizar.

---

<sup>5</sup> Cfr: *Ibidem*, p 256-257.

La cancelación de inscripciones o anotaciones es, por regla general, reflejo de la correlativa extinción del derecho a que se refiere el asiento que fenece y aquélla obedece, por consiguiente, a la tendencia que expresa el Registro a guardar el paso con la realidad extrarregistral, es decir, con las vicisitudes por las que atraviesan los derechos registrables fuera del ámbito registral.

Este principio tiene dos excepciones:

1.- El Registro Público se creó en el año de 1870 y quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamó "primera de la finca". A partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

2.- Cuando haya inmatriculación, es decir, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad.

El principio de tracto sucesivo se encuentra fundamentado en los siguientes artículos del Código Civil:

ART. 3019.-Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

ART. 3020.-Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

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

Comúnmente es frecuente observar que se pronuncien sentencias dictadas en juicios relacionados con una finca que resulten ineficaces porque la acción no se encaminó en contra del titular registral; por ejemplo, es ineficaz una sentencia dictada en un juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en la que el demandado no era titular registral de la finca.

En tal sentido los párrafos segundo y tercero del artículo 3010 establecen:

**“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”**.

**Por último el artículo 3064 señala: “Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y,**

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

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda. A este procedimiento la doctrina lo denomina tracto breve o comprimido. Así el artículo 3065 dispone:

**"Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga"**.

Algunos ejemplos de este procedimiento son las inscripciones derivadas de la constitución del régimen de propiedad en condominio, ya que en las unidades privativas se señala brevemente lo inscrito en el folio matriz, otro es el caso de un albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cujus, con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario. Entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta. Así lo establece el Código Civil:

ART. 1717. Si para el pago de una deuda u otro gasto urgente, fuere necesario vender algunos bienes, el albacea deberá hacerlo, de acuerdo con los herederos, y si esto no fuere posible, con aprobación judicial.

#### 3.4.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Es la materialización del acto para que se produzcan los efectos jurídicos. Todo asiento registral debe ser materializado para que objetivamente se

pueda conocer el acto que se celebró.

El denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros y/o folios correspondientes, para que de ese modo produzca efectos jurídicos.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. (Art. 3011 del Código Civil para el Distrito Federal).

Como se ha mencionado con anterioridad, el sistema registral declarativo es el que se sigue en México. En tal sentido el Art. 3008. del Código Civil para el Distrito Federal establece: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos."

La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a través de un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio o de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público.

A diferencia del sistema declarativo, en el constitutivo, la inscripción es un medio de perfeccionamiento sin el cual no se da la transmisión de la propiedad.

La inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte.

En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los

documentos en su parte esencial. Cuando el Registro Público de la Propiedad tenía este sistema lo dividió en secciones y en cada una de ellas se inscribían distintos actos y hechos; por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda, los gravámenes reales; en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales; en la cuarta, las personas morales; en la quinta, archivo y certificaciones.

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

Conforme a las modificaciones al Código Civil del Distrito Federal del 3 de enero de 1979, se sustituyó en el Registro Público de la Propiedad el sistema de libros por el de folios.

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

El artículo **3059 del Código Civil** dispone: “El reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

**La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.”**

Por su parte el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la

Propiedad del Distrito Federal describe los folios de la siguiente manera:

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

El folio se compone de la carátula y las siguientes partes:

- I. Inscripciones de propiedad;
- II. Gravámenes y limitaciones de dominio, y

### **III. Anotaciones preventivas.”**

Ahora bien conforme a lo dispuesto por el artículo 28 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, los datos que se contienen en la caratula del folio deben ser los siguientes:

- I. El rubro: "ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD" y logotipo autorizado de la institución;
- II. La autorización, en los siguientes términos: "Se autoriza el presente folio para los asientos relativos a la finca, bien mueble o persona moral, según la materia, cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;



III. Materia y número de folio, que será progresivo e invariable;

IV. Antecedente registral, con excepción de los casos de inmatriculación;

V. Tratándose de bienes inmuebles:

a) Descripción del mismo;

b) Ubicación;

c) Denominación, si la tuviere;

d) Superficie, con letra y número;

e) Rumbos, medidas y colindancias, y

f) Número de cuenta catastral.

VI. En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y

VII. Tratándose de personas morales, deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

### 3.5.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio consiste en la descripción específica del derecho o del objeto que se trata de inscribir.

Por considerar claramente explícito este principio, transcribimos lo

comentado por el Lic. Salvador Sánchez de la Barqueira, en la revista de Derecho Notarial Mexicano número 8:

**“El principio de Especialidad o Determinación se refiere a la base física de la vida registral.**

Consiste en la exigencia de que los derechos inmobiliarios aparezcan registrados con una especificación descriptiva que abarque su contenido **jurídico y económico, así como su titularidad”.**

Para su desarrollo, el principio de especialidad supone:

a.- Que los derechos inmobiliarios aparezcan registrados con especificación de su base física, para lo cual es necesario llevar un registro de fincas. A cada finca debe abrirse una hoja o folio registral. La descripción de la finca debe reflejar sus cualidades y características físicas.

b.- Que aparezcan registrados con especificación de su contenido jurídico y económico. Esto se logra manifestando en la inscripción el derecho que sobre la finca recaiga y el valor por el cual responde, principalmente tratándose de derechos de hipoteca, etc.

c.- Que aparezcan registrados con especificación de su titularidad. Es decir, que cuando concurren varios sujetos en la misma titularidad, es necesario determinar con datos matemáticos la participación que a cada uno corresponde en el derecho registrado.

En nuestro derecho, encontramos aplicación a este principio en el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

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

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

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

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

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

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

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

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

También establece que si un predio se ha fraccionado se "repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones".

**"...si bien la especialidad se proyecta también ineludiblemente como dato relativo a los titulares (sujetos) de las situaciones registrables y a las titularidades (derechos) que se asientan, no es dado desconocer que la determinación que de ellos se exige con propósitos de publicidad es siempre en función de la especialidad aplicada al inmueble (objeto)".<sup>6</sup>**

**"Ciertamente que el objeto debe identificarse con el titular del derecho y éste, a su vez, referirse al inmueble, con lo cual se pone en evidencia, incluso en el plano inmobiliario registral, la multifacética expresión del principio de especialidad. Esta exigencia propende a una suficiente determinación de la relación o situación jurídica registrada, que no se contenta con la individualización de algún elemento preponderante, sino que se alcanza a través de la particularización de cada uno de los factores que conforman el negocio con apéndice registral, si bien, por tratarse de un Registro real, la singularización arranca de la unidad registral finca".<sup>7</sup>**

Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares.

Por su parte, el artículo 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ordena describir detalladamente los datos a

---

<sup>6</sup> Cfr.: COGHLAN, Antonio R. Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral. Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1984, p. 119.

<sup>7</sup> Cfr.: *Ibidem*, loc. Cit.

que se refiere la disposición antes transcrita, por ejemplo:

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

2. Superficie, linderos, medidas y colindancias, según conste en el documento;

3. El acto o derecho constitutivo se asentará con la denominación que se le dé en el documento;

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

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

6. Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación correlativa en el folio correspondiente, mediante constancia que expida la autoridad competente del Distrito Federal;

7. Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca del título respectivo, sin que esté permitido a los registradores, ni aún por acuerdo de las partes, modificar, añadir u omitir alguno, salvo resolución judicial. También se asentará la Clave Única del

Registro de Población, el Registro Federal de Contribuyentes, fecha de nacimiento o cualquier otro dato de identificación, cuando conste en el documento, y

8. Asimismo, se consignarán las limitaciones de dominio que señale el documento;

En relación con las características y contenido que deben tener las anotaciones preventivas, el artículo 3062 del Código Civil, establece:

Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar a aquellos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, mencionarán la fecha del decreto respectivo, la de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración.

### 3.6.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Este principio confirma la vinculación estrecha entre el derecho notarial y el registral. El registrador realizara un estudio de fondo y forma del documento a inscribir, es decir, que el documento debe satisfacer los requisitos de fondo y forma que exige la ley.

A este principio se le denomina también de calificación, según el cual, sólo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción. La calificación de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad, y consiste en un previo examen, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos, siempre que no surjan obstáculos derivados del registro. Si los títulos no son válidos o existen deficiencias en los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse.

La función calificadora que el registrador lleva a cabo es una etapa necesaria del procedimiento registral, que se produce después que los títulos han tenido entrada y antes de proceder a la extensión del respectivo asiento. La calificación supone al mismo tiempo un derecho y un deber: un derecho porque sólo los registradores pueden calificar los títulos y determinar si son o no susceptibles de inscripción, y un deber porque necesariamente, antes de practicar un asiento en el registro es preciso que compruebe si el título presentado para ello reúne todos los requisitos y circunstancias legales y reglamentarias para poderlo verificar.

Derivado de este principio, todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exigen los ordenamientos jurídicos.

El artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, establece las atribuciones de los registradores de la manera siguiente:

I. Realizar la calificación integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su Registro, según resulte de su forma y contenido, así como de su legalidad, en función de los asientos registrales preexistentes, del sistema informático y de los ordenamientos aplicables;

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

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

IV. Practicar, bajo su estricta responsabilidad, los asientos correspondientes; mismos que autorizará con su firma, y

V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

Sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. En cuanto la calificación del contenido del documento, el registrador debe constatar que sea de los inscribibles en el Registro Público la Propiedad Inmueble. Estos son:

De acuerdo al artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal que señala:

**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;

II. La constitución del patrimonio familiar;



III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por periodo 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.**”

También el registrador debe examinar los documentos que se presentan para anotación preventiva. Éstos se encuentran mencionados en el artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal.

Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato. Esta función se encuentra regulada en el artículo 3021 del citado Código Civil para el Distrito Federal que a la letra señala:

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.

Como mencioné anteriormente sólo pueden inscribirse o anotarse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos establecidos por la ley, tales como:

a) Los testimonios notariales Éstos son la copia en la que se transcribe la escritura o el acta, con la reproducción de los documentos que obran en el apéndice;

b) Los documentos auténticos, por ejemplo el decreto de expropiación, publicado en el Diario Oficial de la Federación;

c) Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, por ejemplo, la sentencia de prescripción que para su inscripción no requiere ser protocolizada;

d) Los documentos que legalmente pueden otorgarse en contrato privado, tales como la compraventa de inmuebles, en los términos de los artículos 2317 y 2320; cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o ante el registrador;

e) El contrato de sociedad y asociación, etcétera, siempre y cuando las firmas hayan sido ratificadas debidamente ante notario o juez.

### 3.7.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Es conocido también como principio de exactitud registral, es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

La Legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria, ordinaria cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho, extraordinaria; cuando el acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena.

Carral y de Teresa dice 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.<sup>8</sup> Por su parte, Landaria expresa que la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de

---

<sup>8</sup> Cfr.: CARRAL Y DE ETRESA, Luis. Op cit., p. 214.

realizar un acto jurídica con eficacia.<sup>9</sup>

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos no obstante su falta de coincidencia con la realidad. permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral, al respecto el Código civil para el Distrito Federal señala:

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

ART. 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 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

---

<sup>9</sup> Cfr.: *Ibidem*, p. 215.

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.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

Al respecto Roca Sastre, señala lo siguiente<sup>10</sup>:

1. La inscripción subsiste mientras no se cancela, de suerte que ante el tercero el derecho inscrito existe, aunque esté extinguido en la realidad jurídica. Así, el crédito hipotecario ya extinguido por pago, pero respecto del que no se ha practicado cancelación, es adquirido como subsistente por el tercero de buena fe.

2. La inscripción se extingue mediante la cancelación, de modo que, ante el tercero, un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica. Así, cuando se adquiere una finca anteriormente gravada con una hipoteca que se canceló indebidamente, esta no puede revivir en perjuicio del adquirente

### 3.8.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD

---

<sup>10</sup> Cfr.: Roca Sastre, Ramón OP. Cit., p. 38

Está en relación al orden registral en cuanto a la fecha de presentación, tratando de evitar la coexistencia de títulos contradictorios, como la doble venta de un mismo bien, y que se jerarquicen los derechos, como en el caso de varias hipotecas sobre un mismo inmueble. Este principio sintetiza el objeto mismo del Registro Público, que se expresa en un conocido apotegma **que dice: ‘Primo tempore, prior iure’, o sea, ‘Primero en tiempo, primero en Derecho’, y que se traduce en que una vez registrado el acto jurídico, produce efectos contra terceros. Los efectos son “Erga omnes”, y por tanto todo el mundo queda obligado.** Para el Notario Bernardo Pérez Fernández del Castillo, es uno de los pilares de la seguridad proporcionada por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro<sup>11</sup>.

La preferencia puede ser excluyente o simplemente de superioridad de rango. Será excluyente cuando no se permite la inscripción de un acto, por ser incompatible con otro que ingresó primeramente en el registro. Por ejemplo, si se ha constituido un derecho real de goce y disfrute sobre la cosa, como el usufructo, se excluirán los otros derechos reales de goce y disfrute sobre la misma cosa. Será de superioridad de rango cuando la preferencia del derecho que primeramente ingresa, no alcance a excluir al acto llegado con posterioridad. Si se constituyen, por ejemplo, dos hipotecas sobre un mismo bien, la primera que ingresó tendrá mejor rango que la segunda.

Analizado este asunto desde otro punto de vista, es obvio pero fundamental

---

<sup>11</sup>Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, Porrúa, p. 81

que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia.

Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación, es decir, será preferente el acto jurídico que primero se haya inscrito.

Por lo que se refiere a la preferencia, el artículo 3013 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

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

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

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

Por su parte el artículo **3015 del citado ordenamiento establece:** “La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les

corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el **artículo siguiente.**”

Asimismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal expresa:

**Artículo 24.** “La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el objeto de servir como elemento probatorio de la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

**El formato de la solicitud será establecido por el Director General.”**

### 3.9.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Es quizá el aspecto de mayor relevancia y cuya esencia da vida al Registro Público de la Propiedad. Ocupa el primer lugar y se logra a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de tal forma que el público tenga acceso a la fuente de información que constituyen las inscripciones o anotaciones, por lo que se estará en condiciones de conocer el estado de la propiedad con todos sus antecedentes.

Así pues, la Publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento cargas que pudiera tener la propiedad.



El tratadista Roca Sastre en su obra "Derecho Hipotecario" explica que este principio registral puede desmembrarse en cinco direcciones:

- 1.- Como instrumento protector de terceros adquirentes;
- 2.- Como Instrumento de afectación de lo inscrito a terceros adquirentes;
- 3.- Como Instrumento de información del Contenido del Registro;
- 4.- Como Instrumento de de cognoscibilidad legal de los asientos registrales;
- y
- 5.- Como Instrumento de valor constitutivo de la existencia del derecho o **acto registrable.** " <sup>12</sup>

El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

El principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista formal y material.

La publicidad formal consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones.

En tal virtud, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 300I a la **letra ordena "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 están archivados. También tienen la

---

<sup>12</sup>Cfr.: Roca Sastre, Ramón OP. Cit., p. 297

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.**”

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Ésta se encuentra concretada en el Código Civil de la siguiente manera:

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

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

En la doctrina española la teoría del tercero registral la estudian como un principio al que denominan de inoponibilidad. Así por ejemplo, José Manuel García García expresa:

El principio de inoponibilidad puede definirse como "aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que

inscribió su derecho en el Registro".<sup>13</sup>

O dicho más brevemente: "es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito".

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Jurisprudencia definida ha determinado:

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 tracto 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 está 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. (SJF, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 732).

### 3.10. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.

---

<sup>13</sup> Cfr.: GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho inmobiliario Registral e hipotecario*, Madrid, t. II, Ed. Civitas, 1995, p. 29.

Da una presunción de existencia y validez de los actos expedidos por el titular de la Fe Pública Registral.

Para **el Maestro y Notario Jorge Ríos Hellig es un "Principio regido por el imperativo de la fe pública, por lo que se le llama fe pública registral.**

La fe pública ... es un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener como verdaderos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir en principio sobre su objetiva verdad.

Es decir, la fe pública registral da una presunción de existencia y validez a **los actos expedidos por el titular de la fe pública registral.**"<sup>14</sup>

La fe pública registral da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el titular de la misma.

**Para el Lic. Javier Tapía Ramírez "Significa que las autoridades registrales dan preferencia o prioridad al que ha celebrado e inscrito un acto jurídico con base en los datos obtenidos en los asientos contenidos en los folios del registro respectivo; por ejemplo , una persona para adquirir un inmueble acude al Registro Público de la Propiedad y comprueba en el folio real de inmuebles, que el inmueble que le van a vender está inscrito legalmente y sin errores a favor de de su presunto vendedor; por lo tanto, de acuerdo con esto, está legalmente seguro de que el vendedor es el dueño. Con esta base compra el citado inmueble, e inscribe la adquisición y queda protegido legalmente, aunque con posterioridad declaren judicialmente nulo el acto o contrato por el cual adquirió el vendedor dicho inmueble."**<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>Ríos Hellig, Jorge, La Practica del Derecho Notarial, México, Edit. Mc Graw Hill, Segunda Edición, 1997, p. 269.

<sup>15</sup>Tapía Ramírez, Javier, Bienes, Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la

El fundamento legal de dicho principio lo encontramos en el artículo 6 fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad al señalar:

**Artículo 6. "Corresponde al Distrito Federal, 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;..."

En virtud de lo anterior tenemos que el Director General es quien detenta la fe pública registral, sin embargo éste se auxilia del área jurídica y de los registradores mismos que tienen las siguientes funciones conforme a lo dispuesto por los artículos 9 y 13 del citado Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que a la letra ordenan:

Artículo 9. Son atribuciones del titular de la Unidad Jurídica:

I. Intervenir en representación del Registro Público en todos los juicios en que la institución sea parte y en aquéllos en que aparezca como autoridad responsable, en los términos de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II. Conocer de los asuntos que le turnen las unidades del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio;

III. Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores, y

IV. Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

Artículo 13. Son atribuciones de los registradores:

I. Realizar la calificación integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su Registro, según resulte de su forma y contenido, así como de su legalidad, en función de los asientos registrales preexistentes, del sistema informático y de los ordenamientos aplicables;

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

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

IV. Practicar, bajo su estricta responsabilidad, los asientos correspondientes; mismos que autorizará con su firma, y

V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

La fe pública registral se funda en una compleja presunción de derecho que opera en todos estos sentidos

a) De que existe el derecho real inscrito.

b) De que tal derecho pertenece a la persona que figura como titular en el

asiento registral.

c) De que ese derecho existe en la forma anotada en el asiento registral, principalmente en cuanto a superficie, linderos y medidas del predio.

d) De que el mencionado titular adquirió el derecho en cuestión por la causa concreta que indica el asiento registral (compraventa, donación, etc.).

e) De que dicho titular tiene la posesión del inmueble descrito, cuando la inscripción registral es de dominio o de posesión.

## CAPITULO 4. ACTOS REGISTRABLES Y SUS EFECTOS.

### 4.1.- ACTOS INSCRIBIBLES.

Para entender que son los actos y documentos inscribibles hay que analizar entre tres fases o periodos fundamentales, como son: el acto por el que nace, se modifica o extingue el derecho real; el derecho real en sí mismo y la finca; lo propiamente inscribible no es el derecho real ni la finca, sino el acto por virtud del cual se constituyen, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles. En sentido estricto, no podemos decir que lo inscribible sea el derecho real, que es el objeto del acto inscribible, la finca, en sí, que es el objeto del derecho real. En síntesis lo inscribible no es el derecho real ni la finca, sino el acto por el que constituye, modifica o extingue aquél, sobre esta última.

Los actos registrables se producen cuando el documento inscribible o anotable es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual a nuestro entender necesita de cuatro etapas fundamentales las cuales son las siguientes

I.- La primera se presenta cuando el documento es presentado en el Registro Público de la Propiedad, aquí estaríamos hablando de uno de los principios registrales que ya explicamos anteriormente y que es el principio de prelación.

II.- La segunda se presenta cuando el documento es examinado si es válido o si reúne todas las características que exige la Ley para ser inscribible, aquí nos referimos a otro de los principios registrales que es el de legalidad.



III.- Otro período, se presenta cuando el documento es inscrito en el Registro Público de la Propiedad aquí nos referimos al principio de inscripción.

IV.- El cuarto y último periodo se presenta cuando dicha inscripción es autorizada con la firma del funcionario autorizado, en este momento el acto se convalida

De conformidad con los cuatro períodos que hemos mencionado anteriormente definimos al acto registral como la consolidación de un derecho previamente establecido o creado a través de la materialización del acto respectivo en el Registro Público de la Propiedad.

Los títulos y actos inscribibles son los siguientes:

1.- 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.

II.- La constitución del patrimonio familiar.

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de renta por mas de tres años.

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

Todo acto registral se rige por el principio de legalidad y por tal razón en el

tiene su fuente y todos sus efectos; el procedimiento adquiere forma a través de la actuación del funcionario al efecto asignado, pero dicha actuación no se realiza de manera arbitraria, se configura a lo largo de una secuela de actos, los cuales se les denomina "actos procedimentales", y estos invariablemente deben estar sometidos a un principio rector que preceda su dinámica, su desenvolvimiento, en orden al objeto que desencadenó la acción. El procedimiento se autogenera, para que la acción se desencadene, son necesarios algunos presupuestos, condiciones mínimas, que la posibiliten ellas son: la existencia de un acto jurídico, que el acto en cuestión haya adquirido la forma establecida por la Ley y la solicitud de registro.

Así pues, la existencia del acto jurídico, es sin duda presupuesto para el procedimiento registral, en otras condiciones, este no podría darse por falta del acto mismo, el acto estará normado en todo y por todo, por las disposiciones legales, de acuerdo con el caso de que se trate, es decir, se precisa que el acto generador tenga existencia y validez jurídica.

La inscripción es el medio adecuado para hacer constar en el Registro Público de la Propiedad los actos inscribibles; la inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico utilizando la forma escrita, con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo. La inscripción es como se le ha llamado por algunos juristas, una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros

Nos hemos ocupado de la inscripción ya que hablando registralmente

siempre ha sido y seguirá siendo uno de los principios registrales de capital importancia, pues el dueño de la propiedad con la inscripción en el Registro siempre va a tener potestad jurídica de disposición plena de la cosa inscrita haciendo valer su derecho ante terceros.

Tratándose de inmuebles la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad en consecuencia, la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio según el caso, soportando las anotaciones que ciertas situaciones específicas demandan o las consiguientes inscripciones.

La primera inscripción es la base o eslabón señorial sobre la cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho absoluto.

## 2.- DOCUMENTOS INSCRIBIBLES.

Si bien es cierto que no hay obligatoriedad en la inscripción de un título traslativo de dominio, al ser nuestro sistema de carácter potestativo, los documentos que conforme a la Ley sean registrados y no se inscriban no producen efectos en perjuicio de tercero alguno.

Cabe señalar que el hecho de que un documento haya sido registrado, no subsana los vicios o deficiencias que el acto tenga y no lo exime de contar con los elementos que conforme a la ley debiera revestir, esto es, que la inscripción de un documento en el Registro Público de la Propiedad no va a convalidar los actos o contratos que sean nulos con arreglo a Ley.

Es así que cuando un documento ingresa para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, los registradores calificarán bajo su responsabilidad

los documentos que se presenten para su inscripción o anotación, la que suspenderán o denegaran en los casos previstos por la ley.

Aquí valdría hacer una aclaración, en el sentido de que el registrador al momento de suspender o denegar la inscripción no es una facultad sino una obligación que debe efectuar bajo su responsabilidad, sobre la procedencia de las inscripciones o anotaciones solicitadas. Por lo tanto es fundamental señalar que el Registro Público de la Propiedad en nuestro país es simplemente declarativo y no constitutivo, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico celebrado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no de constituir derechos.

Algunas veces se ha llegado a poner en duda la función del registrador, argumentando que no tiene facultades legales para rechazar o denegar la inscripción de un documento, ya que a él solamente se le va a solicitar le de publicidad al acto jurídico, cuya validez o invalidez no derivan de su inscripción o anotación en la Oficina Registral.

También se ha dicho que el registrador no califica, no juzga, si no que simplemente inscribe; este criterio resultaría falso si se consideran las siguientes razones: si bien es cierto que el registrador no es un juzgador, en el estricto sentido de la palabra, esa imposibilidad no implica que deje de aplicar su razonamiento lógico para que obtenga sus propias conclusiones y el acto jurídico que se pretenda inscribir pueda ingresar al mundo registral, obteniendo así el carácter de verdad legal.

El derecho registrado, se presume que existe y que pertenece al titular de una inscripción de dominio o de posesión del inmueble inscrito; siendo así que la verdad legal es presunción hasta que esta verdad sea cancelada en

virtud de que exista un tercero con mejor derecho: o nulo de pleno derecho, el registrador es ajeno para juzgar de la validez del acto y su inscripción no puede convalidarlos.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad es única, esto es, que el mismo derecho inscrito relativo a la finca o bien inmueble no podrá inscribirse más de una vez, así lo indica el artículo 3020 del Código Civil del Distrito Federal, mismo que a la letra dice "inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro igual o anterior fecha que refiriéndose al **mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible**".

Las inscripciones en algunos países son de oficio, pero para nosotros la inscripción es a petición de parte, nuestro artículo 3018 del mismo Ordenamiento a la letra dice: "la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

En nuestro Derecho Registral, las inscripciones deben tener como contenido las circunstancias que enumera el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal y que son las siguientes

1.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse: su medida superficial, nombre y número que constare en el título; así como las referencias del registro anterior.

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

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

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

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

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico.

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

### 3.- INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES.

Entendemos por asiento toda información escrita emanada del Registrador en el ejercicio de su función, que obra en el folio respectivo; podemos calificar a los asientos atendiendo a sus características en:

- a) Inscripciones y;
- b) Anotaciones

Las primeras se clasifican según sus características:

- 1.- Principales porque son de naturaleza independiente.
- 2.- Definitivas: Porque en su contra no opera la caducidad.
- 3.- Positivas: Porque consignan actos de esa naturaleza; pues bien las anotaciones son a contrario sensu.

Las anotaciones en cambio son:

- 1.- Accesorias: Porque no pueden existir independientemente y viven al amparo de la inscripción.
- 2.- Provisionales: Porque pueden dejar de existir ya sea por caducidad, por elevarse a escritura pública el acto para el cual fueron hechas, por orden judicial, etc., y;
- 3.- También pueden ser de naturaleza Negativa: pues pueden extinguir derechos reales consignados en la inscripción.

Asimismo en los folios se practicarán los siguientes asientos:

- 1.- Notas de presentación.
- II.- Anotaciones preventivas.
- III.- Inscripciones.

#### IV.- Cancelaciones.

En la práctica solemos equiparar el término inscripción con el de asiento y los consideramos sinónimos, sin embargo debemos decir que asiento es el género y anotación o inscripción la especie.

La inscripción es el acto del procedimiento registral, por medio del cual el registrador plasma en los libros o folio, el acto jurídico; en los primeros esta se realiza en la parte central o contra margen de la hoja del libro y en los segundos en el área correspondiente.

La inscripción constituye la finalidad primordial del Registro, en ella se establecen los datos de la finca de que se trata, los titulares y el derecho, éstas conforme al artículo 28 del Reglamento del Registro Público se realizan de la siguiente forma:

I. El rubro: "ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD" y logotipo autorizado de la institución;

II. La autorización, en los siguientes términos: "Se autoriza el presente folio para los asientos relativos a la finca, bien mueble o persona moral, según la materia, cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;

III. Materia y número de folio, que será progresivo e invariable;

IV. Antecedente registral, con excepción de los casos de inmatriculación;



- V. Tratándose de bienes inmuebles:
- a) Descripción del mismo;
  - b) Ubicación;
  - c) Denominación, si la tuviere;
  - d) Superficie, con letra y número;
  - e) Rumbos, medidas y colindancias, y
  - f) Número de cuenta catastral.

VI. En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y

VII. Tratándose de personas morales, deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

En la segunda parte del folio se asientan las hipotecas, los gravámenes y las limitaciones de dominio a que se halle sujeta la finca y se debe inscribir en la tercera parte del folio los avisos preventivos previamente autorizados por el Registrador

Consideramos que el Tradadista Ramón Roca Sastre nos da la definición más completa respecto a las inscripciones señalando que: "son el asiento principal, definitivo y de carácter positivo que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar la constitución, transmisión o

modificación de un derecho real inmobiliario".<sup>1</sup>

Cabe comentar que de esta definición se observan las siguientes características:

- a) Son un asiento principal, ya que por si mismas son independientes; en contraposición a las anotaciones pues estas son accesorias de aquel.
- b) Son de carácter definitivo, pues no opera la caducidad contra ellas en virtud de que son de duración indefinida.
- c) Son de carácter positivo, pues consignan actos de esta naturaleza tales como la constitución, modificación y transmisión de los derechos reales.

Sanz Fernández las clasifica en dos ramas:

- 1) Inscripciones de inmatriculación y;
- 2) Inscripciones propiamente dichas;

Las primeras dan acceso por vez primera a una finca a la vida registral y las segundas hacen constar los actos que respecto de dicha finca deban consignarse.<sup>2</sup>

La calificación legal podemos definirla como el acto por virtud del cual un funcionario público en el ejercicio de su función examina un documento susceptible de inscripción o anotación a fin de que por medio de ésta tenga

---

<sup>1</sup> Cfr.: ROCA SASTRE, Ramón. Op. Cit., p. 414

<sup>2</sup> Cfr.: PEREZ LASALA, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Buenos Aires, Depalma, 1994., p. 87.

efectos frente a terceros.

Es innegable que la tarea calificadora se traduce en una labor evidentemente profesional a cargo de un perito en derecho y cuyo contenido y alcances son esencialmente jurídicos.

Todo documento que ingresa al Registro sigue un procedimiento ordenado y reglamentado por el Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y que podemos resumir en la siguiente forma:

a) Presentación del documento: Ante la Oficialía de partes, su importancia radica en el hecho de que la fecha a que se refiere el artículo 3015 del Código Civil para efectos de prelación es la de presentación del documento no la de su inscripción.

b) Distribución de los documentos: Una vez que se han cubierto los requisitos de la solicitud a que se refiere el artículo 25 del Reglamento, el documento es turnado al registrador, este funcionario lo examinará si corresponde a los que el artículo 3005 se refiere es decir si es un documento registrable.

c) La inscripción, rechazo o suspensión: como resultado de la anterior se puede generar la inscripción del documento y su consecuente entrega al solicitante o la suspensión o denegación del registro, por lo que a estas se refiere el artículo 3021 del Código Civil establece en que casos proceden. Una vez que el documento se halla en estos supuestos se turna al área jurídica del Registro, trámite que se publica en el Boletín Registral y a partir del cual el solicitante podrá subsanar las irregularidades del documento en un término de diez días hábiles, hecho lo cual es devuelto al área de origen

para su inscripción, en caso contrario y fenecido el término aludido será puesto a disposición del interesado para que previo pago de derechos, lo recoja en la Oficialía de Partes.

d) Entrega del documento: Una vez que se agota el procedimiento y que ha sido inscrito o anotado se le asienta un sello que contiene los datos y fecha del Registro, firmados por el Registrador y por el Director de la Institución, para que finalmente sea puesto a disposición del solicitante en la Oficialía de Partes.

Dentro del procedimiento registral, es motivo de comentario a parte, el rubro destinado a la calificación registral que tiene lugar cuando el Registrador recibe el documento y realiza el examen legal del mismo.

Consideramos a esta etapa del procedimiento registral como la de mayor importancia, en virtud de que en ella, el Estado faculta a un servidor público para que en el ejercicio de sus funciones lleva a cabo y bajo su estricta responsabilidad, la calificación de los documentos que deben ser inscritos, sin embargo existen criterios encontrados respecto de si el Registrador debe realizar su función de acuerdo a su criterio ó capricho o si debe ser sólo un funcionario que inscriba documentos sin tener la facultad de calificar con apego estricto a la Ley, somos partidarios de que sólo peritos en derecho titulados pueden ser objeto de tan altísima labor y por ende deben ser profesionistas que distingan perfectamente el ámbito de su esfera, el Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, en conferencia sustentada en las oficinas de esta Institución en la Ciudad de México el 10 de agosto de 1979 **expuso lo siguiente: "Se trata de alguna sentencia dictada por el Juez. Me refiero por ejemplo a la sentencia que decreta la disolución de la copropiedad y como tal llega al Registro Público y como tal es rechazada por**

el Registrador, en virtud de faltar el permiso de subdivisión"<sup>3</sup> habría aquí el argumento de que el Registrador al carecer de facultades jurisdiccionales debe sin más inscribir la sentencia mencionada. Otro criterio es el de los partidarios de la libre calificación y de los que don Ramón María Roca Sastre, argumenta: "El Registrador en el ejercicio de sus funciones puede ampliar su actuación libremente y solicitar cuantos datos estime convenientes".

"Excesiva la limitación que nuestro sistema impone respecto a los medios de calificación y sobre todo a la libertad de actuación del Registrador" y sigue diciendo:

"Debe concretarse a los documentos presentados, sin que pueda proceder de oficio al objeto de reclamar cuantos antecedentes estime necesarios para la mejor calificación y debiendo en ocasiones inscribir un acto a sabiendas de que es nulo... Hay que ampliar la actuación del Registrador de modo que sin exagerar su actividad de oficio pueda exigir cuantos datos estime **necesarios**".<sup>4</sup>

Por nuestra parte nos inclinamos hacia el criterio de que si bien es cierto, y como acertadamente establece el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, "el Instrumento Público es obra del notario y este es humano, es decir un ser falible que por error u omisión y aún por simple negligencia puede pasar por alto requisitos que afecten en una u otra forma, la validez de los actos que autoriza, esta razón por si sola bastaría, aunque se trate de casos de excepción para justificar **la práctica de la calificación registral**"<sup>5</sup>; no es la existencia de la calificación registral el punto de controversia pues ésta por

---

<sup>3</sup> Cfr.: PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón. Naturaleza jurídica del Procedimiento Registral, p. 54

<sup>4</sup> Cfr.: COGHLAN, R. Op. cit., p. 144.

<sup>5</sup> Cfr.: COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. México, Porrúa, 1999., p. 125

los argumentos expuestos y por otros justifica su existencia sino la práctica y los alcances de los funcionarios que la ejercen y que éstos además de ser humanos, también son susceptibles de error, omisión, negligencia e ignorancia ya que en la mayoría de los casos la función se halla encomendada a estudiantes o pasantes en derecho que califican según su criterio y en ocasiones entre ellos no hay uniformidad de criterios.

Por otra parte creemos que la calificación debe ser sólo apegada a derecho y jamás debe superar a la literalidad de la norma pues en cuanto se supera se presentan abusos que degeneran aún más en otros vicios.

Por su parte el Artículo 13 del Reglamento del Registro Público establece las facultades y obligaciones que tiene el Registrador en el ejercicio de su mandato; así la Fracción II del citado numeral expresamente establece:

"Artículo 13. Son atribuciones de los registradores:

II. Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;..."

Dicho de otra manera el Registrador tiene facultad para examinar que el monto de derechos que con motivo del trámite registral se hallen cubiertos correctamente en términos del Código Financiero del Distrito Federal; pero no así le autoriza a denegar la inscripción por la falta de documentos que acrediten el pago de los impuestos que con motivo del acto se generen.

Los registradores deniegan la inscripción de documentos porque en ellos no se les acredita el pago del impuesto de adquisición de inmuebles

fundando su resolución en la Fracción Séptima del numeral 3021 del Código Civil que literalmente 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:...

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

Cabría hacer mención que la ambigüedad de la norma en su redacción es la que provoca que el Registrador incurra en los excesos que hemos mencionado pues la expresión "otras Leyes aplicables" es tan amplia y general como el Funcionario quiere que sea.

A mayor abundamiento consideramos que el Registrador se extralimita en sus funciones al denegar la inscripción del documento y nos llama la atención, cuando tratándose de impuestos federales, su actitud es más intransigente aún tratándose de impuestos locales, no obstante que el Código Fiscal de la Federación establece en su artículo 26 que los retenedores (notario) serán responsables solidarios con los contribuyentes; nos permitimos transcribir el numeral en comentario:

"Artículo 26.- Son responsables solidarios con los contribuyentes:

1.- Los retenedores y las personas a quienes las Leyes impongan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contribuyentes, hasta por el monto de dichas contribuciones...

Por lo antes expuesto podemos concluir que el registrador carece de facultades para denegar la inscripción de un documento que se halle en los supuestos anteriores puesto que si se determinara que existe algún crédito fiscal insoluto, las autoridades correspondientes, pueden hacerlo efectivo inclusive coactivamente ya que el notario del Distrito Federal como requisito para desempeñar sus funciones debe garantizar el cabal ejercicio de su actividad con fianza equivalente a diez mil veces el salario mínimo general vigente para tales efectos.

Por otra parte tratándose de contribuciones tales como el impuesto predial, alcantarillado etc., sólo en el supuesto de que tales contribuciones no se hayan cubierto y en la escritura no obre una cláusula en donde el adquirente se haga sabedor de tales circunstancias el Registrador podrá denegar la inscripción correspondiente.

Entrando al estudio de las anotaciones, son actos del procedimiento a cargo del Director del Registro, para materializar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción a la cual están referidas, de algún modo afectan el contenido de la misma.

Hemos dicho que por sus características las anotaciones son muy distintas a las inscripciones, sin embargo aquellas no pueden generarse sin la existencia previa de estas.

Así pues, debemos entender por anotaciones como los actos, mediante los cuales hacemos patente cierta situación registral, que sin alterar la esencia del asiento principal, afectan su contenido.

Las anotaciones según el Maestro Ramón Sánchez Medal, poseen ciertas



características que le son propias y que son:

- a) Temporalidad, porque son de duración limitada
- b) Eventualidad, porque su contenido puede resolverse tanto en un determinado sentido como en otro, las que son ordenadas por una autoridad judicial y que emanan de un procedimiento legal
- c) Medialidad porque no tienen su fin en si mismas sino que se convierten en inscripción o se cancelan.<sup>6</sup>

El Código Civil para el Distrito Federal en su numeral 3043 menciona los actos que en esta forma se asentarán en el registro y que enseguida transcribimos:

Artículo 3043.- Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

1.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o expresión de cualquier derecho real sobre aquellos;

II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la

---

<sup>6</sup> Cfr.: SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles México, Porrúa, 1995., p. 562.

enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852.

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras leyes.

Cabe hacer mención que el legislador omitió mencionar el aviso preventivo a que se refiere el artículo 3016 y que más adelante comentaremos.

A diferencia de la inscripción la anotación se realiza al margen de la inscripción, tratándose de sistema de libros y en el área correspondiente en el folio real.

Otro concepto importante en atención a la autoridad que lo emite es el de Don Bernardo Pérez Fernández del Castillo que menciona:

"El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar

publicidad y seguridad a los terceros registrales". "Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la Ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de anotación".<sup>7</sup>

Es interesante este concepto en virtud de que nos aporta el efecto retroactivo que tienen las anotaciones preventivas que al momento de elevarse a escritura pública o que son confirmadas positivamente, tienen efectos desde el momento en que se anotaron preventivamente.

Así, las anotaciones son simples notas marginales que gravan las inscripciones, y decimos que grava, porque la anotación normalmente proviene de una situación jurídica que puede ser un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un derecho que tiene el acreedor, la cual se anotará en la inscripción del deudor titular del derecho.

Mucho se ha discutido, en que si la anotación es una inscripción, de lo cual nosotros consideramos un barbarismo puesto que, la anotación no podría existir por sí sola, como apuntamos anteriormente; la anotación es un gravamen, luego entonces, sin inscripción no hay anotación, lo que si podría suceder es que la anotación se convirtiera en una inscripción definitiva, esto es, cuando se cumplen algunos requisitos o condiciones legales por lo así previsto en la Ley de la materia.

Es pues la anotación preventiva un gravamen, por eso dice nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3044: "la anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere

---

<sup>7</sup> Cfr.: PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit., p. 83.

la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación".

De lo anterior podemos diferenciar a la inscripción de la anotación, y decimos que la inscripción es un asiento principal el cual esta destinado a ocupar la parte central de la hoja del libro de inscripciones, en cambio la anotación es como ya dijimos, una simple nota marginal, en oposición a la inscripción principal; en el sentido o en el sistema donde se utiliza el folio real, las inscripciones y las anotaciones se llevan a cabo en la parte o sección destinada del folio para ese fin.

En nuestro sistema registral para que la anotación se lleve a cabo, necesita de la instancia de parte a petición o bien un mandato que proviene de un órgano jurisdiccional o alguna otra autoridad competente, en el caso de instancia de parte la anotación se solicita con la presentación del documento ante el Registro Público de la Propiedad, y en el segundo caso, con el documento que contenga la resolución correspondiente, o bien con la sentencia debidamente ejecutoriada.

#### 4.- LA CANCELACIÓN DE LOS ACTOS REGISTRABLES.

La cancelación es el acto registral a través del cual se anula y se deja sin efecto una anotación o inscripción por haberse transmitido o extinguido un derecho total o parcialmente.

La extinción de la inscripción consiste, en la transferencia de la propiedad de un derecho real inscrito a favor de otra persona, esto es pues la cancelación, porque estamos inscribiendo a favor de otra persona, es decir por que estamos dejando sin efecto una inscripción pero a su vez la estamos

transfiriendo a favor de otra persona.

Son objeto de cancelación, las inscripciones o asientos, las anotaciones e incluso, las propias cancelaciones, ya que unas y otras constituyen los medios establecidos por la Ley para que adquiera objetividad la función registral; la realidad social, hace patente el constante tráfico en relación con los bienes, por eso cuando se transfiere el dominio de un derecho real inscrito a favor de otra persona, la cancelación es indispensable para que la seguridad jurídica, en cuanto al titular del derecho, alcance vigencia constando registralmente la transferencia, mediante una nueva anotación o asiento, según el caso. Puede afirmarse que la inscripción cancelada, es el soporte o el antecedente de la que va a llevarse a cabo, con motivo del nuevo derecho adquirido.

La cancelación no solo es procedente en la inscripción sino también puede recaer sobre notas marginales o anotaciones preventivas, que impliquen adquisición, modificación e extinción de los derechos inscritos.

Hemos mencionado en su oportunidad las diferencias y características distintivas de las inscripciones frente a las anotaciones pues bien, en cuanto a su extinción también existen diferencias que las hacen especiales, sin embargo podemos mencionar que se pueden extinguir:

- 1) Por cancelación;
- 2) Por Caducidad, y
- 3) Por su conversión a inscripción.

En el primero de los casos existe la voluntad expresa de las partes interesadas por cancelar la anotación, Teóricamente caben tres supuestos en la cancelación de asientos: Cancelaciones efectuadas con el consentimiento del titular inscrito, contra el consentimiento del titular afectado y sin el consentimiento de este.

A) Cancelaciones efectuadas con el consentimiento del titular inscrito. Constituyen la norma general, pues es fácil imaginar que para cancelar un asiento se necesitará la conformidad de aquel a quien dicha cancelación habrá de perjudicar.

B) Cancelaciones efectuadas contra el consentimiento del titular inscrito. Hay casos en que corresponde la cancelación por haberse extinguido el derecho que el asiento registral consigna, en estos casos hay obligación de cancelación y si el titular registral se niega a consentirla, se podrá solicitar tal medida ante los tribunales competentes, la resolución judicial será el medio adecuado para efectuar la cancelación.

C) Cancelaciones que no requieren el consentimiento del titular inscrito. A veces la extinción del derecho inscrito ó anotado resulta del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación respectiva. Lógico es pensar que para efectuar la cancelación no se requerirá en tales casos del consentimiento del afectado, por ser innecesario e inútil.

En el segundo de los casos hablamos de caducidad cuando por la naturaleza de la anotación o por disposición de la Ley esta caduca según el plazo que la Ley establece; por regla general caducarán en los términos del artículo 3035 es decir a los tres años de realizada; mientras que como excepción podemos hablar de los avisos preventivos reglamentados por el numeral 3016 del

Código Civil y que son de treinta días el primero y de noventa el segundo; sin embargo la suprema corte ha emitido jurisprudencia que salva de la posible eventualidad que con motivo de la extensión en tiempo que trae aparejada la secuela procedimental en un juicio pudiere dejar en estado de indefensión al titular de una anotación; nos permitimos transcribir sólo la siguiente de la Tercera Sala:

"Registro Público, cancelación de las inscripciones" (sic) No basta el transcurso del término de tres años, que establece el artículo 321 del Código Civil del Distrito, expedido en 1884, para que la parte a quien perjudica una inscripción en el Registro tenga el derecho a pedir que se tilde sino que es preciso que exista base para establecer la presunción de que ha habido entre el embargante y el reo, transacción, novación o algún otro arreglo que deba privar de fuerza al secuestro y que, por lo mismo, se pueda suponer que hay falta de actividad por parte de aquel a quien beneficia la inscripción. Si se aceptara como base bastante para la cancelación el simple transcurso de tres años, sucedería que frecuentemente podría imponerse una sanción a quien ha sido diligente en el ejercicio de sus derechos, y en la prosecución de la contienda en que los mismos van a ser definidos y que si no ha obtenido la decisión judicial correspondiente, es debido a las defensas o aún a las argucias de su contraparte, para entorpecer el juicio, quizás, con la deliberada mira de hacerse embargar por un tercero y dejar sin garantía al actor que obtuvo la inscripción. Además en las diligencias a que de lugar la promoción relativa a que se tilde la inscripción, tiene que ser oído el que la obtuvo".<sup>8</sup>

Consideramos de gran importancia el texto de esta tesis en virtud de que salvaguarda el derecho de garantía de audiencia que en su numeral 14

---

<sup>8</sup> Cfr.: *Ibidem*, p. 85.,.

nuestra carta magna nos otorga al brindarnos la oportunidad de defendernos judicialmente.

En el último de los supuestos nos referimos a aquel en que la anotación se convierte en inscripción tal es el caso del aviso preventivo notarial que como hemos mencionado, es aquel en el que el notario avisa al registro de la probable celebración de un acto, compraventa, hipoteca, donación, etc., y que al verificarse debe constar en forma de inscripción en el Registro Público.

Hablemos ahora de las formas en que las inscripciones pueden extinguirse.

Las inscripciones son asientos de carácter permanente y definitivo, pero que tales características no obstan para que existan causas que provoquen su extinción si bien también pueden extinguirse por cancelación y por conversión a otra inscripción no opera en su contra la caducidad en cuanto a que sea el sólo transcurso del tiempo la que lo extinga, sino que el plazo para que cumpla con sus fines transcurra, tal es el caso de la compraventa con reserva de usufructo vitalicio en la que el usufructuario muere, puede el nudo propietario solicitar al registro la cancelación del usufructo, en tal caso no podemos hablar de caducidad pues en ella no hay tiempo preestablecido para su operación, sino que acontezca un hecho que en tiempo es indeterminado

Una característica de la caducidad es que opera ipso jure, automáticamente. Llegado el tiempo señalado, la anotación queda sin efecto. La caducidad se limita a extinguir el asiento registral sin afectar al derecho registrado.

A veces se habla de cancelación de un asiento por haber caducado. Si la



cancelación tiene por finalidad extinguir un asiento, cuando se aplica a un asiento caducado mal podrá cumplir su cometido, y a que ese asiento quedó extinguido por la misma caducidad. Por eso, no debe hablarse técnicamente, en estos casos de cancelación. La cancelación y la caducidad son causas distintas de extinción.

Cabe mencionar que existe desinformación o ignorancia respecto a este tema fundamentalmente en cuanto a los procedimientos que los interesados deberán llevar a cabo para lograr la tilda de una anotación con motivo de haber operado la caducidad de ésta, consideramos que no es posible, que no obstante que en toda la república existan tesis jurisprudenciales que nos aclaran que deben ser a través de orden o mandato judicial que certifique que existe inactividad procesal por el tiempo y las condiciones que la ley exige, haya registradores que la lleven a efecto a petición de parte violando gravemente el derecho de garantía de audiencia que en beneficio del actor la constitución consigna.

Creemos que la presente es contraria al buen criterio de que debe ser oído el titular de la inscripción o sus beneficiarios, en virtud de que en el acto de la primera anotación probaron al Juez tener derecho a ella por medios legales idóneos; y que nos es justo que cualquiera que quizás pudo dolosamente retrasar el procedimiento, o tal vez resultar beneficiado de por ejemplo la muerte del titular obtenga por medios tan fáciles y poco jurídicos la tilda de la anotación en perjuicio de quien tiene derecho a ser oído y vencido por medios legales adecuados.

Las cancelaciones podrán practicarse de oficio por el registrador, y a petición de parte, por consentimiento de los titulares o por resolución judicial.

La cancelación se realiza de oficio, cuando por ejemplo en las inscripciones

exista reserva de dominio cuando hayan transcurrido los tres años que marca la Ley, según el artículo 3035 del Código de la materia que nos ocupa.

Se cancelara a petición de parte, por ejemplo en las inscripciones de gravámenes o por venta del bien inmueble, pero solo existe un requisito para poder cancelar a petición de parte, mismo que nuestro artículo 3031 nos dice: "para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las **partes, este deberá constar en escritura pública**".

La cancelación podrá practicarse por consentimiento de los titulares cuando por ejemplo en las inscripciones de asociaciones civiles y de sociedad civil o mercantiles; aquí todos los socios podrán establecer deshacer la sociedad por consentimiento de los mismos los cuales podrán concurrir a cualquier fedatario para que este elabore la escritura correspondiente a la inscripción.

Se cancelarán por mandamiento judicial, todas aquellas resoluciones o mandamiento judiciales llevados ante jueces competentes, mediante sentencia debidamente ejecutoriada, el juez que haya conocido del asunto remitirá al registrador la resolución ordenando se hagan las cancelaciones correspondientes.

Para cancelar la garantía hipotecaria que gravite sobre un bien inmueble nos dice el artículo 3040 del Código Civil para el Distrito Federal: "podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder del deudor debidamente inutilizados títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan por lo menos, a la décima parte del total de la emisión".

El artículo 3041 del Código Civil para el Distrito Federal, nos establece; "podrá también cancelarse total o parcialmente la hipoteca que garantice tanto títulos nominativos como al portador por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos siempre que esté autorizado para ello y declare su responsabilidad, es decir declare bajo su responsabilidad que ha recibido el importe por el que se cancela.

## CAPITULO 5.- LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

### 5.1. ANTECEDENTES

En primera instancia es de advertir que el Código Civil de 1870, en el título vigésimo tercero, institucionalizo el Registro Público de la Propiedad en la entonces recién instaurada República, en la que si bien redujo a su mínima expresión los cuatrocientos dieciséis artículos de la Ley Hipotecaria Española de 1864, fue en lo restante una copia a veces literal de dicho ordenamiento.

El Código Civil de 1884 que abrogó al de 70, introdujo reformas de escasa significación.

El Código Civil de 1928 continuó con el mismo modelo registral sin aportar algún cambio significativo.

No fue hasta el año de 1979 cuando se dieron diversas modificaciones al sistema registral, el 03 de enero de 1979, se publicó el Decreto que reformó y adicionó diversas disposiciones del Código Civil en materia de Registro Público de la Propiedad, de dicho decreto vale la pena señalar lo que se expresaba en la exposición de motivos:

**"...Las actuales presiones socio-económicas y la necesidad de imprimir a la institución del registro público la dinámica y modalidades que aquéllas demandan, implica la necesidad de contar con un sistema que facilite todos los aspectos que interesan a cuantos, profesional u ocasionalmente, confían a la publicidad y fe pública registrales, la certeza y seguridad de los negocios jurídicos en que intervienen directamente como partícipes o**

instrumentadores, o bien, en general, como usuarios del servicio registral en sus diversas manifestaciones.

Por todas estas consideraciones es inaplazable que al Registro Público se le reconozca el rango jerárquico que tiene de acuerdo con su objetivo y fines y que a través de la sistemática y naturaleza del Código Civil le corresponde, ya que este ha sido concebido e instrumentado en instituciones; no obstante, dicho ordenamiento, en el Artículo 2999, considera al Registro Público como una oficina, lo que resulta incongruente con el espíritu y contenido general del mencionado código, y también con la organización y jerarquía que dentro de un régimen de derecho debe tener el Registro Público, por tratarse de una Institución a la que se le encomiendan funciones jurídicas específicas, razón por la cual, la presente reforma lo considera como una dirección, denominada que no sólo formalmente, sino desde el punto de vista de la administración, permitirá que pueda desenvolverse con la personalidad con la que ha sido concebida, teórica y prácticamente, para el cumplimiento de sus fines.

Hasta ahora el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos, resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrales demandan.

Al alcance de todo el mundo está advertir la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Por tal motivo, al establecer un nuevo método registral he considerado pertinente instituir el sistema de folios, que substituirá a los libros base del

orden antes mencionado, con el objeto de que a cada finca corresponda un folio en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con los derechos reales de la misma. De esta manera habrá una concentración de datos en un solo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad jurídica y **publicidad registral efectivas...**”

De lo anterior se desprende que en aquella época, motivó al legislador el hecho de que el Registro Público de la Propiedad cumpliera con sus cometidos al otorgar seguridad y certeza jurídica respecto de los asientos que en él se contienen.

La reforma anterior significó un avance y propiamente obtuvimos un Registro Público modernizado o al menos acorde con los avances que en materia registral imperaban en esa época, sin embargo fuera de esas modificaciones no hubo más intentos y al menos once años después en el Diario Oficial de la Federación del 09 de julio de 1990, se publica el Acuerdo **por el que se crea el “Consejo Consultivo para la Modernización Registral”**. Dicho consejo al parecer nunca sesionó o trabajó, pues no hay algún documento que indique lo contrario.

El Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, estableció como una de las estrategias para consolidar el Estado Social de Derecho el poder ofrecer a la población condiciones de seguridad jurídica que garanticen la propiedad y posesión de los bienes y favorezcan la transferencia de las relaciones de los particulares entre sí, a fin de impulsar el desarrollo económico y social del país. Señala que para ello es necesario propiciar la coordinación entre las distintas instancias de Gobierno, desarrollar Programas de Regularización y

Titulación de Predios y modernizar los Registros Públicos de la Propiedad, buscando la rapidez y transparencia en las inscripciones y actos registrales.

Para cumplir con tal cometido se presentó una propuesta metodológica con las fases siguientes:

- Integración de un equipo de trabajo de apoyo técnico;
- Elaboración del diagnóstico del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal;
- Creación de un Órgano Colegiado de Consulta, Asesoría y Apoyo;
- Elaboración del Programa de Modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; y
- Propuesta de creación del Instituto del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El 22 de mayo de 1995, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Acuerdo por el que se crea la Comisión consultiva para la Modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la cual inició sus funciones al mes siguiente de su creación y celebró ocho sesiones ordinarias.

La citada Comisión Consultiva entre otros puntos estableció la propuesta de creación del Instituto del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en los siguientes términos:

**“Teniendo en cuenta el compromiso del gobierno de la Ciudad de México en el sentido de estimular la simplificación de la Administración Pública del Distrito Federal, como un organismo descentralizado de dicha administración, con funciones de autoridad, personalidad jurídica y**

patrimonio propio, lo cual garantizará su obligada e inaplazable modernización.

Para este propósito se realizaron los estudios sobre la viabilidad jurídica organizacional, administrativa y financiera del Instituto del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, habiéndose elaborado el proyecto de **iniciativa de ley correspondiente**".

Por otra parte se estableció que el objetivo central para el Registro Público es proporcionar un servicio registral eficiente, profesional y confiable, que otorgue certeza jurídica en los actos que le son propios de conformidad con el mandato que las leyes le imponen, para lograr dicho objetivo, se tendrían que transformar cinco elementos:

- a) El Marco Jurídico.- el cual tiene que ser actualizado, buscando el funcionamiento de excelencia del Registro;
- b) La Estructura y Organización.- se fortalecería en los niveles profesionales y se adecuaría en los niveles operativos, con remuneraciones competitivas y el número óptimo de puestos;
- c) El Servicio.- el Registro debe funcionar con una cultura orientada a conseguir la calidad total;
- d) La Operación.- por lo que hace a la operación interna, ésta debería ser eficiente con un alto grado de seguridad y alto valor agregado; y
- e) La Tecnología.- se debe implementar la más avanzada, capaz de soportar el servicio y la operación presente y futura del registro (SIIR-200).

El Proyecto de Modernización del Registro Público de la Propiedad, estuvo ampliamente respaldado y el cambio fue notable durante los años de 1995 al 2000, pues el 30 de septiembre de 1999 se publicó en la Gaceta Oficial



del Distrito Federal, el Decreto por el que se crea el Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal; además de capturarse dos millones de folios en la nueva base de datos.

## 5.2 CREACIÓN DEL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

El 30 de septiembre de 1999, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el **“Decreto por el que se crea el Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal”**

Dicho decreto se componía de cuatro títulos que se denominaban de la siguiente manera: Título Primero, Disposiciones Generales; Título Segundo, De las Bases para la Incorporación de su personal y su permanente capacitación así como la incorporación de nuevas tecnologías; Título Tercero, De la organización y funcionamiento; y Título Cuarto, Del Régimen Laboral.

Dentro del considerando del citado decreto se establecía: **“...Que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal presta un servicio público relevante para el desarrollo económico y es elemento fundamental para el fortalecimiento de la sociedad civil al proporcionar seguridad jurídica en el patrimonio de sus habitantes.**

Que debido a la creciente importancia del servicio público que tiene encomendado el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal y la imperiosa necesidad de implementar los mecanismos idóneos, que proporcionen los medios para lograr el mantenimiento del acervo registral y la modernización de la institución para seguir siendo garante de

seguridad jurídica, se considera conveniente crear una Institución dotada de autonomía que se encargue de los servicios públicos registrales, que presta, así como ampliar sus atribuciones administrativas con personalidad jurídica y patrimonio propios, a fin de que disponga de los elementos y recursos **necesarios para prever las necesidades”**

Ahora bien, el artículo primero del decreto por el que se crea el multicitado Instituto, establecía:

**“Artículo Primero.-** se crea el Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal como organismo público descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía de gestión, con domicilio en el Distrito **Federal.”**

El entonces decreto de creación del Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, contenía diversas innovaciones que harían del Registro un verdadero garante de la seguridad jurídica, pues entre las características del Instituto, se determinó en el artículo séptimo que:

**“El personal directivo y de coordinación esta integrado por:**

I Directores de Área o su equivalente;

II Subdirectores o su equivalente;

**III Jefes de Unidad Departamental o su equivalente”**

Sin embargo ésta disposición no sería importante, si el artículo octavo no hubiera señalado que dicho personal directivo y de coordinación debía tener título legalmente expedido, haber acreditado cuando menos un año en el

ejercicio de su profesión, y gozar de reconocida probidad.

Por otra parte, dicho Instituto contaría con personal técnico operativo, el cual se integraría con Registradores, Dictaminadores Jurídicos, Especialistas en Informática, Archivónomos y demás personal que requiera conocimientos técnicos, lo cual equivaldría a que se tendrían recursos humanos especializados para el cumplimiento de su objetivo.

El instituto contaría con un Consejo de Gobierno y un Director General. El Consejo de Gobierno se integraría por el Jefe de Gobierno, quien lo presidiría y como vocales los Secretarios de Gobierno, de Desarrollo Económico; de Finanzas; de Desarrollo Urbano y Vivienda; por el Oficial Mayor; y por el Consejero Jurídico y de Servicios Legales.

Uno de los avances más importantes consistía en que los recursos que se recaudarían, se aplicarían a favor del mismo instituto, situación que se contempló en el artículo séptimo transitorio que a la letra señalaba:

Artículo Séptimo.- **“El entero de los derechos, por los servicios registrales** que presta el Instituto seguirán siendo recaudados por la Tesorería del Distrito Federal.

Dentro de los 90 días hábiles siguientes a la publicación de este decreto; la Secretaría de Finanzas iniciará los mecanismos para que el Instituto asuma **esta atribución directamente.”**

Los bienes y el personal que se encontraba adscrito a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio pasarían a formar parte del Instituto.

El Instituto tuvo una vida muy efímera, pues el 14 de enero del año 2000, se publicó en la Gaceta oficial del Distrito Federal, el Decreto por que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, el cual en el artículo tercero, abrogó el decreto por el que se crea el Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

### 5.3 LAS DEFICIENCIAS DE LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

Para iniciar este apartado, es menester señalar que no solo en la Ciudad de México, incluso no solo en el país, sino a nivel internacional se ha determinado la conveniencia de la modernización de los Registros Públicos, en virtud de la trascendental importancia que reviste dicha institución, tanto en el aspecto económico como en la propiedad de las personas.

Siendo uno de los pilares, sino es que el principal para obtener certeza y seguridad jurídica en el patrimonio de las personas, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, se ha encontrado inmerso en **diversos procedimientos de "modernización",** ahora bien, como se señaló anteriormente en el año de 1990, se publica el decreto que crea "El Consejo Consultivo para la Modernización **Registral",** no obstante, éste no dio frutos o resultados palpables en la operación registral.

**En 1979 con las reformas al Código Civil se sustituyo el sistema de "libros" por el de "Folio Real", dicha reforma tuvo una gran aceptación y el avance fue notable, sin embargo la culminación de dicha reforma no llevo a concluirse por la falta de recursos tanto financieros como humanos, así como por la sensibilidad política del Gobierno, que no le ha dado la**

importancia debida a dicha Institución Registral, a la cual consideran como una mera oficina de archivos y sobre todo como oficina recaudadora o tributaria en la que sus ingresos se destinan al presupuesto general que como sabemos se aplica en diversos rubros o partidas, pero en una mínima parte para el Registro Público.

Las deficiencias de la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se han presentado precisamente desde que se han introducido las reformas al sistema registral y son consecuencia como se describe en el párrafo anterior, por que las reformas no han llegado a su culminación, es decir, a su total ejecución y solo han servido como un paliativo para la operación registral; entre las deficiencias encontramos las siguientes:

Como se ha dicho a lo largo del presente trabajo, el sistema registral con que inicio su operación el Registro Público, fue el de libros, mismo que conforme al transcurso del tiempo fue presentando diversas problemáticas, pues por un lado los libros donde se hacían las anotaciones e inscripciones se encontraban deteriorados, ya que su uso cada vez más constante, por el aumentó en el tráfico inmobiliario, tenía como consecuencia que sus hojas se mutilaran en algunos casos, por otra parte el realizar una consulta o anotación en una propiedad inscrita en un libro, imposibilitaba la consulta o inscripción de otra propiedad inscrita en el mismo libro; de la misma manera las anotaciones marginales de cada libro, remitían a otras inscripciones contenidas en otro u otros libros, lo que hacía extremadamente lenta la consulta de los antecedentes registrales. Para resolver dicha problemática, el 17 de enero de 1979, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el cual se contiene como principal modificación, la incorporación de folios reales para

Llevar el control de las inscripciones sobre los bienes inmuebles; con dichas reformas, el artículo 3011 del Código Civil para el Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en sus artículos 26 y 58, utilizan como unidad básica registral, tratándose de inmuebles la finca, debiendo de existir para cada una de ellas, un folio real, donde se practicarían todos los asientos derivados de actos jurídicos que versen sobre ellas, teniendo dichos asientos un efecto declarativo, en los términos del artículo 3008 del Código Civil, lo cual significa que declaran la existencia de un derecho frente a terceros ajenos a la creación del mismo.

Sin embargo a 27 años de la adopción del sistema de folio real por el Registro Público de la Propiedad, se presenta una problemática cada vez más grave, que impide lograr la anhelada seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, consistente en:

- Al entrar en vigor el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979, se pudo haber utilizado un sistema lógico de asignación de folios, es decir, que pudo haber señalado el número de folio real a los inmuebles utilizando criterios objetivos tales como su ubicación, número de cuenta catastral, su uso o cualquier otro parámetro que hubiera traído como consecuencia un orden numérico que facilitaría en mucho su labor de publicidad; los números de folios reales se fueron asignando de acuerdo al movimiento que tenían los inmuebles, esto es, que si se solicitaba una anotación o inscripción en un determinado inmueble, se tomaba su antecedente registral de los libros y se le asignaba un número progresivo, por lo cual tenemos que dos números progresivos de folios reales se pueden referir a inmuebles ubicados en extremos opuestos de la ciudad.

- Actualmente existe una gran cantidad de inmuebles que carecen de folio real, ya que aún no se han efectuado ningún movimiento sobre ellos, por lo que sus antecedentes registrales se encuentran consignados todavía en libros. Cabe mencionar que los libros que conforman el acervo histórico del Registro Público de la Propiedad, se continúan deteriorando, lo cual pone en peligro las inscripciones contenidas en ellos.
- Es común que se asigne el mismo número de folio real a dos inmuebles diferentes, situación en la que corresponde al titular registral solucionar dicha problemática.
- Existe también la duplicidad de folios reales sobre una misma finca, lo cual es uno de los problemas más graves que afronta el Registro Público de la Propiedad, lo que ha provocado que los particulares afectados tengan que acudir ante los tribunales competentes para hacer valer sus derechos, ya que en la mayoría de los casos los titulares registrales de los folios reales duplicados son distintos, propiciando dobles ventas, así como diversos fraudes.
- El folio real vino a ser una gran solución práctica comparada con los problemas que existían en el manejo de libros, sin embargo la custodia de los folios requiere de muchísimo cuidado, en virtud de que en los folios reales, se contienen hojas sueltas, conforme a lo señalado en el artículo 31 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual posibilita la utilización de hojas sueltas para hacer inscripciones cuando no hay más espacio disponible en el folio, procedimiento que se utiliza y que

lamentablemente ha provocado que no en pocas sino en muchísimas ocasiones se extravíen las hojas, con la consiguiente inseguridad jurídica que dicha situación produce.

- La falta de requisitos de forma en las inscripciones contenidas en los folios reales, principalmente firmas de los registradores, es otro problema, ya que en caso de que esto suceda, desde luego es el titular registral el que debe resolverlo, con la molestia y pérdida de tiempo que ello representa.
- Otro efecto y aún más grave es la pérdida o extravió del folio real, documento que como se ha mencionado, contiene todo el historial registral, dejando al particular con una gran incertidumbre e inseguridad jurídica.
- Derivado de las hipótesis señaladas en el párrafo anterior, tenemos que ante dicha problemática, se está en el supuesto del artículo 81 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual establece:  
**Artículo 81. "Procede la reposición de los asientos registrales, cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.**

La reposición se hará con vista de los documentos que dieron origen a los asientos, y por solicitud de la parte interesada o por orden judicial.

Dados los supuestos indicados, con vista de los informes rendidos por



las unidades responsables se levantará acta circunstanciada y, en su **caso se procederá a la reposición solicitada. ”**

Aunque dicha disposición legal contempla la solución a dicha problemática es de señalarse que quien tiene que realizar el procedimiento de reposición es el particular, no obstante lo anterior cuando se repone un folio real, en él se agrega una leyenda que **establece** *“la presente reposición se realiza con fundamento en el artículo 81 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y no prejuzga respecto de derechos de terceros”*: dicha leyenda atenta contra los principios de seguridad y publicidad. Lo anterior es un claro ejemplo de las deficiencias de la modernización, ya que en el sistema de libros no es tan fácil la pérdida del libro que una hoja de inscripción o hasta el mismo folio real.

- Una problemática muy compleja y en la que se encuentran miles de folios reales, es que cuando estos son alterados o incluso apócrifos y el Registro tiene conocimiento de ello, los manda a una especie de **archivo y los denomina “folios en custodia”**, situación que como se ha venido señalando corresponde a los particulares resolver dicha situación. Con lo anterior se causa un grave perjuicio y se castiga por igual a quienes resultan interesados en la inscripción adulterada y a quienes no lo son, además tienen el inconveniente de que el antecedente de su folio es apócrifo o se encuentra alterado. Este procedimiento de folio en custodia viola todos los principios registrales a que se debe ceñir el Registro Público de la Propiedad.
- Otra de las deficiencias de la Modernización, consiste en la falta de

materialización de los folios y aunque en libro hay muchas partidas que ya cuentan con número de folio asignado, no se tuvo la capacidad para materializar todos los folios, obteniéndose como consecuencia la falta de materialización señalada y otro efecto fue el de materializar el folio con el solo antecedente registral y en ocasiones con la sola presentación de un aviso preventivo, situaciones que en vez de hacer más operativo el registro lo hicieron mas lento, en virtud de que el folio real se materializó de derecho pero no de hecho, pues en ocasiones no se encuentran y como se tiene el registro de su materialización se mandaban a custodia y en pocas ocasiones se solventaba por haber localizado el antecedente de su materialización, lógico, quien tiene que solucionar dicha problemática es el particular.

- Otras deficiencias de la Modernización son que al solicitar la constancia de un folio real o un certificado de libertad de gravámenes, se contesta señalando que **el folio tiene "E2"** denominación que se da al hecho de que el folio real tenga un error en su digitalización, es decir las inscripciones del folio real discrepan de las del folio digitalizado, problemática que atañe al Registro y no al particular; otro aspecto no menos grave es que se reporten **operaciones pendientes "OP" situación en las que en muchas** ocasiones los funcionarios registrales rechazan ponerse de acuerdo para lograr la inscripción de los documentos presentados, cabe mencionar que a dicha hipótesis se agrega el error involuntario del particular o los registradores al señalar el antecedente registral en que se deberá llevar a cabo la inscripción, precisamente por dicho error queda cargada la operación a un antecedente que no corresponde; otro aspecto relevante es la falta oportuna de

integración al archivo, de las hojas de inscripción, lo cual trae aparejada la falta de publicidad principio toral en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

- Una cuestión preocupante en la Modernización del Registro es que no hay la sensibilidad para entender la naturaleza e importancia del Registro, ya que cuando se tiene un logro o avance significativo, cambia la administración y los servidores públicos encargados de la Dirección del Registro dejan la institución y el nuevo personal vuelve a empezar para entender tanto lo que es el Registro como comprender en que etapa se quedo la administración anterior, y no solo el personal de estructura, sino también en los registradores, quienes en ocasiones solo tienen unos meses con dicho puesto y después los remueven del cargo a otra área o incluso los despiden, lo anterior ocasiona la falta de preparación y especialización del personal encargado de la noble función registral. Aquí vale la pena mencionar que un simple error ortográfico o el cambiar un número por otro en un folio real, acarrea diversos problemas al titular del derecho real inscrito en el folio real en que se realizó la inscripción, pues como se ha vertido, es el particular quien después tendrá que solucionar los problemas o mejor dicho las inscripciones que tenga el folio real. Como corolario a este planteamiento es necesario señalar lo que dice el Dr. Miguel Ángel Zamora y Valencia, quien menciona **“Debe tenerse siempre presente que el Registro Público es una institución de servicio, no de ejercicio de poder ni de recaudadora de contribuciones”**<sup>1</sup>
- Otro problema consiste en los efectos nocivos que ha tenido la

---

<sup>1</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa S.A. de C.V., México, 8 Edición, año 2000, p. 437.

informática o los informáticos, pues a ellos se les ha encargado el diseño de los sistemas, y por su formación profesional y la ignorancia de quienes les hacen los encargos del diseño, privilegian a la informática sobre el derecho, siendo que éste debe ser condicionante de la informática.<sup>2</sup>

#### 5.4 PROPUESTA DE MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

A lo largo del presente trabajo se analizó la composición del Registro, su naturaleza, su función, sus principios, los actos registrables y sus efectos, en este apartado se presentará una propuesta de modernización, concepto que **conforme al diccionario significa: "V. tr. Y pron " {Ig} Transformar según las costumbres y gustos modernos. Fam. Modernización, modernizador. Moderno, N.I.**<sup>3</sup>

El diccionario de la lengua española en su vigésima segunda edición, señala; que **modernización es "Acción y efecto de modernizar" y modernizar significa "tr. S. XiX y XX, Dar forma o aspectos modernos a cosas antiguas". Salvà: Dicc., 1879"**<sup>4</sup>

Ahora bien, tomando en cuenta el crecimiento desmedido de la Ciudad de México, en aspectos como el demográfico urbano, económico, social y político, coloca a la Ciudad en una de las urbes más pobladas del mundo, que requiere de instituciones dinámicas y eficaces en la prestación de sus cometidos, como el que brinda el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

---

<sup>2</sup> Cfr. Castellano Martínez-Baez, Raül, III Encuentro Iberoamericano sobre Nuevas Tecnologías, Registro de la Propiedad y Protección de Datos.

<sup>3</sup> Larousse, Diccionario Esencial de la Lengua Española, 1ª Edición, México 1994, Larousse Planeta S.A..

<sup>4</sup> Enciclopedia del Idioma, Tomo II, 1ª Edición, México 1998,

Es necesario e imperante que el Registro Público de la Propiedad al modernizarse se adecue a los nuevos planteamientos de los actuales condiciones de la globalización, como un requisito sine qua non que repercutirá en óptimo funcionamiento, control y supervisión respecto a la eficiencia, eficacia, celeridad administrativa y sobre todo, de la erradicación de situaciones que afecten la relación armónica que debe existir entre la Administración Pública y los destinatarios concretos de la tarea registral. Para que el Registro Público de la Propiedad funcione eficazmente es necesaria su ubicación en un contexto descentralizado dentro del que, sus instrumentos sean un sistema informático y de telecomunicaciones actualizados, su ámbito de actuación deberá ser autónoma, es decir, autónomo en cuanto a sus actos de gestión de autoridad, de organización, de presupuesto y de principios técnicos operativos, que son acordes a un Organismo Público Descentralizado.

La Descentralización administrativa es una forma de organización de entes que pertenecen al poder ejecutivo, y los cuales están dotados de su propia personalidad jurídica y de autonomía jerárquica para efectuar tareas administrativas.<sup>5</sup>

Los Organismos Descentralizados son conforme a lo señalado por el artículo 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal:

Artículo 98.- **“Los organismos descentralizados serán las entidades con personalidad jurídica y patrimonio propio, creadas por decreto del Jefe de Gobierno del Distrito Federal o por la ley de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, cualquiera que sea la estructura legal que adopten. La**

---

<sup>5</sup>Biblioteca Diccionarios Jurídicos Temáticos, “Derecho Administrativo” Martínez Morales, Rafael I.; Editorial Harla, volumen 3, pp. 66-67

fusión, extinción o liquidación de organismos descentralizados se realizará conforme al procedimiento seguido para su creación. Las empresas de participación estatal mayoritaria y los fideicomisos públicos serán aquellos que se constituyan en los términos y con los requisitos que señale la ley **orgánica que regule la administración pública del Distrito Federal.**”

De acuerdo al artículo 99 del citado Estatuto de Gobierno, estos tienen como objeto:

- a) La realización de actividades determinadas como prioritarias por las leyes aplicables;
- b) La generación de bienes y la prestación de servicios públicos o sociales prioritarios para el funcionamiento de la Ciudad y la satisfacción de las necesidades colectivas; y
- c) El auxilio operativo en el ejercicio de funciones tecnológicas o técnicas del Jefe de Gobierno.

Las características de dichas entidades son:

- a) Están integradas por entidades independientes de la Administración Pública Centralizada;
- b) Las entidades tienen funciones específicas, de interés público;
- c) Se crean por un instrumento legal, ya sea del legislativo o del ejecutivo;
- d) Tienen patrimonio propio;
- e) En términos generales, tienen personalidad jurídica diferente de la del estado;
- f) Aunque no están sujetos a la jerarquía de la administración centralizada, están sujetos al control del Ejecutivo.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> CFR. Delgadillo Gutiérrez, Luis Humberto, Lucero Espinosa, Manuel, Compendio de Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, S.A de C.V., México, 4ª Edición, año 2000, p.138

Es incuestionable que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal presta un servicio de alta especialización y con repercusión económica, cuya actividad influye en forma trascendente en toda la entidad, así como en el país por ser su capital, y adquiere particular importancia por el alto índice de solicitudes que ingresan para su atención.

La propuesta de que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se convierta en un Organismo Público Descentralizado deriva de los diversos estudios y análisis que se han desarrollado de dicha problemática en el país e incluso a nivel internacional, basta señalar algunos estudios que proponen adoptar diversas medidas para modernizar el multicitado Registro.

Así por ejemplo el 06 de abril de 1999, se efectuó la primera mesa de conclusiones de la primera Jornada Iberoamericana de Derecho Registral, llevada a cabo en las instalaciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, cuyas conclusiones fueron:

- 1.- Prestación del servicio por profesionales independientes o por un Instituto Descentralizado;
- 2.- Autonomía Administrativa, Económica y Financiera absoluta con libertad para la contratación de personal;
- 3.- Inamovilidad de los registradores y acceso por prueba de capacidad mediante posición o concurso abierto, pudiendo estar colegiados o no;
- 4.- Autonomía plena de criterio del registrador en la calificación de documentos.

Años atrás en el mismo sentido el Lic. Julio A. Pérez Benítez, Ex Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, señaló la misma propuesta de creación de un organismo descentralizado para encargarse de las funciones del Registro Público de la

Propiedad.<sup>7</sup>

Como se menciono anteriormente no solo en México o mejor dicho en los Estados Unidos Mexicanos es viable que los Registros Públicos de la Propiedad adopten la figura de un Instituto Descentralizado; a nivel internacional tenemos países como Panamá, el cual al definir la misión de su Registro Público establece:

**“Somos una Institución Pública con autonomía administrativa y financiera, formada por un equipo de trabajo profesional con mística de servicio, responsable de registrar y dar fe de las transacciones comerciales con transparencia, en forma oportuna y eficiente”.**

Dicha misión se fundamenta en la Ley número 3, de 06 de enero de 1999, mediante la cual se crea como entidad autónoma denominada Registro Público de Panamá, caracterizándose por contar con:

- Personería jurídica;
- Patrimonio propio y
- Autonomía Interna tanto administrativa, funcional, presupuestaria y financiera.

Casos similares encontramos en Inglaterra quién tiene un sistema organizativo de gestión privada, que funciona con absoluta independencia del gobierno, aunque con una serie de controles y exigencias.

En la misma situación tenemos a España y Rusia, en el caso ruso el Lic. Enrique Rajoy Brey Secretario General del Centro Internacional de Derecho Registral, a preguntas expresas de ¿Cómo está organizado el registro en Rusia?, ¿Hay un paralelismo con el registro Español? éste respondió **“si,**

---

<sup>7</sup> CFR. Pérez Benítez, Julio A., La Modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal., año 1995.



tiene el paralelismo de la independencia. Allí la independencia que se ha otorgado en su Constitución es igual que en España. Funciona dentro de la administración pero al mismo tiempo con independencia, su organización económica también es independiente, los registradores son los que se encargan de pagar al personal, de alquilar o comprar los locales en los que trabajan y de pagar la introducción de nuevas tecnologías. Por supuesto se **deriva su obligación de normas que el Estado impone**"

Un aspecto importante que planteo también Enrique Rajoy es el relativo a **los principios de organización del Registro, señalando que "son dos fundamentalmente; independencia jurídica para tomar decisiones e independencia económica. Todo encaminado al objetivo de organizarse como una entidad privada que sirva al interés común de todas las personas que trabajan dentro del mercado. Aquí es en donde se plantean más problemas, por que hay Estados que no están por la labor de reconocer independencia jurídica y económica a los Registros de la Propiedad. La independencia jurídica choca contra el uso de utilizar el Registro como arma de carácter político, al objeto de favorecer a determinados grupos o intereses. Por otra parte, la independencia económica obliga al Estado a prescindir del Registro como un elemento de recaudación fiscal, de modo que el ciudadano pague exclusivamente por el servicio que recibe, sin costes adicionales"**<sup>8</sup>.

**En el mismo tenor "la declaración de la antigua" (principios organizativos y gestores que deben informar a los sistemas registrales para que cumplan su función económica), firmada el 21 de febrero del año 2003, por diversos expertos registrales de países como Brasil, Colombia, Cuba, Chile, El Salvador, España, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Paraguay,**

---

<sup>8</sup>Centro Internacional de Derecho Registral, Entrevista Enrique Rajoy, año 2003" Nuevo Secretario General del Centro Internacional de Derecho Registral"

Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Uruguay, OEA, misma que fue revisada por el comité de expertos del centro de excelencia regional para los derechos de la propiedad y el desarrollo del mercado hipotecario, creado por el Banco Mundial. Dicha declaración en su punto VIII, inciso 3 estableció:

**“Principio de Autonomía Financiera”.**

La trascendencia atribuida a los asientos del registro de la propiedad así como la responsabilidad que deriva de su autorización, junto con la necesidad de que el registro cumpla su función con la mayor eficiencia y eficacia posibles aconsejan dotar al sistema registral de autonomía en la gestión de los recursos necesarios. Los recursos financieros deben ser generados por el propio sistema. El nivel de los precios registrales debe fijarse en función de las necesidades del servicio no de las necesidades presupuestarias del Estado y en la cuantía suficiente para que el sistema incurra en los menores costes implícitos posibles. La estructura de los precios debe ser racional, evitando subvenciones cruzadas y su utilización como instrumento de política distributiva la cual, siendo deseable, debe quedar reservada a las leyes fiscales.

El objeto de este principio consiste en garantizar la eficiencia del funcionamiento del sistema y reforzar la transparencia que debe de regir en un Estado de Derecho.

Lo deseable sería que los Registros gestionaran autónomamente la totalidad de los recursos que ingresan como es lógico, ello implicaría una adecuación de los precios que los interesados deben satisfacer a los costes del servicio, uno de cuyos componentes básicos es la responsabilidad que tanto la extensión de los asientos como la expedición de la publicidad genera.

Este sistema reforzaría además las garantías de los ciudadanos. Su aplicación les permitiría satisfacer únicamente las cantidades que resulten necesarias para la tutela de sus derechos. En éste sentido, resulta especialmente desaconsejable la utilización de los ingresos derivados de la protección que el Registro presta para financiar otras áreas que carecen de relación **con el**".

En la ponencia presentada por la Delegación Española al XV Congreso Internacional de Derecho Registral, llevado a cabo en Moscú en el año 2003, **en el tema II, relativo a la "Eficacia de los sistemas Registrales como base de la protección jurídica de los Derechos de Propiedad del ciudadano" presentada por el C. Vicente Domínguez Calatayud, señaló: "el principio de autofinanciación es el único que garantiza la actuación autónoma eficiente, continuamente actualizable en medios y responsable del sistema consecuente con la autonomía organizativa debe existir una financiación del sistema también autónoma. El principio de autofinanciación se refiere aquí a la autonomía financiera del sistema, todos los gastos e inversiones que se generen deben ser financiados con los derechos satisfechos por su utilización, derechos que van destinados íntegramente al sistema. Se trata de un principio que en su formulación más consecuente acentúa el carácter profesional o empresarial de la actividad registral y se vincula en su fundamento a las razones anteriormente expuestas para justificar el carácter autónomo del sistema (trabajo ágil, continúa actualización de medios personales y tecnológicos, y responsabilidad)..."**<sup>9</sup>

En nuestro país la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda desarrolló el **programa de modernización de los Registros Públicos "Principios de Modernidad"**, el cual en el punto tercero de su fundamentación estableció:

---

<sup>9</sup> Domínguez Calatayud, Vicente, La eficacia de los sistemas Registrales como base de la Protección Jurídica de los Derechos de Propiedad del Ciudadano, 2003, p.14

**“Las tendencias internacionales, enfoques doctrinarios nuevos, así como las** directrices y recomendaciones en materia de tráfico inmobiliario surgidas en el seno de organismos internacionales como el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo y las Naciones Unidas a través de sus organismos especializados nos permite identificar y eventualmente reconocer los rasgos del modelo de Registro Inmobiliario globalizado caracterizado por pretender un Registro Público Nacional; vinculado al catastro; de derechos; reconocer y aumentar la protección a los titulares inscritos, en menoscabo del Registro de títulos y la inoponibilidad de lo no inscrito; de inscripción; de sistema de folio real o folio electrónico; obligatorio, con efectos constitutivos; descentralizado (oficinas registrales, establecidas en atención a criterios de localización, disponibilidad de recursos y distribución geográfica del trabajo); de bajos costos accesible a los usuarios respecto a los pagos por conceptos de derechos; garante de la seguridad jurídica; dirigido al cliente (oportuno, rápido y de calidad); autosustentable (público o privado), otorgar a la Institución la autonomía necesaria y suficiente para aplicar los modos de gestión que resulten convenientes y establecer una relación directa entre ingresos y gastos registrales, permitiendo que el Registro obtenga los recursos necesarios para garantizar su adecuado funcionamiento; y aleatoriamente disponer de interface **electrónica con usuarios”**.<sup>10</sup>

Así las cosas y en razón de lo expuesto anteriormente la propuesta de Modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se debe establecer conforme a lo siguiente:

- Primeramente el fortalecimiento del Registro por medio de su transformación en un organismo descentralizado de la administración pública local, con autonomía técnica, jurídica y financiera pero sujeto

---

<sup>10</sup> Programa de Modernización de Registros Públicos, Principios de Modernidad, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, México, año 2003.

a las directrices, planes y programas del Distrito Federal, así como a la vigilancia de los órganos de control (dicho punto coincide con el modelo integral del Registro Público de la Propiedad presentado por la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda).

- Se debe contar con un marco jurídico actualizado.
- Implementación de mecanismos que conduzcan a la excelencia en la calidad de los servicios.
- Profesionalización de los funcionarios registrales; atendiendo que el Registro no solo se compone de abogados, sino también de ingenieros en computación, archivómanos, técnicos, etc., profesionales que en conjunto podrán lograr la consecución de los fines del Registro.
- Adopción de sistemas y métodos que tengan como fin la guarda custodia y preservación del Acervo Registral.
- Concertar y suscribir convenios y acciones con otras Instituciones para lograr los objetivos antes señalados.
- Mantener una tecnología de punta que permita utilizar y explotar al máximo el folio real electrónico.

No hay que olvidar que la modernización es un proceso permanente; no un evento que las Instituciones Registrales puedan iniciar para llegar a la modernidad sin continuar con acciones de mejora.

Independientemente a la publicación del nuevo Reglamento del Registro

Público de la Propiedad del Distrito Federal, con fecha 24 de noviembre del año 2006, éste tuvo algunos desatinos, como es el caso de suprimir los **índices y en el artículo 99 de dicho ordenamiento establecer que “No se expedirán copias certificadas ni certificaciones, respecto del contenido de los índices”;** otra cuestión preocupante es que suprimió el supuesto de que solo se inscribirán los documentos que transmitan, modifiquen o graven los bienes que integran el acervo hereditario, si previamente o a la vez se inscribe el testamento o en el caso del intestado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento de albacea definitivo, con lo anterior destruye el principio de tracto sucesivo, principio fundamental en derecho registral; otra cuestión que se suprimió fue la forma de solicitar la inscripción de las construcciones de un inmueble como lo hacía el anterior reglamento en su artículo 65; un gran desacierto fue el señalar que los fideicomisos se inscribirán en la primera parte del folio (artículo 65), sin embargo dicho acto jurídico solo se inscribía en esa parte cuando el fideicomitente no se reservaba expresamente la propiedad del inmueble, y si lo hacía se inscribía en la segunda parte del folio por ser una carga, gravamen o limitación de dominio, en virtud de lo anterior, es necesario subsanar dichas inconsistencias y en cambio pugnar por en su caso reglamentar los folios en custodia, pues hay gran cantidad de folios y partidas de libros que se encuentran en custodia del área jurídica por diversas inconsistencias en las mismas y no se tiene ningún fundamento para ello.

En virtud de lo antes expuesto, es necesario la creación del Instituto del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tal como se había logrado el 30 de septiembre de 1999, fecha en que se publicó el decreto por el que se crea el Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

## CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa creada por el Estado, para prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales; Asociaciones y Sociedades Civiles.

SEGUNDA.- El Derecho Registral participa tanto de la naturaleza adjetiva como sustantiva. En cuanto a la primera es debido a que organiza el registro, regula su actuación, estructura sus asientos y demás actos relacionados con el mismo; es de naturaleza sustantiva dado los efectos que otorga el acto registrado, pues el acto que es rechazado no produce efectos contra tercero, al no contar con la publicidad que le otorga el mismo registro Público de la Propiedad.

TERCERA.- El procedimiento registral, se encuentra sujeto a principios, entre los que se pueden citar los de publicidad, de inscripción, de especialidad, de consentimiento, tracto sucesivo, rogación, de prioridad, legalidad, legitimación y de fe pública. En este último, el registro será siempre exacto y con ello se beneficia el adquirente que contrató confiado en sus asientos.

CUARTA.- La modernidad ha impuesto la necesidad de implementar un sistema de automatización en el registro, buscando con ello la automatización de los procesos, la agilidad en los trámites y la seguridad en los acervos registrales y su consulta.

QUINTA.- La Publicidad en el Registro es la manifestación de un imprescindible servicio del Estado para garantizar la seguridad jurídica que buscan las partes al realizar los actos jurídicos, pues ésta es una presunción iure et de iure de que lo que obra en los asientos del registro surte efecto erga omnes.

SEXTA.- La eficacia de la publicidad no deriva de la materialización de los asientos registrales en si mismo, sino del amparo y fuerza que le brinda el ordenamiento jurídico, una vez que el registrador haya autorizado y hecho la inscripción respectiva.

SÉPTIMA.- Toda inscripción realizada en el Registro Público de la Propiedad se tiene como verdad legal, en base a los efectos declarativos y no constitutivos de derecho, que le otorga nuestro sistema legal.

OCTAVA.- Los asientos del Registro Público de la Propiedad tienen efectos meramente declarativos, pues no constituyen el derecho solo lo publicitan para hacerlo oponible a terceros.

NOVENA.- Los principios registrales son los elementos rectores que norman el funcionamiento de la institución y hacen posible la consecución de sus fines.

DÉCIMA.- El sistema declarativo que impera en nuestro país, reconoce la preexistencia de los derechos reales, de los que toma nota para su oportuna publicidad, es decir que el derecho se crea, modifica o extingue fuera del registro, y a diferencia del constitutivo, lo no registrado existe, pero para que surta efectos frente a terceros tiene que estar registrado.



DÉCIMA PRIMERA.- La función registral como ejercicio de una facultad del estado, no debe implicar dependencia funcional, sino autonomía en la organización de los medios para el desempeño adecuado de la función registral.

DÉCIMA SEGUNDA.- Es imprescindible y sumamente necesario otorgar al Registro Público autonomía en la gestión de los recursos necesarios para su operación y los recursos financieros deben ser generados por la misma institución a fin de lograr la consecución de su objeto.

DÉCIMA TERCERA.- Es necesario que el Registro Público de la Propiedad se convierta en un organismo público descentralizado a fin de alcanzar la autonomía y pueda aprovechar los recursos que genera para otorgar seguridad y certeza sobre lo inscrito, pues con esto se obtienen beneficios en favor de la ciudadanía y sobre todo del Estado, ya que se brindará confianza a los inversionistas nacionales y extranjeros al garantizarse plenamente los derechos de propiedad.

DÉCIMA CUARTA.- Se debe contar con especialistas en la función registral, en todos los niveles, a fin de que el Registro Público de la Propiedad logre la correcta consecución de sus fines, así como para la conservación de los acervos con los que cuenta.

## **BIBLIOGRAFIA.**

BIBLIOTECA DICCIONARIOS JURÍDICOS TEMATICOS, DERECHO ADMINISTRATIVO, Martínez Morales Rafael, Volumen 3, Editorial Harla, México, 1997.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral. México, Porrúa, 1990. 210p.

CASTÁN TOBEÑAS, J. Derecho civil español, común y foral, vol. 1, tomo II, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1994. 321p.

COGHLAN, R. Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral Buenos Aires, Editorial Abeledo-Perrot, S. A., Buenos Aires, 1984. 321p.

COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. México, Porrúa, 2000. 452p.

CHICO ORTIZ José María, Fernández Caballero Eugenio y Agero Hernández, Vicente, Manual de Registro de la Propiedad, Madrid, 1996. 432p.

DELGADILLO GUTIERREZ, Luis Humberto, LUCERO ESPINOZA, Manuel, Compendio de Derecho Administrativo. México, Porrúa, 2000. 405p.

DICCIONARIO ESENCIAL DE LA LENGUA ESPAÑOLA, LAROUSSE, México, 1994.

ENCICLOPEDIA DEL IDIOMA, Tomo II, 1a Edición, México, Editorial Aguilar,

1998.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel, Derecho inmobiliario Registral e hipotecario, Madrid, t. II, Ed. Civitas, 1995. 256p.

GONZÁLEZ Y MARTINEZ, Jerónimo, Derecho Hipotecario, Imprenta de Estanislao Maestre Madrid, 1994. 239p.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil, Ministerio de Justicia, Madrid, 1998. 367p.

PEREZ BENITEZ, Julio, La Modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1995.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. México, Porrúa, 1997. 219p.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón. Naturaleza jurídica del Procedimiento Registral. 163p.

PEREZ LASALA José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Buenos Aires, Depalma, 1994. 239p.

REVISTA MEXICANA DE DERECHO, NÚMERO 3, Orozco Garibay, Pascual, Mc Graw Hill, México, 2001.

ROCA SASTRE, Ramón Derecho hipotecario, tomo 1, Barcelona Bosch, 1992. 567p.

RIOS HELLIG, Jorge. La Práctica del Derecho Notarial. México, Mc Graw Hill, 1997, 325p.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles México, Porrúa, 1995. 608p.

TAPIA RAMÍREZ, Javier, Bienes, Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad. México, Porrúa, 2004.

[WWW.CINDER.INFO](http://WWW.CINDER.INFO), "Nuevo Secretario General del Centro Internacional de Derecho Registral", Enrique Rajoy, 2003.

[WWW.CINDER.INFO](http://WWW.CINDER.INFO), "La Eficacia de los Sistemas Registrales como Base de la Protección Jurídica de los Derechos de Propiedad del Ciudadano" Dominguez Calatayud, Vicente, 2003.

[WWW.CONAFOVI.COM](http://WWW.CONAFOVI.COM), "Programa de Modernización de Registros Públicos, Principios de Modernidad", Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, 2003.

[WWW.DERECHOREGISTRAL.COM](http://WWW.DERECHOREGISTRAL.COM), "III Encuentro Iberoamericano sobre Nuevas Tecnologías, Registro de la Propiedad y Protección de Datos, Raúl Castellano Martinez-Baez.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, México, Porrúa, 2000.

## **LEGISLACION CONSULTADA**

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, México, Porrúa, 2006.

AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. México, ISEF, 2006.

AGENDA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL, México, ISEF, 2006.