



UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

“ANALISIS DE LAS FUNCIONES REGISTRALES”

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

EDUARDO DOMINGUEZ ZAMUDIO

Director de Tesis:

Lic. Saúl Guillermo Hernández Valdés

Revisor de Tesis

Lic. Lázaro Montalvo Cortes

BOCA DEL RIO, VER.

2009



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A mi Madre y Padre que con su apoyo y su confianza infinita he terminado una etapa de mi vida la Universidad gracias.

A mis hermanos que siempre estuvieron ahí para brindarme su apoyo cuando me iba mal en una materia.

Al Licenciado Saúl Guillermo Hernández Valdés que me brindo su amistad, sus conocimientos y me apoyo en que esto se hiciera realidad.

Gracias.

ÍNDICE

Introducción.....	1
-------------------	---

CAPITULO 1

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.	Planteamiento del problema.....	5
1.1.1.	Justificación del problema.....	5
1.1.2	Delimitación objetivos.....	6
1.2.	Objetivo general.....	6
1.2.1.	Objetivo específico.....	6
1.3.	Formulación de la hipótesis.....	7
1.3.1.	Enunciación de la hipótesis.....	7
1.3.2.	Determinación de variables.....	7
1.3.2.1.	Variable independiente.....	7
1.3.2.2.	Variable dependiente.....	7
1.4.	Diseño de la prueba.....	7
1.4.1.	Investigación documental.....	7
1.4.2.	Biblioteca pública.....	8
1.4.2.1.	Fichas bibliográficas.....	8
1.4.3	Fichas de trabajo.....	8

CAPITULO II

NATURALEZA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2.1.	Antecedentes históricos.....	9
2.1.1	Egipto.....	9
2.1.2	Roma.....	11
2.1.3	Grecia.....	13
2.1.4	Alemania.....	13
2.1.5	Australia.....	14
2.1.6	España.....	18
2.1.7	Época Colonial.....	21
2.1.8	Época Independiente.....	22
2.1.9	México.....	23
2.1.10	Denominaciones.....	24
2.1.11	Objeto.....	26
2.1.12	Fines.....	26

2.1.13 Características27
 2.1.14 Definiciones.....28

CAPITULO III

SISTEMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES

3.1. Sistemas de Registro Inmobiliario.....30
 3.1.1 Según la Forma.....30
 3.1.2 Según su Eficacia.....31
 3.1.3 Inscripciones Sustantivas, Declarativas,
 Constitutivas.....32
 3.1.4 Sistema Alemán y suizo.....37
 3.1.5 Sistema Suizo.....39
 3.1.6 Sistema Australiano39
 3.2. Principios Registrales.....42
 3.2.1 Principio de Publicidad.....43
 3.2.2 Principio de Inscripción.....44
 3.2.3 Principio de Especialidad.....46
 3.2.4 Principio de Consentimiento.....48
 3.2.5 Principio de Tracto Sucesivo.....48
 3.2.6 Principio de Rogación.....49
 3.2.7 Principio de Prioridad.....50
 3.2.8 Principio de Legalidad.....51

CAPITULO IV

EL REGISTRO PÚBLICO EN EL ESTADO DE VERACRUZ

4.1. Legislación.....53
 4.1.1 Organización.....56
 4.1.2 Mecánica y procedimiento registral57
 4.1.3 Certificado de Libertad o Existencia de Gravamen
 Con Efectos de Prelación.....60
 4.1.4 Registro de una Lotificación o Fraccionamiento
 y de una Venta a favor de varios compradores.....61
 4.1.5 No Inscripción de un Embargo o Cedula Hipotecaria
 Por falta de pago de Impuesto.....62

CAPITULO V
DEL REGISTRO PÚBLICO

5.1.	Registro Público de la Propiedad.....	..64
5.1.1	De los Servicios que prestan el Registro y sus efectos legales.....	..66
5.1.2	Del Modo De Hacer El Registro Y De Las Personas Que Tienen Derecho De Pedir La Inscripción...67
5.1.3	De las certificaciones.....	..75
5.1.4	Del Registro Inmobiliario.....	..77

CAPITULO VI

LOS PRINCIPIOS JURÍDICOS DEL SISTEMA DEL NOTARIADO LATINO.

6.1.	Origen del Sistema del Notariado Latino.....	..80
6.1.1.	La Unión Internacional del Notariado Latino.....	..82
6.1.2	Bases o principios fundamentales del sistema del Notariado latino.....	..84
6.1.3	Del Notario y de la Función Notarial.....	..85
6.1.4	De Los Documentos Notariales.....	..87
6.1.5	Organización de la Profesión Notarial.....	..89
6.2.	Importancia, Contenido y Sistematización.....	..90
6.2.1	Principio de Legalidad y de exactitud de Los instrumentos notariales.....	..92
6.2.2.	El principio de moralidad.....	..94
6.2.3.	Principio de imparcialidad y probidad.....	..95
6.2.4	Principio de información y asesoramiento.....	..97
6.2.5	Principio de requerimiento y de obligatoriedad..	..98
6.2.6	Principio de reserva y secreto profesional.....	..99
6.2.7	Principio de responsabilidad personal e ilimitada.....	100
6.2.8	Principio de autenticidad.....	..101
6.2.9.	El principio de instrumentación. El documento Electrónico.....	..101
6.2.10	Principio De La Autoría Del Instrumento.....	..103
6.2.11	Principio De Función publica independiente.....	..103
6.2.12	Principio De Libre Competencia.....	..104
6.2.13	Principio De Formación Jurídica.....	..105
6.2.14	Principio De Libre Elección Del Notario.....	..107
CONCLUSIONES.....		108

REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍAS 113

INTRODUCCIÓN

Uno de los ramos de administración pública que no ha sido apreciado en su exacta dimensión, lo constituye la función que desempeña el Registro Público de la Propiedad, de Comercio y del Crédito Agrícola que, por la trascendencia y efectos que proyecta, tanto en el mundo jurídico como en el cotidiano, es una de las más importantes.

Nuestro país, debido a las riquezas que posee, ha iniciado una actividad económica que aunada al crecimiento demográfico, generan un sinnúmero de actos jurídicos, que en su mayoría requieren del Registro. Corresponde a las Oficinas Registrales proporcionar un servicio adecuado a la época moderna y eficaz en su función de proveer seguridad jurídica a las relaciones entre particulares, principalmente en actos relativos a bienes inmuebles. En este trabajo se pretende aportar ideas que pudieran aplicarse para un mejor funcionamiento, tanto en lo administrativo como en lo jurídico de nuestro sistema registral.

Ahora bien, hablaremos de las relaciones que nos rigen, de las normas que existen en nuestro entorno para poder convivir con el hombre, tenemos que aprender a respetarlas y saber que es un proceso cambiante con el paso del tiempo. Las relaciones humanas se rigen por diversos tipos de normas, dentro de las cuales podemos considerar las jurídicas, morales, religiosas y de trato social, todas ellas tienen como finalidad conducir la vida del hombre, dando como resultado una mejor convivencia del ser humano con sus semejantes.

Junto con todo lo anterior debemos hablar de los principios que rigen la función notarial y es imprescindible recordar el fin último de la institución del notariado, que consiste en un servicio profesional que brinda seguridad jurídica a través de la fe pública.

La función del Notario como un tipo de ejercicio profesional del derecho, establece las condiciones necesarias para su correcto ejercicio imparcial, calificado, colegiado y autónomo, que debe extenderse a todos los actos en que intervenga de acuerdo con la Ley del Notariado y con otras leyes.

La Ética Notarial debe estar basada en los principios que obligan al Notario a cumplir fielmente con sus fines deontológicos.

Hablando en términos más técnicos tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la

voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

El Notario conserva como obligación los instrumentos en un protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos. Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como consejero, árbitro o asesor en los términos que señale las disposiciones legales relativas.

El Notariado tiene la gran responsabilidad de darse en un marco ético; donde los valores y actitudes que rigen la conducta humana tienen que tomarse muy en cuenta, conservando los principios que pueden trascender el cambio en México.

El presente trabajo esta estructurado en 3 capítulos que a continuación se enumeran:

- I.- Los Principios Jurídicos del Sistema del Notariado Latino.
- II.- Relación de Principios Fundamentales del Sistema del Notariado Latino.
- III.- Desarrollo Particular del Principio de Libre Elección del Notario.

Consideramos que las ideas desarrolladas en cada uno de ellos, sirvan como un acervo de contenidos relacionados al tema que se propone, y que de alguna manera ayudarán a conocer los principios de la función profesional del notario, sirviendo de motivación para todos aquellos que han elegido

esta noble función característica de un profesional del derecho.

CAPITULO I

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema

¿Son correctas las aplicaciones que se dan a las inscripciones preventivas y definitivas en el Registro Publico de la Propiedad, para quienes celebran las operaciones de compra-venta de bienes inmuebles?

1.1.1. Justificación del Problema

¿Cuales son los efectos legales que producen las inscripciones de la compra-venta de bienes inmuebles, tanto para el comprador, como para el vendedor y también respecto a terceros?

1.1.2 Delimitación de Objetivos

1.2. Objetivo General

Análisis a las problemáticas, respecto a las inscripciones, su tramitación y registro, con relación a compradores y vendedores de inmuebles.

1.2.1 Objetivos Específicos

- Funcionamiento, organización y dirección técnica de las oficinas del Registro Publico de la Propiedad.
- Ley reglamentaria del Registro Publico de la Propiedad, con relación a su administración y funcionamiento interno.
- Libros y anotaciones de las inscripciones en los registros, documentos relacionados con dichas inscripciones y expedición de certificaciones.
- Documentos que están sujetos a inscripción, que la ley exige.
- Los documentos que deben registrarse como obligación legal.
- Que personas tienen derecho de pedir la inscripción y del tramite o modo de hacer dicho registro

1.3. Formulación de la Hipótesis

1.3.1 Enunciación de la Hipótesis

Diferentes problemáticas legales que se originan, cuando se realiza una compra-venta de un bien inmueble y este ya esta registrado.

1.3.2. Determinación de Variables

1.3.2.1. Variable Independiente

Soluciones legales respecto de inmuebles en contrato de promesa de compra-venta, con relación a su inscripción a futuro, para que se perfeccione dicha compra-venta.

1.3.2.2. Variable Dependiente Derechos que les surgen a los terceros, cuando se pretende realizar una inscripción de un bien anteriormente registrado.

1.4. Diseño de la Prueba.

1.4.1 Investigación Documental.

La compilación de información se realizo mediante los libros a los que se tuvo acceso.

1.4.2 Biblioteca Publica.- Venustiano Carranza

1.4.2.1 Fichas Bibliográficas

Es donde se tiene registrada todas las fuentes de consulta del trabajo de tesis y tiene como contenido nombre del autor, nombre de la obra, el nombre del traductor cuando la obra haya sido traducida, el numero de volumen y el numero de edición, así como el lugar de la impresión, editorial, fecha y por ultimo numero de paginas.

1.4.3. Fichas de Trabajo

Son básicas para ordenar la información y tenerla lista para la redacción. Estas contienen: titulo de contenido, nombre del autor, titulo de la obra, paginas en donde esta contenida la cita, el contenido y algunos comentarios y aclaraciones.

CAPITULO II

2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Para poder hablar del Registro Público de la Propiedad, se deben de hablar de los antecedentes que tiene este Derecho, para que el lector pueda entender que es el Registro Público de la Propiedad.

Tales antecedentes los encontramos en: Egipto, Roma, Grecia, Alemania, Australia, España, Época Colonial, México y México Independiente, lo que nos lleva al análisis de ellos.

2.1.1 EGIPTO:

Se ha pretendido encontrar el origen ancestral en el antiguo Egipto, en efecto, hay que distinguir dos épocas registrales: la ptolemaica o de influencia griega y la época de dominación romana.

Una y otra responden a la publicidad de las transmisiones a través de un registro. Cambian las denominaciones y los matices. Pero no pueden decirse que constituyen a dos épocas diferentes de publicidad registral.

Lo que sucede es que por una serie de razones cae en desuso la primera época registral y luego se advierte que para evitar el caos introduciendo una nueva institución registral en la época de dominación romana.

En la época ptolomeica tales registros surgen a partir del siglo III a. C dicha denominación denotaba el registro del certificado mas resumido de lo que resultaba del archivo y que expedía el encargado de dicha oficina. Esos registros cumplían una doble función: recaudatoria de tributos y de publicidad inmobiliaria, existía pues la obligación de inscribir el acto o contrato en el Registro, y es aquí donde cumple su cometido de publicidad registral. Sin embargo las instituciones se desgastan o evolucionan, de suerte que el Katarafé, (persona que en aquel entonces registraba los actos.) cayó en desuso, lo que permitió la aparición de los archivos de adquisiciones o registros de la propiedad en la época de dominación romana año 55 D.C.

Con la presencia de estas oficinas la función de publicidad registral se concreta con mayor precisión, ya que los encargados de despacho abandonan sus labores de fiscalización y se dedican por completo a la actividad registral. Al frente del registro se hallaban los bibliofilakes, ante quienes por declaración, a través de una instancia, se hacia constar la inscripción (enajenación o gravamen de fincas), a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado; este procedimiento concluía con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo.

Los registradores expedían los certificados mediante los que obtenía del documento que permitía disponer de los

predios. Para seis o mas certificados se llamaban anotaciones preventivas, el archivo, probablemente esta ordenado alfabéticamente por los nombres de los propietarios con sus respectivos índices, que a la vez eran extractos de la documentación archivada, conformados por el sistema de folio personal, es decir agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, las cargas y los derechos

2.1.2 ROMA:

Quizá el antecedente más remoto lo encontremos en la mancipatio y en la In Iure Cessio que, aun cuando no hubo publicidad registral, las formalidades y solemnidades de ellas así lo indican.

- a) La mancipatio¹ era una forma contractual de transmitir la propiedad, en ella participaban un transferente, un adquirente, un libripens (portabalanza), cinco testigos, una balanza y un pedazo de bronce, que era el símbolo del precio. Solo funcionaba con terrenos que estaban dentro de Italia, algunas servidumbres rusticasen (de rustico) relación con estos, esclavos y animales de tiro y carga. Las XII tablas disponían que las partes podían añadirle al contrato todas las cláusulas que ellos quisieran; los sacerdotes utilizaron esta disposición para crear, desnaturalizándola, contratos como el comodato, la prenda, el deposito, la mancipatio nummo uno (por un centavo) para formalizar una donación. Se

¹ Floris Margadant, Guillermo. *El Derecho privado romano*. Editorial Esfige, S.A.

formalizaba estando presente los sujetos, quedaba a cargo del Agente Público la observación del ritual acostumbrado de acuerdo con las cosa que era objeto del contrato. Los testigos debían ser púberes pues así retenían en su memoria durante su vida el acto realizado, convirtiéndose en ello en un registro viviente. Luis Carral y de Teresa comenta. . . "Es una forma de contratación esencialmente formalista, por que las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren."²

- b) La *in Iure Cessio* ³ consistía en un pleito ficticio, esto es, dos personas con acceso a la justicia romana entablaban un juicio demandando el reconocimiento de propietario, el demandado, que era el legítimo dueño no se defendía y con ello el demandante ganaba el pleito y obtenía el predio. Formalmente no se transmitía la propiedad, solo se le reconocía la calidad de propietario a quien afirmaba que la tenía.

Con el tiempo estas dos formas de adquirir la propiedad desaparecen frente el avance de la *traditio*, que consistía en entregar la cosa sin intervención de ritos y formulas y la intención de las partes de contratar.

² Carral y de Teresa, Luis. *Derecho notarial y derecho registral*. Editorial Porrúa

2.1.3. GRECIA:

Las formas de transmisión eran públicas.

La publicidad se completaba con la presencia de los vecinos testificando el acto. Se anunciaba el traslado de dominio mediante pregones o carteles fijados en un lugar público especial; finalmente, con la cooperación de la autoridad como testigo y autenticante del acto consignado en forma escrita, se formalizaba la operación.

En algunos lugares de la Grecia antigua, los actos transmitidos o constitutivos de derechos reales eran grabados sobre grandes placas de mármol y expuestos en un lugar público.

2.1.4. ALEMANIA:

“La publicidad registral es creación germánica”⁴

“El estudio de la publicidad en el Derecho Germánico tiene importancia decisiva, ya que es la clave y origen de todos los sistemas de tipo registral y, desde luego, creadora del registro moderno”⁵

En su periodo primitivo, el Derecho Germánico contemplaba dos fórmulas equivalente a la Mancipatio y a la In Iure Cessio, una era la formulada ante el Thinx y la otra Auflassung.

a).- Solemnidad ante el Thinx, se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban

³ Floris Margadant, Guillermo. Ob. Cit.

⁴ Carral y de Teresa, Luis. Ob. Cit

⁵ Marín Pérez, Pascual. *Introducción al derecho registral*.

ante la asamblea popular o consejo comunal (Thinx o Mallus); la asamblea era presidida por el Thinxmann. El transmitente entregaba simbólicamente al adquiriente el inmueble, ante la asamblea y el adquiriente quedaba investido de la titularidad de la cosa.

b).- *Auflassung*, esta existía simultáneamente a la anterior y por su carácter judicial recuerda a la *In Iure Cessio*. Se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, autentica la investidura.

Aquí no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble y el juez proclama la investidura.

Ambas formulas fueron primeros orales y después se hicieron por escrito, pero siempre se inscribieron en los archivos judiciales o en los archivos municipales y después se transcribieron en libros especiales. Esto fue un principio de registración.

2.1.5 AUSTRALIA:

Es aquí donde aparece un sistema registral muy interesante; los efectos del registro son constitutivos y no declarativos como en nuestro país. El derecho no ingresa ni se incorpora al registro, nace con el título en el cual, desde el momento de su expedición por el

registrador, se reputa jurídicamente eficaz, plenamente probatorio e inacatable.

La propiedad inmobiliaria y los demás derechos reales sobre los impuestos, no pueden tener existencia extra registralmente.

El más pequeño de los continentes o la mayor isla del globo terráqueo. Se cree que fue descubierta por los franceses en 1530; pero nada se sabe de ella con certeza hasta los primeros años del siglo XVII. Los ingleses fueron los primeros en establecer una colonia (formada por reos) en 1788.

En 1817 se estableció un registro inmobiliario voluntario; los terrenos se inscribieron, a nombre de los que detentaban un título, sin ninguna indagación anterior. El comprador investigaba estas escrituras para comprobar la antigüedad de los títulos, frecuentemente llegando hasta el asiento original. Aún así existieron los siguientes riesgos:

- ✓ Otra persona con un título paralelo amparando el mismo terreno
- ✓ Un gravamen pendiente que el vendedor ocultó
- ✓ Un documento ilegal entre los que formaban el título

Cada comprador sucesivo tenía que efectuar la misma investigación larga y compleja. Ya que no se podía confiar con seguridad en el trabajo del comprador anterior.

Sir Robert Richard Torrens, Director en Australia del sur, Tesorero y Registrador General, trató de subsanar esto ideando un nuevo sistema, el cual fue aprobado por el parlamento australiano el 27 de enero de 1858, entrando en

vigor el 1º de julio de 1859 con el nombre de "Real Property act." y conocida como "Acta Torrens".

Sus objetivos principales eran: a).- la creación de títulos independientes y b).- la eliminación de costosas y difíciles investigaciones retrospectiva sobre la historia y validez de los títulos del vendedor. Estos objetivos, con el nuevo sistema, se lograron. Los puntos esenciales del Acta Torrens eran: 1.- El terreno.- 2.- La naturaleza de los derechos sobre el terreno.- 3.- Las personas con derechos o intereses legítimos sobre este. 4.- La inscripción dentro del plazo fijado.

Se considera como principios básicos de este sistema los señalados a continuación:

Principio de espejo: considera que el registro de un título es un espejo que refleja los hechos actuales con precisión, completamente y fuera de cualquier argumento.

Principio de cortina: prevé que para un comprador intencionado, el registro es la única fuente de información y que no tiene por que preocuparse por escrituras y diferencias que se encuentran atrás.

Principio de garantía: se considera que el espejo (registro) refleja el título con absoluta certeza; pero, si ocurriese una falla en el registro, este reflejo será considerado como si fuese verídico y la persona que sufre una pérdida será recompensada totalmente.

Concretando, el sistema consistía:

Todo inmueble registrado anteriormente entraba bajo las reglas de la ley. Los que no lo habían registrado, podrían hacerlo presentando todos los títulos, los cuales eran investigados por el tenor del registro. Si la investigación daba buenos resultados, el tenedor expedía un certificado del título con:

El nombre del dueño. Una descripción del terreno. Un plano del mismo y la inscripción de gravámenes.

Al original de este certificado se le asignaba un número de folio, constituyendo este la fuente de irrevocabilidad. El duplicado del título se le entregaba al nuevo propietario. Actualmente, con la inclusión de un Notario y un topógrafo autorizado, continúan con este sistema, el de irrevocabilidad.

Las críticas que se le hacen son:

La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario, que puede ignorar que ha sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones.

El verdadero propietario con una buena titulación, realmente no necesita del registro.

El propietario con título defectuoso no tiene acceso al registro.

El título real puede ser fácilmente falsificado.

Ventajas del sistema:

La inatacabilidad del título. Protege a los terceros adquirentes.

La seguridad. Afirma el valor de la propiedad.

El público conoce la finca con nitidez.

El sistema garantiza al expoliado con un seguro que se establece en el caso de que sea privado de su derecho.

Facilita la contratación.

Protege a los adquirentes contra fraude

Disminuye notablemente el número de pleitos sobre la propiedad territorial.

2.1.6. ESPAÑA:

Luis Carral y de Teresa ⁶ se basa en Roca Sastré y divide la evolución de la publicidad registral española en cuatro periodos. Por no tener acceso al libro de Roca Sastré, nos apoyaremos en lo dicho por Carral y de Teresa y en Víctor Manuel Lechuga Gil⁷.

Estos cuatro periodos son:

1.- Publicidad Primitiva.- Antes de la invasión romana y al igual que la generalidad de los países primitivos, la transferencia de inmuebles se hacia mediante ritos, en forma solemne, rodeada de símbolos externos como consecuencia del carácter comunal y familiar de la propiedad.

La denominación romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres indígenas. La misma calidad científica del Derecho Romano y de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiese el Derecho Romano en forma absoluta, si no al contrario, el Derecho Romano tubo que sufrir por el contacto constante con esas costumbres, la influencia de estas.

⁶ Carral y de Teresa, Luis. Ob. Cit.

Al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia del Derecho Romano, pero si reforzaron el sistema formalista indígena. No se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. La invasión Árabe, con la reconquista, robusteció también las costumbres indígenas de publicidad.

Con la Robración han pretendido justificar una forma de publicidad registral, mediante ella y observando algunas formalidades y solemnidades, públicamente se transmitían los inmuebles. Entre otros se citan los siguientes ejemplos de fueros que regulan la Robración;

El Fuero de Sepúlveda: "El que vendiere una heredad, véngalo a robrar."

El Fuero de Alba de Tormes: "Quien vendiere una finca, debiera robrar, y quien carta robrare, testigos faga que adelante sean e que lo vean e que lo conozcan".

El Fuero de Plasencia: "El que quiera vender una heredad, fagala pregonar por tres días en la ciudad".

Robra.- (de robrar) agasajo del comprador o del vendedor a los que intervienen en una venta//antigua escritura o papel autorizado para la seguridad de las compras y ventas o de cualquier otra cosa.

Robra.- (de Latín robrare) verbo transitivo Antiguo. Hacer la obra o escritura

Esos fueros surgieron en castilla y en León cuando ya en Cataluña había triunfado el Derecho Romano con la Traditio, desde un siglo antes.

⁷Lechuga Gil, Víctor Manuel. Ob. Cit.

2.- La influencia Romana.- Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la traditio, recogida en las partidas, "como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa". El requisito de la traditio se tenia por cumplido con la cláusula "Constitutum Posessorium".

La aceptación del Derecho Romano no cubrió las necesidades imperantes, los bienes se vendían libres de toda carga aun cuando estuvieren gravados. Las hipotecas ocultas resaltaron estas deficiencias. Por Real Progmática de Carlos III de 31 de enero de 1768, se crearon los oficios de hipotecas, a partir de esa fecha la publicidad empieza a manifestarse en forma efectiva.

3.- Iniciación del régimen de publicidad. La publicidad solo se refería a ciertos actos relacionados con inmuebles, concretamente a los gravámenes, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. El registro se hacia con la primera copia del escribano, a la cual se le anotaba al pie la inscripción hecha.

Se le puso fin a la clandestinidad y el sistema registral recibió impulsos y refuerzos con el impuesto de hipotecas, después de impuestos de derechos reales, que se estableció en el año de 1829.

4.- Consolidación del régimen de publicidad registral.- Se inicia con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861.

su exposición de motivos determina las razones que hicieron necesaria su expedición, diciendo..."Aquellas leyes están coordinadas por la ciencia y la razón porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales", agregaban que: "para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de usureros despiadados".

2.1.7. ÉPOCA COLONIAL:

Durante la colonia, la corona española, basándose en el señorío de la tierra, impuso la necesidad de ciertas provisiones reales para asegurar, en términos jurídicos, no los propios señoríos que eran inacatables por virtud de la merced real, sino los censos, tributos, hipotecas y demás gravámenes sobre la tierra de impuestos. Así, los primeros libros de registro de que se tiene noticia en la nueva España, mas que atender el interés general de los propietarios, respondían a los intereses hacendarios de la corona española y a los de un incipiente capitalismo usuario de cuño novo hispánico.

Cuño.- (Latín *cuneus*, *cuña*), Masculino. Troquel para soltar la moneda, las medallas y otros objetos

análogos//impresión que deja este sello//de nuevo cuño, locución adjetiva. Aplicase al que ha ingresado recientemente en un gremio, profesión o clase social.

En 1529 existieron las disposiciones reales que ordenan que en cada pueblo se lleve a cabo un libro de Censo de Hipotecas. Posteriormente, La Corona Española instituye los Oficios de Hipotecas. Surgen con la constitución de Cádiz los primeros lineamientos del Registro Público de la Propiedad, atribuyendo a las audiencias Reales lo relacionado con Escribanos y Oficios de Hipotecas.

En 1768 se dicta en España la instrucción de los señores Fiscales, documento de gran influencia en las instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables en la Nueva España.

2.1.8. ÉPOCA INDEPENDIENTE:

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

En 1853 siendo el Presidente Don Antonio López de Santa Ana, se dicto una Ley de arancel sobre el Oficio de Hipotecas, fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del Oficio de Hipotecas a particulares como oficina vendible y enajenable.

Años mas tarde en 1867 el Licenciado Benito Juárez García promulga le Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal.

Y es en 1868 que en el Estado de Veracruz promulga un Código Civil que contiene normas sobre el Registro Público.

2.1.9. MÉXICO:

Como nuestro país formaba parte del Reino Español, las Leyes Reales fueron debidamente tramitadas en la Nueva España, originando la Real Cédula del 25 de enero de 1788, publicada el 30 de junio del mismo año, misma que solo se refería a las hipotecas y que tuvo aplicación en nuestro territorio. Es en el Registro Público de Orizaba donde se encuentra un libro de registro denominado "Oficio de Hipotecas", fechado en 1770.

Los gobiernos monárquicos pusieron especial atención a las cuestiones registrales, al igual que los gobiernos republicanos; estos confirmaron las disposiciones de la corona, como se desprende de las ordenes emanadas de las Cortes Españolas de fecha mayo 20 de 1821, en las que se advierten antecedentes que informan esta disciplina, hasta mediados del siglo pasado en que surgieron aplicando las leyes vigentes en el Virreinato, como lo prueban los libros de Oficios de Hipotecas que en la esfera municipal prestaron servicio hasta el 27 de marzo de 1869, fecha en que en el Estado de Veracruz se inician las actividades del Registro Público de la Propiedad con la expedición para las Oficinas del Registro Civil y del Público.

2.1.10 DENOMINACIONES

Al nacer el registro Público de La Propiedad, dio origen a una rama del Derecho a la que se la ha denominado de distintas manera:

En España se le denomino "Derecho Hipotecario", en virtud de existir una Ley Hipotecaria en 1861 y por la aparición del contrato de hipoteca con garantía real.

En Argentina e Italia se le llama "derecho inmobiliario", seguramente por una de las actividades registrales, aunque no siempre esta la de mayor importancia.

También se le ha nombrado como "Derecho Inmobiliario Registral".

En la actualidad se le conoce como "Derecho Registral".

Ahora bien:

Consideramos que podemos aceptar las tres primeras denominaciones puesto que son incompletas, ya que el Registro Público de la Propiedad no solo comprende los inmuebles y derechos reales sobre ellos, sino también, todos los actos jurídicos personales o mercantiles que requieren servicio de publicidad de parte del Estado, garantizándolos por igual.

El nombre que merece especial atención es el de "Derecho Registral"; Al respecto el licenciado Guillermo Colin Sánchez nos dice: "el título derecho registral es muy pretencioso e inadecuado, no únicamente por la fuente legal del propio registro, sino también por el objeto y fines para los cuales fue instituida la función registral, cuya naturaleza jurídica no resiste semejante calificativo". Menciona que quienes adoptan tal denominación, se basan entre otras cosas, en que esta integrada por normas jurídicas y señala que esto es

indudable, pero no parece advertir que tales normas desde el punto de vista de la jerarquía que priva en el campo legal, son reglamentarias. Es un reglamento el que organiza la institución y señala el procedimiento a seguir. Si bien, el código civil instituye el registro público y dicta disposiciones generales que el reglamento amplía y explica en detalle, esto viene a corroborar que se trata del propio Derecho Civil en movimiento, ampliando su campo de acción para ciertos fines y efectos.

Abunda diciendo que "no es pertinente hablar de un Derecho Registral en el sentido estricto y propio del término, por que de acuerdo con su esencia, naturaleza, objeto y fines, resulta evidente que es una parte del Derecho Civil y por ende, no es autónomo, no posee las características propias de otras disciplinas jurídicas, cuyos cimientos son lo suficientemente consistentes para soportar un calificativo como el que es objeto de nuestra atención.

Define el procedimiento de registro público de la propiedad como un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para los actos jurídicos que han adquirido forma notarial alcancen publicidad y se obtenga la seguridad jurídica que el acto mismo demanda⁸.

También consideramos incompleta la definición anterior ya que no solo se inscriben los actos jurídicos que han adquirido forma notarial. Cuando el licenciado Colín editó su libro; estaba vigente una disposición del Código Civil del Estado de México y que se refiere en su artículo 2174 a que: "Si el valor del inmueble excede de doscientos pesos, su venta se hará en escritura pública". Lo que permite de

⁸Colin Sánchez, Guillermo. Ob. Cit

acuerdo con el valor del inmueble, contratar de forma privada la compra-venta del mismo en nuestro código actualmente el valor aumento a cuarenta mil pesos. El Licenciado Martín Castro Marroquín⁹ lo llama "Derecho de Registro Público o Registral".

En lo que si están de acuerdo quienes es considerarlo con los siguientes caracteres: Publico, parte integrante del derecho civil, es adjetivo, es sustantivo, también coinciden fundamentalmente en sus fines y objetos:

2.1.11 OBJETO

Como objeto tenemos.- "regular la inscripción en los libros especiales, de los derechos absolutos o relativos, derivados de hechos o actos jurídicos concretos", o bien, "el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no seria posible concebir su existencia para efectos registrales".

2.1.12. FINES

Como fines.- "se refiere a la publicidad del acto jurídico"; "la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos.

⁹ Castro Marroquín, Martín. *Derecho de registro*. Editorial Porrúa

Rafael de Pina¹⁰ al igual que los estudiosos ya mencionados, opina que las notas características del registro público son:

2.1.13. CARACTERÍSTICAS

1.- Publicidad, cuya finalidad es impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción, permanezcan ocultos, además es completa y general.

2.- especialidad, consiste en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos, del titular de los mismos, etc.

3.- Legalidad, que es la calificación de los documentos presentados para el registro por parte del registrador.

4.- Tracto Sucesivo.- En virtud de que nadie puede transmitir un derecho real sin ser previo titular del mismo

5.- Prioridad.- Da preferencia sobre los demás a quien primero inscribió su derecho.

6I.- Autenticidad.- Basada en el principio de la fe pública.

7.- Tercería.- En cuanto que se salva guardan los derechos de terceros.

8.- Buena Fe.- Se refiere a actos o contratos celebrados por personas con derecho para ello, no se invalidaran en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos.

9.- No convalidación de los actos nulos conforme a la ley.

¹⁰ De Pina, Rafael. *Derecho civil mexicano*. Editorial Porrúa

2.1.14. DEFINICIONES:

Rafael de Pina¹¹ dice que: "El Registro Público de la Propiedad, dentro del sistema legislativo de la república, es una oficina en la que, en diferentes libros, se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad y certeza necesaria para su normal desarrollo".

Según Rafael de Pina,¹² Clemente de Diego lo explica como: "un centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente los fines de la publicidad inherentes a la naturaleza del derecho real".

Colín Sánchez,¹³ comienza diciendo que: "La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre algunas cosas. También con ello se alude al libro o a los libros en que se llevan anotaciones. Por último, con el término "registro" se hace referencia a las oficinas donde se efectúan las anotaciones o asientos. Esto fue aceptado en el Primer congreso Nacional de Derecho Registral.

Y lo define:

"El Registro Público de la Propiedad 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

¹¹ De Pina, Rafael Ob. Cit...

¹² De Pina, Rafael Ob. Cit

¹³ Colín Sánchez, Guillermo Ob. Cit.

través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica ”.

Rafael de Pina,¹⁴ citando a Ramón Roca Sastre, dice que este lo define así: “Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales”.

En la misma obra de Rafael de Pina encontramos una definición de Jiménez Arnau: “Es el organismo técnico de carácter público, encargado de notificar a la sociedad y hacer mas eficaz, o plenamente eficaz, la constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles”

Consideramos que sí escogemos cualesquiera de las definiciones anteriores estaremos en lo correcto, pues todas coinciden fundamentalmente en la función desempeñada por el Registro Publico de la Propiedad.

¹⁴ De Pina Rafael Ob. Cit.

CAPITULO III

SISTEMAS REGISTRALES Y PRINCIPIOS REGISTRALES

3.1. SISTEMAS DE REGISTRO INMOBILIARIO

Los sistemas posibles de Registro Inmobiliario pueden ser numerosísimos, ya que puede responder 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 vista de la forma en que se lleva.

3.1.1 SEGÚN LA FORMA

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 cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.

3.1.2. SEGÚN LA EFICACIA

Según su 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 opera 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.

3.1.3 INSCRIPCIONES SUSTANTIVAS, DECLARATIVAS, SUSTANTIVAS.

Inscripción sustantiva es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia.

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 extra registralmente, 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.

Inscripción sustantiva, como ya dijimos, únicamente existe en Australia; el de inscripción constitutiva, existe en 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. 3003 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.

Tomando en consideración estos diferentes grados de eficacia que se otorga por las Legislaciones a la inscripción, se distinguen fundamentalmente cuatro sistemas que son: el francés, el alemán y suizo, los sistemas

intermedios, como el español y el mexicano, y el sistema Australiano.

1.- El Sistema Francés. Examinaremos todos los sistemas ocupándonos primero de la forma en que se lleva el registro y después, del fondo, o sea de los efectos jurídicos que produce.

La Forma. 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 tiene la obligación de exhibir. 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:

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; Fichero real, o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias 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.

El Fondo. 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 3 años.

La sanción que existe para aquel que no registra su derecho, es la no oponibilidad a terceros. Son terceros en el derecho francés los adquirentes del "actor", cuando lo que se trate de inscribir sean derechos idénticos o por lo menos incompatibles con otros registrados. Además, los terceros deben estar exentos de fraude. Entre nosotros, se entiende por tercero de buena fe a aquel que ignora el efecto o vicio, por no aparecer claramente en el Registro. En cambio en Francia, el que adquiere un derecho del titular registral, aun conociendo el vicio, no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues para no protegerlos se necesita que haya verdadero fraude, o sea que esté el adquirente (tercero) coludido con el "autor", para perder el carácter de tercero.

Conclusiones: El registro francés es un registro de publicidad negativa es el hecho de no registro, lo que hace pensar que el registrado conserva su derecho. Evita las enajenaciones dobles pero no es de publicidad positiva como el nuestro y el español: la nulidad, la revocación, la rescisión, etc., de un acto registrado, afectan al tercero aun de buena fe y a todos sus causahabientes. Ya veremos que entre nosotros, conforme al Art. 3007 del Código Civil para el Estado de México, rige una situación completamente distinta.

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

positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo registrado.

3.1.4. SISTEMAS ALEMÁN Y SUIZO.

A) **Sistema Alemán.** Está contenido en el Código Civil, vigente desde el año de 1900, y en la Ordenanza Inmobiliaria, vigente desde el año de 1936.

Forma de llevar el registro. En Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja. La "hoja", es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales (no las obligacionales o personales); la hoja o folio tiene tres secciones, destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones; y la tercera, a las hipotecas, gravámenes, etc.

Procedimiento.- El registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad. Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo momento de presentación al Registro se anota. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (recordemos que hemos dicho que sólo por el consentimiento del titular, puede modificarse ese derecho en su perjuicio). La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho. Por eso es un acto de disposición. La declaración es abstracta, es decir que no hace referencia al proceso causal (verbigracia una compraventa), y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la

inscripción. Es, pues, la inscripción, el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico.

Fondo.-La inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia:

1.- Se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados pero en el proceso de que hemos hablado, cabe la prueba en contrario (aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública);

2.-La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular (entre nosotros, cualquier negocio extra registral provoca discordancia entre el registro y la realidad. En Alemania, la discordancia es más rara y lejana, dada la abstracción del negocio jurídico y por ser la inscripción constitutiva de éste). La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas (por ejemplo si realmente una finca tiene ciento diez metros cuadrados, no influirá en el derecho sobre ella el que el registro mencione ciento cuarenta metros cuadrados), ni a las circunstancias personales de los contratantes.

3.1.5. SISTEMA SUIZO.

En varios cantones suizos el sistema registral es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. En Suiza se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella; y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.

Los sistemas alemán y suizo son los sistemas que prestan mayor eficacia al tráfico jurídico.

3.1.6. SISTEMA AUSTRALIANO.

Este sistema rigió primero en África del Sur desde el año de 1858. Es conocido con el nombre de "Sistema Torrens", porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia.

La matriculación.- En Australia había dos clases de títulos. El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable; y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad. TORRENS procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la

corona. Para ello se estableció el sistema de inmatriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante. De esta manera se crea un título Único y absoluto.

Procedimiento.- Para inmatricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y demás documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos que son unos juristas y otros ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico. Enseguida, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término.

Para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.

El título, según JERÓNIMO GONZÁLEZ MARTÍNEZ, se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de soporte a la propiedad.

El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple "memorándum", que es como un endoso. El título puede ser subdividido (como por

ejemplo en caso de que se enajene solamente una porción de la finca).

Ventajas y desventajas del sistema. ROCA SASTRE a quien de nuevo hemos seguido en este capítulo, dice que "La fe pública registral actúa incrustada en el título"; y señala al sistema australiano ventajas y desventajas.

Las Ventajas son:

- 1.- La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquirentes;
- 2.- Esa seguridad afirma el valor de la propiedad;
- 3.- El público conoce las fincas con nitidez;
- 4.- El sistema hace posibles las adquisiciones a "Non domino" y garantiza al expoliado con un seguro que se establece para el caso de que sea privado de su derecho; y
- 5.- Facilita la contratación.

Las desventajas que presentó son:

- 1.- La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario, que por ejemplo, ignorara que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas;
- 2.- El verdadero propietario con buena titulación, realmente no necesita el crisol del Registro Público;
- 3.- El propietario con título defectuoso no tiene acceso al Registro Público;
- 4.- El título real (realidad física y jurídica) es fácilmente falsificable;
- 5.- El título real moviliza excesivamente la propiedad territorial;

6.-La contratación se lleva a cabo privadamente, o sea fuera del control notarial, lo cual es un inconveniente dada la ignorancia media general de las personas que deben otorgar los actos jurídicos; y.

7.- La centralización en el Registro puede provocar una congestión y diversas irregularidades.

3.2. PRINCIPIOS REGISTRALES

Los preceptos del registro público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales.

Su Naturaleza y su enumeración.- Son los principios registrales el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el registro público. Por eso dice ROCA SASTRE que son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral.

Por tanto, los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica. Por tanto podemos hablar de los siguientes principios registrales: de publicidad, de inscripción, de

especialidad, de consentimiento, de tracto sucesivo, de rogación, de prioridad, de legalidad (calificación), y de presunción de exactitud registral, en sus dos manifestaciones de principio de legitimación y principio de fe pública en tal virtud analizaremos cada uno de estos principios.

3.2.1 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

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

Este principio está expresado en nuestro Art. 3061 del Código Civil, al establecer que el registro será público o ciudadano, además que los registradores tienen obligación de permitir a todo el mundo enterarse de las inscripciones, estando obligado también a expedir copias, etc. Establece la excepción el Art. 1564, según el cual los informes acerca del testamento ológrafo sólo se darán al mismo testador o a los jueces que los soliciten.

En países de sistemas constitutivos o sustantivos, lo no registrado, no existe. En México, donde no rige ese sistema sino el que llamamos declarativo (que es un término medio entre éste y los de tipo germánico), lo no registrado sí existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes. Entre los registradores el registro del acto es inútil para sus otorgantes, pues aunque no esté inscrito produce todos

sus efectos entre ellos. Inclusive lo no registrado produce efectos a favor de tercero, aunque éste podrá no aprovecharse del acto, si le conviniera. (Art.: 3003 del C.C. federal)

3.2.2 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

Los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el "negocio dispositivo" provoque el efecto jurídico.

En México ya lo hemos dicho, el acto nace fuera del registro público, ante el Notario. De eso no nos cabe duda (Art. 1792, 1793, 2249 y otros del C. C. D.F)

Entre nosotros, aunque suele decirse lo contrario, la hipoteca no es tampoco constitutiva. Ello se desprende de la regla general del Art. 3003, y especialmente del Art. 2919, que confirma el principio de que "para producir efectos contra tercero" la hipoteca necesita de registro. Refiriéndose también a la hipoteca, los Art. 2921, 2922, 2925 y otros del C. C., confirman que la hipoteca entre nosotros no es constitutiva.

En México, no existen, pues, inscripciones constitutivas, ni menos sustantivas, aunque los efectos que se producen por la aplicación de los principios de prioridad y de fe pública registral, pueden considerarse en ciertos casos como constitutivos. Además, el Art. 2321 del Código Civil establece que la venta puede hacerse mediante endoso del certificado de propiedad del registrador, cuando se trate de bienes ya inscritos en el Registro, y cuyo valor no exceda de \$ 5,000.00. Este es un intento que se hizo entre nosotros por implantar, aunque fuese para casos reducidos en número (dada la exigencia del valor inferior a \$ 5,000.00). El sistema Torrens australiano; pero no ha tenido arraigo en México y es de rarísima aplicación.

Necesidad de la Inscripción. Respecto de la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos casos extremos: de una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico.

Existe un término medio, que es el que rige entre nosotros, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente. Entre nosotros no se puede inscribir más que por solicitud de parte (rogación); pero los efectos de la

inscripción hacen a ésta "necesaria"; es decir, que, si no es obligatoria, sí es "indispensable" efectuarla pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos "erga omnes".

3.2.3 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como oposición o reacción contra la "generalidad" de las hipotecas.

Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión; la finca, que es la base física de la inscripción; derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular. Lo anterior nos lleva a precisar los siguientes conceptos.

Finca. El registro se lleva por fincas o sea que es de "folio real".

Derecho. La naturaleza del derecho inscrito es fácil de determinar en los contratos nominados, como la venta, la hipoteca, el usufructo, etc., cuya sola enunciación permite conocer cuáles son las consecuencias jurídicas del acto ejecutado. En cambio, es difícil precisar esa naturaleza cuando se trata de contratos innominados cuyos efectos, por no estar previstos en el Código Civil. La inscripción del fideicomiso, por ejemplo, que es una figura que se estableció

para que pudieran realizarse jurídicamente muchos actos que no entraban dentro de los moldes clásicos, puede tener contenidos variadísimos y por tanto no puede hablarse de un prototipo de fideicomiso, ni de unos efectos precisos del fideicomiso, ya que en cada caso se establecen prolijamente las estipulaciones necesarias para lograr los múltiples fines que se. Intentan conseguir.

Sujeto (titular). -Puesto que los derechos reales que se inscriben en el Registro Público deben ser ejercidos por una persona, que se llama titular, es indispensable individualizar, precisando en su caso las partes alícuotas que corresponden a los distintos titulares, etc.

El derecho que se trata de registrar, así como el titular, son variables y además se extinguen; pero mientras existan, deben vincularse estrechamente con la base inmutable de registro, que es la finca.

El Art. 3015 del Código Civil federal es el que establece lo que debe expresar y contener la inscripción; y el Art. 3012 preceptúa que debe acompañarse un plano o croquis de las fincas (ver los artículos 3053, 3054 y 3055 del proyecto de reformas al Código Civil). El Art. 2919 de nuestro Código, establece que la hipoteca nunca es tácita ni general; y el 2212, que cuando se hipotecan varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, etc. Muchos otros artículos del Código Civil y del Reglamento del Registro Público, son aplicación del principio de especialidad.

3.2.4 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Consiste este principio en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.

En México, basta el consentimiento para transmitir la propiedad (Art. 1792, 1793, 2249, etc., del Código Civil federal). No es necesaria la tradición para la transmisión de propiedad (Art. 2014 del Código civil antes mencionado).

El principio de consentimiento tiene aplicación en los Art. 3034, 3036, 3038, y otros del Código Civil. Antes mencionado El principio está claramente expresado en el texto del nuevo artículo 3030 del Código Civil.

3.2.5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.

Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca (ROCA SASTRE).

No está definido el principio en nuestra legislación; pero los Art. 3036, 3034, 3035 y otros del Código Civil federal, lo reconocen y aplican. El Art. 3011 que exige que sólo se registren los testimonios de escrituras notariales y otros documentos auténticos, las sentencias y los documentos privados ratificados y autenticados, refuerza el principio de tracto sucesivo evitando en lo posible, inclusive, una suplantación de la persona del titular. El nuevo Art. 3019 del Código Civil, que aún no entra en vigor, expresa el principio diciendo que para inscribir y anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción.

Aunque el principio de tracto exige que esté "previamente" inscrito el derecho del titular, ello no impide que pueda inscribirse "a la vez", lo que la doctrina designa con el nombre de tracto comprimido o abreviado.

3.2.6. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a

un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de "Principio de Rogación".

Entre nosotros el principio de rogación está reconocido en el Art. 3010 del Código Civil, que según las nuevas reformas, pasará a ser el 3018.

Del Art. 3012 del Código, se deduce que basta la simple presentación del -título, para que deba efectuarse la inscripción, y que no se requiere solicitud escrita o verbal.

Sólo en caso de registro parcial, por la naturaleza de las cosas, se requerirá una solicitud escrita; pero esa solicitud casi siempre irá en el texto del documento que ha de registrarse.

3.2.7. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos:

A.) Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbigracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral;

B) Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, sí es posible, pero en orden diferente, que se llama rango.

El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio.

Como ya hemos dicho, la regla romana de que el primero que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar.

Las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro.

En el Art. 3017 (Código Civil Federal) se reconoce que el registro producirá sus efectos desde el día y hora en que el documento se hubiese presentado; y tratándose del contrato de compraventa, que es el caso típico, debemos tener en cuenta la prohibición de vender lo ajeno, contenida en los Art. 2269 y 2270 del Código Civil antes mencionado, y las reglas de los Art. 2264, y especialmente 2266 del Código Civil, según el cual si la cosa vendida fuera inmueble, prevalecerá la venta que primero se hubiese registrado.

Deriva el principio de prioridad, entre otras cosas, del de especialidad, ya que según el Art. 3009 del Código Civil no pueden los bienes raíces ni los derechos sobre ellos aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas. Y para poder hacer realizable el principio de prioridad, existen preceptos como los Art. 3014, 3015, 2982 y otros del Código Civil Federal.

3.2.8 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia

del mundo real con el mundo registral. Se llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral.

Para los efectos que el principio de fe pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y la calificación registral.

El Art. 3003 del Código Civil establece el derecho del registrador para rechazar el título; y el Art. 3021 del proyecto de reformas dice que los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para registro; y establece los casos en que suspenderán o denegarán el registro.

Sólo nos falta por examinar el principio de presunción de exactitud registral, que como ya dijimos se subdivide en dos principios capitales, que son los principios de legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica.

CAPITULO IV
EL REGISTRO PÚBLICO EN EL ESTADO DE VERACRUZ

4.1. LEGISLACIÓN.

Como ya se menciono, la primera disposición legal emitida sobre la materia, es un reglamento para las oficinas del Registro Civil y del Público, expedido el 27 de marzo de 1869; contenía veinte artículos y una disposición transitoria. Se menciona que en algunos lugares los tenedores del Registro Público, serán a la vez jueces del Registro civil del cantón respectivo. Este reglamento solo le concede mucha importancia a la forma en que deben tenerse los libros. Lo más importante es que por primera vez, se exige el registro de un título para su publicidad.

El 9 de febrero de 1871 se publicó un decreto conteniendo trece capítulos y ocho disposiciones transitorias. Mediante este decreto se obligaba a las autoridades a proporcionar un número a cada casa y a ponerle nombre a las calles; también

Decía que el registro público debería tener dos libros, uno de inscripciones y otro para formar el índice.

El reglamento mencionado en primer término nos remite a las disposiciones contenidas en el código civil de 1869. En este encontramos una serie de ordenamientos muy semejantes a los actuales; se menciona el procedimiento a seguir para registrar las hipotecas, su cancelación, las secciones de que se compone el "Oficio de Registro Público" (así lo denominaba), los títulos sujetos a registro, el modo de hacerlo y la extinción de las inscripciones.

El 5 de julio de 1897, se expidió la ley reglamentaria para las oficinas del registro público. En ella se mencionaba el procedimiento a seguir para la inscripción de los documentos, los títulos sujetos a registro, el modo de efectuarlo y sus efectos y, la rectificación y publicidad del registro. La Ley Reglamentaria, a nuestro juicio, contenía disposiciones muy completas.

El 22 de junio de 1885 entró en vigor el primer arancel para el cobro de honorarios para las oficinas del Registro Público y el 28 de agosto de 1918, se publica la Ley Relativa a la institución del Registro Público. En ella se designaban a los jueces principales del registro civil como titulares y se establecía un nuevo arancel.

En noviembre 29 de 1918, se reformo la Ley anterior y se designa a los Administradores de Rentas del Estado, como titulares del Registro Público. (Por disposición de la actual Ley del Registro público y por la atinada administración apenas se están nombrando Encargados del Registro Público de la Propiedad y se le esta quitando esta función a los Jefes de Oficina de Hacienda)

Con fecha octubre 14 de 1920 se expidió la Ley para el Registro Público de la Propiedad y la Ley Reglamentaria para las oficinas del Registro Público. La primera contiene disposiciones generales, los Títulos sujetos a registro, el modo de llevarlo a cabo, la extinción de las inscripciones y la rectificación y publicidad del registro. La Ley reglamentaria, en las disposiciones generales, mencionaba el establecimiento de las oficinas especiales para el Registro Público de la Propiedad y el nombramiento de sus titulares, (disposición que nunca se cumplió), también contenía una tarifa para el cobro de los derechos y sus excepciones, el modo de hacer el registro y la publicidad del mismo.

El primero de julio de 1924, entro en vigor la ley del registro público de la propiedad, misma que dejo de existir el primer día de enero de 1980, en ella se menciona la forma y funciones de la Institución, una tarifa (que nunca funcionó) y sus excepciones, los Títulos sujetos a registro, la forma de hacerlo, la extinción de las inscripciones, la rectificación del registro, la publicidad y sus prevenciones generales.

Lo importante de esta Ley, fue que derogó la Ley reglamentaria de 1920 y que además estuvo en vigor durante casi cincuenta y seis años.

A la fecha contamos con una ley del registro público de la propiedad que, como se menciono entro en vigor en enero de 1980. Esta Ley se adecua a las disposiciones del Código Civil y a las necesidades actuales.

4.1.1 ORGANIZACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en la nueva Ley del Registro Público de la Propiedad, concretamente en el artículo segundo, la función registral esta a cargo del Departamento del Registro Público de la Propiedad; este Departamento, conforme a lo dispuesto con el artículo octavo de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, depende de la Tesorería General del Estado. Aquí nos permitió hacernos un paréntesis: nos parece inadecuado que dependa de la Tesorería, la importancia de su función exige cierta independencia, desgraciadamente nunca se le ha puesto interés que se merece. En otros Estados tiene la Categoría de Dirección, cuenta con un presupuesto que le permita cubrir las necesidades mas apremiantes como son la de poder pagar el correcto encuadernamiento de los libros, archiveros adecuados, personal suficiente, equipo de oficina funcional, papelería en buena cantidad y en fin, todo lo necesario para prestar un buen servicio.

Existen oficinas que significan una verdadera vergüenza para el Gobierno debido de su estado físico. Deberá elevarse la categoría de Dirección sujeta únicamente al Ejecutivo del Estado, y con igual jerarquía que las demás dependencias. Debe lograrse pronto, para beneficio y redundando en un mejor servicio a los particulares.

El departamento cuenta con una oficina dictaminadora, una de supervisión, otra de archivo y con oficinas registradoras en diferentes partes del Estado, actualmente son veintitrés.

Existen también en algunas oficinas de hacienda, archivos que solo sirven de consulta y que a partir de diciembre de

1970 dejaron de funcionar como oficinas registradoras. Vgr: en Yanga, Amatlan, Fortín, Paso del Macho, desgraciadamente por falta de espacio, estos archivos no se han podido integrar a las Oficinas Registradoras, motivando con esto que, en determinado momento, no se tenga actualizada la información y se corra el riesgo de incurrir en errores de lamentables consecuencias.

Señalaremos las funciones del Departamento y de las Oficinas seria copiar la Ley y no lo considero correcto, además de ser tedioso.

En las oficinas Registradoras, se tienen seis secciones, cada una para registrar distintos actos. También conforme a lo establecido en el artículo 18 del Código de Comercio y en el artículo primero del Reglamento del Registro Público de Comercio, las oficinas registradoras tendrán a su cargo el Registro de Comercio. Y por disposición de la Ley de Crédito Agrícola en su artículo 86 también serán registradoras del Crédito Agrícola.

4.1.2. MECÁNICA Y PROCEDIMIENTO REGÍSTRAL.

Al presentarse un documento a inscripción, debe de ir acompañado de dos copias literales y de una solicitud, la copia de esta se sella de recibido anotándole la fecha y la hora esto es importante para establecer la prelación registral. Además se le asigna un número de presentación, se localiza el antecedente de propiedad y se turna al Registrador para su calificación; si procede el registro, se nota al margen del antecedente el acto registrado y se

devuelve el documento al interesado con el número de registro y la firma del encargado. Si no se inscribe, se asienta en el libro de presentación de títulos las causas por las que se negó el registro, de aquí lo que se mencionaba anteriormente de las seis secciones registrales que se mencionaran a continuación:

SECCION PRIMERA.-Comprenderá lo relativo a la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

SECCION SEGUNDA.-Comprenderá el registro de hipotecas y demás gravámenes reales, aun sobre bienes muebles.

SECCION TERCERA.-Comprenderá el registro de contratos de arrendamiento y comodato.

SECCION CUARTA.-Comprenderá el registro de testamentos, autos declaratorios de herederos, nombramientos de albacea, cesión de derechos hereditarios y concursos.

SECCION QUINTA.-Que comprenderá el registro de sociedades y asociaciones civiles.

SECCION SEXTA.-Comprenderá el registro de todas las demás operaciones y resoluciones no previstas en las secciones anteriores y que deban inscribirse según la Ley.

A esta sección se le llama el Resumidero por que en esta se inscribirán todos aquellos actos que no se deben inscribirse en las otras secciones.

Con las copias literales se forman dos libros, uno, se queda en la oficina y el otro se envía al Departamento. El que se queda sirve para anotarle al margen los movimientos

que tenga y el que se envía se archiva para servir de reemplazo en caso de deterioro o destrucción del otro.

Lo que merece especial atención es la calificación registral, esta no es definitiva, pues lo que puede ser impugnada, pero si es necesario aun cuando hay quienes lo discuten argumentando que carece de valor; si tomamos en cuenta que se están haciendo cargo de las oficinas personas con estudios sobre derecho, el rechazo de un documento deberá ser apegado a este y aquí es donde la calificación registral adquiere importancia, de otro modo y citando a Colin Sánchez¹⁵ no se estaría frente a un profesional del derecho, "pues privar de juicio o criterio al registrador en materias que son de competencia, dejaría de ser un funcionario para convertirse en algo semejante a un robot que acciona cuando se operan determinados mecanismos, situación en la cual los registradores no precisarían de un reglamento para funcionar correctamente, sino, de algo parecido a un catalogo de manejo". Esto independientemente de las sanciones a que se hace acreedor si se aceptara el registro de un documento contrario a derecho.

Si el dictamen fuera absoluto, si se debería de criticar, pero no es así ya que se puede acudir al departamento del registro o a los tribunales competentes para pedir la inscripción.

Por otra parte, se alega que el registro no convalida los actos nulos conforme a las leyes y que puede pedirse su cancelación, si nos atenemos a esto, el Registrador se haría cómplice de actos indebidos. Finalmente, el registro es una

¹⁵ Sánchez, Colín Ob, Cit.

institución que protege los derechos contra terceros y si no procediera la calificación, esto no sería posible.

4.1.3. CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMEN CON EFECTOS DE PRELACIÓN.

Ya vimos que el registro se creó para dar seguridad a los hechos y actos que en él se encuentran inscritos, mediante formas publicitarias, legitimándolos para efectos de terceros registrales. El enorme tráfico jurídico inmobiliario que tienen las Oficinas Registrales del País, motivado por el crecimiento demográfico acelerado que padecemos, lo cual implica la creación de nuevos conjuntos habitacionales que traen aparejado el movimiento de las operaciones crediticias por parte de las Instituciones Bancarias tanto oficiales como privadas, obliga a los funcionarios investidos de fe pública a investigar a los registros si está o no gravada un inmueble o si este pertenece al particular titular documental, momentos antes de la firma de un instrumento que lo afecte o modifique. Estas situaciones hacen necesario que, al tener conocimiento un fedatario de que se va a realizar un acto jurídico, este solicite al registro público la expedición de un certificado de existencia o libertad de gravamen que tenga los efectos de una anotación preventiva de prioridad hacia el acto que se va a realizar, con una vigencia de treinta días, tiempo durante el cual estaría bloqueado el registro hasta que se presentara el aviso preventivo que señala el artículo 2951 del Código Civil o la escritura correspondiente.

La expedición del certificado y su anotación preventiva no es, en ningún caso, para seguridad del Registrador, dado

que este en cualquier momento puede conocer el estado registral de un inmueble, si no que se utilizaría para conocimiento de los interesados y, supuestamente para seguridad de ellos. Sugerimos que se adicione el Art. 2951 del Código Civil en este sentido en el cual se de mayor transparencia a lo que se encuentra registrado. En Argentina, Perú, Uruguay y el Distrito Federal ya lo tienen consignado en sus leyes. Pudiera alegarse en contra que se puede utilizar para simular actos tendientes a evadir determinados compromisos, solo que esta simulación tendría treinta días de vigencia, y además durante ese tiempo se seguirían recibiendo documentos relacionados con la misma finca, ordenándolos cronológicamente de tal manera que, si no se registra el título durante la vigencia de la anotación preventiva, estos se registran conforme a su orden.

4.1.4. REGISTRO DE UNA LOTIFICACIÓN O FRACCIONAMIENTO Y DE UNA VENTA A FAVOR DE VARIOS COMPRADORES.

Cuando se registra un documento de compraventa, se debe anotar al margen de la inscripción que le sirvió de antecedente; si este antecedente ampara un inmueble que por su gran extensión superficial se ha fraccionado, por cada venta de fracción se tiene que anotar marginalmente, de tal manera que, en determinado momento, falta espacio para las notas teniendo que adicionar hojas o formar apéndices aparte, con el consiguiente deterioro de los libros o la pérdida de los apéndice, además de la dificultad para determinar la superficie vendida o los gravámenes sobre determinados lotes. Sugerimos que, al formarse el fraccionamiento, se otorgue una

escritura donde conste el número de lotes y manzanas que lo integren y que a cada uno de ellos se le determine su superficie, medidas y colindancias; el Notario deberá expedir un testimonio de esa escritura transcribiendo solo lo conducente a cada lote, así se efectuaría una inscripción para cada testimonio con un número distinto; con esto podría determinarse inmediatamente el estado registral del predio.

El costo que esto representa es mínimo (\$500.00 según la Ley de Hacienda vigente). Lo mismo debiera hacerse en las escrituras donde comparece un solo vendedor y varios compradores que adquieren distintas fracciones de un predio. Se da el caso de que se inscribe la escritura comprendiendo a todos los compradores, dificultándose determinar la situación registral de cada finca por la cantidad de notas marginales de ventas, embargos, hipotecas, adjudicaciones por herencia, por remate, limitaciones de dominio, etc., además estas inscripciones normalmente son revisada por muchas personas en virtud de amparar a varios compradores, trayendo consigo el deterioro de la misma por el uso frecuente.

4.1.5. NO INSCRIPCIÓN DE UN EMBARGO O CEDULA HIPOTECARIA POR FALTA DE PAGO DE IMPUESTOS.

A veces se presenta el caso de rechazo de embargos o de cédulas hipotecarias por no haber pagado los derechos de Registro Público o el Impuesto sobre Productos de Capital. En el tiempo transcurrido en ir a pagar se presenta otro gravamen con los pagos requeridos y se inscribe preferentemente. Existe jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia en el sentido de que la falta de pago no es motivo

suficiente para no aceptar un gravamen, ya que se debe registrar y posteriormente efectuar los pagos. Creemos conveniente la existencia de una disposición contemplando esta situación. Se le daría un plazo de tres días al interesado para pagar, si en ese tiempo no lo hace, se inscribirán los gravámenes que estuvieran esperando turno.

CAPITULO V

DEL REGISTRO PÚBLICO

5.1. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Es una institución dependiente del Estado que tiene por objeto proporcionar seguridad y publicidad a ciertos actos jurídicos que involucran a un bien inmueble o una sociedad mercantil. Es una dependencia del poder ejecutivo, bajo el control de la secretaria general del gobierno y que proporciona el servicio registral para dar publicidad a los actos y hechos jurídicos que así lo requieran conforme a la ley.

El Registro Público de la Propiedad, es la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos y hechos jurídicos que la requieren para surtir efectos ante terceros por lo que cualquier persona estaría en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes. Así entonces el Registro Público permite dar cuenta del estado y otros

Derechos reales que guardan la propiedad y/o sociedad mercantil.

El registro público de la propiedad participa en la integración de la sociedad, mediante la gestión de información relevante en el ciclo de trámites de bienes inmuebles y mercantiles, así como en los hechos jurídicos de los mismos.

Se debe ofrecer a la población condiciones de seguridad jurídica que garanticen la propiedad y posesión de los bienes y favorezcan la transparencia de las relaciones de los particulares entre sí, a fin de impulsar el desarrollo económico y social del país.

El Registro Público de la propiedad se basa en el Código Civil del estado de Morelos y tiene un sistema de información tecnológico para recibir y enviar datos, así como para archivarlos y procesar la información. Cuenta con un folio registral donde se encuentra toda la información que se refiere a un mueble o inmueble o persona jurídica.

Nuestro derecho común, cuyas raíces se encuentran en el derecho romano y en los códigos franceses, es por sí mismo depositario de una fuerte tradición jurídica, que a lo largo de muchas décadas ha probado su eficiencia para hacer prevalecer entre los individuos la armonía al regular entre ellos sus diversas relaciones.

Como se sabe, el Registro Público de la Propiedad en México funciona prácticamente desde la segunda mitad del siglo XVII, aunque no como lo conocemos en la actualidad. Durante varias décadas prevaleció el esquema conocido como "OFICIOS DE HIPOTECAS", para atender las funciones registrales.

El registro público de la propiedad es una institución mediante la cual el gobierno de cualquier Estado proporciona un servicio de dar publicidad a los actos jurídicos, que son necesarios para surtir efectos ante terceros.

El sistema registral se integra por registro inmobiliario, registro mobiliario y registro de personas morales. Los asientos que se originan por las solicitudes y documentos se practicarán en los folios: folio real de inmuebles, folio real de muebles, folio de personas morales y folio auxiliar. Cuando se solicita entrada y trámite se deben incluir los siguientes datos:

- Nombre del solicitante
- Ubicación del inmueble, identificación del inmueble, identificación o razón social de la persona moral de que se trate
- Naturaleza del acto
- Observaciones

5.1.1. DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL REGISTRO PÚBLICO Y EFECTOS LEGALES

La Institución es Pública, para tal efecto deberá:

1. Poner a disposición de los notarios y público en general los folios, libros y archivos que obren en la institución;

II. Expedir constancias o certificaciones relativas ha:

- a). inscripción o no inscripción;
- b). Gravamen o libertad de gravamen y limitaciones de dominio;

C. Bienes o personas jurídicas; y

d). Las demás que de acuerdo a esta Ley y su Reglamento deban expedirse;

III. Expedir las copias certificadas de los asientos registrales y

Demás documentos que formen parte del acervo registral, en los

Casos permitidos por la Ley; y

IV. Expedir los certificados de los registros individuales existentes en la institución respecto de usos y destinos de predios y fincas, conforme a la zonificación autorizada en los planes y programas de desarrollo urbano.

La prestación de los servicios a que se refieren las fracciones que anteceden, se condicionará al pago de los derechos que correspondan y a las disposiciones contenidas en esta Ley y su Reglamento.

5.1.2. DEL MODO DE HACER EL REGISTRO Y DE LAS PERSONAS QUE TIENEN DERECHO DE PEDIR LA INSCRIPCIÓN.

La inscripción de los documentos puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el Notario que haya autorizado la escritura correspondiente, y deberá hacerse únicamente cuando los bienes a que se refieran los títulos, derechos o actos de que se trate, estén ubicados en jurisdicción de la Oficina donde se pretenda hacer el registro.

El registro debe practicarse mediante solicitud escrita del interesado, de su representante o del Notario que autorice el acto.

Con la solicitud de inscripción deberá acompañarse lo siguiente:

I.-El documento que vaya a inscribirse, con dos copias literales del mismo que satisfagan los siguientes requisitos:

a).-Estar escritas a máquina en papel tamaño "ministro" con márgenes de siete cm, a la izquierda y uno y medio a la derecha;

b).-No se emplearán abreviaturas, salvo que las contenga el documento que deba insertarse literalmente;

C.-No deben contener raspaduras ni enmiendas, y en caso de ser necesario testar palabras, hacerlo con una línea, de modo que quede legible lo testado, salvándose al final con la mayor claridad;

d).-No se dejarán espacios en blanco entre cada uno de los párrafos y los que queden serán inutilizados con rayas diagonales que se crucen;

II.-Copias fieles del plano o croquis que contengan los datos relativos a las medidas, colindancias y superficie;

III.-Cuando se trate de contratos privados, deberá acompañarse además un duplicado de dichos documentos firmado por los intervinientes.

Sólo se registrarán:

I.- Los documentos públicos;

II.- Los documentos privados, que con esta formalidad sean válidos con arreglo a la ley, que contengan certificación de reconocimiento en el texto y firmas,

expedidas por el Registrador, un Notario, o un Juez Municipal, la cual deberá estar firmada por los signantes del documento, la autoridad que intervenga y tener impreso el sello de autorizar respectivo.

Los funcionarios a que se refiere el párrafo anterior, estarán provistos de un

Libro denominado "Registro de Certificaciones", autorizado por el Secretario de Gobierno, en el cual harán relación de cada certificación que expidan, asentando el Número progresivo que le corresponda, la fecha de expedición, acto jurídico que se certifica, datos generales de los signantes del documento y certificación de que aquellas son de su personal conocimiento, o de los medios de prueba que sobre su identificación hayan presentado. La constancia que con este motivo se levante, deberá estar firmada por los signantes del documento que se haya certificado, por el funcionario que interviene y tendrá impresión de su sello de autorizar.

El interesado presentará el título que va a ser registrado y cuando se trate de documentos que impliquen transmisiones o modificaciones de la propiedad de fincas rústicas o urbanas, un plano o croquis de esas fincas.

Cuando haya discrepancia entre los términos de la inscripción y los del documento registrado, procederá la rectificación de la inscripción a solicitud de todos los interesados o en su defecto por orden judicial. En los casos en que se ejercite la acción relativa, se hará en la inscripción una anotación preventiva a reserva de lo que determine la autoridad judicial.

El registrador hará la inscripción si encuentra que el documento presentado es de los que deben inscribirse; llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley y no existe en contra de tal acto oposición fundada de persona que tenga interés legítimo en el mismo, ni resolución negativa de la Dirección Técnica del Registro, a la que se hubiese consultado previamente.

En el caso a que se refiere la parte final del artículo anterior, el registrador tiene obligación de hacer una inscripción preventiva, a fin de que si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde que por primera vez se presentó el título. Si el juez aprueba la calificación hecha por el registrador, se cancelará la inscripción preventiva.

Transcurridos tres años sin que se comuniqué al registrador la calificación que del título presentado haya hecho el juez, a petición de parte interesada se cancelará la inscripción preventiva.

Toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles, objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe registrarse; su medida superficial, nombre y número, si constare en el título; la referencia al antecedente inmediato anterior, cuya inscripción será obligatoria y previa a la del título que trate de registrarse, y la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo;

II.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el título la estimación que le den;

IV.- Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que deban correr;

V.- Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven y las sociedades, por su razón o denominación;

VI.- La naturaleza del acto o contrato;

VII.- La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado;

VIII.- El día y hora de la presentación del título en el Registro.

El registrador que haga una inscripción sin cumplir lo dispuesto en el artículo anterior, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los interesados, y sufrirá una suspensión de empleo por tres meses. El registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiese presentado en la oficina registradora, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente,

Cuando alguna persona tenga interés en celebrar un acto jurídico por medio del cual declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o

posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o sin serle, sea inscribible, y dicho acto jurídico para su validez deba constar en escritura pública, el notario ante quien vaya formalizarse, solicitará a la oficina del Registro Público de la Propiedad en el que se halle inscrito el bien o el derecho de que se trate, información sobre la situación jurídica vigente que aquél o éste guardan. En su solicitud el notario describirá el inmueble y su antecedente registral, mencionará a su titular y el negocio jurídico propalado. El registrador con esta solicitud que tendrá efectos de primer aviso preventivo y sin cobro de derechos por este concepto, procederá inmediatamente a:

a) Practicar un asiento al margen del antecedente registral de que se trate, estableciendo con ello la prelación registral de la pretendida operación jurídica y;

b) Expedir al notario un certificado con los datos que solicitó, en el cual determinará la existencia o inexistencia de gravámenes, cargas y limitaciones de dominio que reporte el inmueble, aun las que, en su caso, estuviesen en trámite e incluirá la anotación marginal a que se refiere el inciso a) de este artículo. Los asientos que se practiquen y los certificados que se expidan conforme a los incisos anteriores, caducarán a los treinta días naturales a contar desde la fecha en que produjo efectos de prelación la solicitud del notario, a menos que el pretendido acto jurídico se hubiese formalizado dentro de su vigencia y el notario así lo comunique una vez autorizada su escritura mediante un segundo aviso preventivo que presentará a la misma oficina registradora, en el que consten los datos mencionados en el primer párrafo de este artículo, los

nombres de los otorgantes, el número y fecha de la escritura y la de su autorización. El registrador con este segundo aviso y sin cobro de derecho alguno, practicará al margen del mismo antecedente registral, un nuevo y diverso asiento que tendrá vigencia noventa días naturales a contar desde la fecha de autorización de la escritura y sus efectos de prelación registral se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud de información a la oficina registradora; pero si cuando fuere presentado el segundo aviso ya caducó el asiento practicado con motivo del primer aviso o éste nunca fue presentado por el notario, el nuevo asiento sólo producirá efectos de prelación contra terceros únicamente desde la hora y fecha de su presentación.

Si el primer testimonio de la escritura autorizada por el notario, se presentase a la oficina registradora dentro de la vigencia del segundo asiento, la inscripción definitiva producirá efectos contra terceros desde la fecha en que, con arreglo a lo previsto en el párrafo precedente, debió ser efectiva su prelación registral. De haber caducado el segundo asiento o si éste nunca lo practicó el registrador porque el notario no presentó el aviso respectivo, la inscripción definitiva sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación del primer testimonio en la correspondiente oficina registradora.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones mencionadas en el párrafo primero de este artículo fuere privado, el notario, la autoridad judicial o administrativa o el registrador ante quien se hubiesen certificado las firmas de los interesados en el acto jurídico en cuestión, sólo deberá dar el aviso preventivo a que se refiere el segundo

párrafo de este artículo, el cual surtirá los mismos efectos allí previstos.

Los encargados del Registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios a que dieran lugar:

I.- Si rehúsan sin motivo legal o retardan sin causa justificada, la inscripción de los documentos que les sean presentados

II.- Si rehúsan expedir con prontitud los certificados que se les piden;

III.- Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas, salvo si el error proviene de insuficiencia o inexactitud de las declaraciones, que no les sean imputables.

En los casos de los números I y II del artículo que precede, los interesados harán constar inmediatamente, por información judicial de dos testigos, el hecho de haberse rehusado el encargado del Registro, a fin de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente.

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

El reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás requisitos que deben llenar las inscripciones.

5.1.3. DE LAS CERTIFICACIONES

La Institución tiene obligación de expedir a quien lo solicite certificaciones literales o en extracto, de las inscripciones o constancias asentadas en los libros y demás archivos existentes. Las certificaciones expedidas por la Institución, cuya información se encuentre contenida en el archivo, tendrán el carácter de documento público.

Cuando las solicitudes de los interesados o los mandatos de los jueces o autoridades administrativas no expresaren con claridad los datos de los bienes motivo de la certificación, de las personas o períodos a que ésta ha de referirse, no se expedirá documento alguno, hasta en tanto se aclare la solicitud u orden judicial o administrativa respectiva.

Los certificados se expedirán en la forma y términos previstos al efecto en el Reglamento, debiendo contener cuando menos:

- I. El nombre del propietario o propietarios del predio;
- II. Descripción general, incluyendo superficie, medidas y linderos del predio y porcentaje pro indiviso en su caso;
- III. Todas las anotaciones preventivas o definitivas, así como los gravámenes existentes;
- IV. Limitaciones de dominio, servidumbres y en general cualquier anotación que modifique o extinga cualquier derecho sobre el inmueble; y
- V. Derechos de registro.

La Institución podrá dar acceso a su sistema de información:

1. En sus instalaciones; y

II. Vía remota a quienes lo soliciten, previa celebración de contrato con las condiciones que se establezcan en el Reglamento.

La consulta a través del sistema de información no autoriza en ningún caso modificar los contenidos registrales.

La violación de lo señalado en el párrafo anterior será sancionada por la Ley Penal.

A los notarios se les otorgará autorización mediante certificado digital, autorizado por la Dirección, mismo que permitirá la solicitud, consulta y la transmisión de documentos de manera remota.

La inscripción registral de un documento conforme a las prescripciones de esta Ley, da publicidad legal a los actos jurídicos en ellos consignados para que surtan efectos frente a terceros.

Para llevar a cabo una inscripción, se requiere el consentimiento de su titular registral, excepto en los casos en que la inscripción sea ordenada por autoridad competente.

Los bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos, no pueden aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copropietarias, y demás casos señalados en la ley de la materia.

La inscripción registral no convalida los actos o contratos que sean nulos de conformidad a las disposiciones legales, debiendo en todo caso estarse a lo dispuesto por el Código.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en la Institución aparezcan con derecho para ello, no se

invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anulen o resuelva el derecho del otorgante mediante sentencia de autoridad competente.

Cuando se hubiere hecho alguna anotación en los registros de la Institución respecto al carácter litigioso de los bienes, o porque se haya reclamado la nulidad del título del otorgante, el adquirente sufrirá las consecuencias de la nulidad, una vez declarada.

Salvo prueba en contrario, se presume que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva. De igual forma se presume que el titular de una inscripción, tiene la posesión del inmueble inscrito.

5.1.4. DEL REGISTRO INMOBILIARIO.

El derecho registral inmobiliario es parte del derecho civil es un desenvolvimiento de parte del Derecho de cosas, es decir de los modos de adquirir y perder la propiedad. Contempla los derechos desde el punto de vista del Registro.

Reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponden al Derecho Civil puro. Por eso, el derecho Registral recibe los actos por lo que se ha adquirido o perdido la propiedad ya integrado con sus elementos personales, reales y formales.

El registro tiene una visión de la registral de la materia civil. El Derecho Registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida etc., de los derechos reales sobre inmuebles, el

Derecho Registral también fija los efectos de esa Expresión Registral.

Sin embargo, no por las características que se acaban de anunciar puede afirmarse que el Derecho Registral constituye una rama independiente y separado del Derecho Civil, pues como ya dijimos no es mas que un desenvolvimiento del capitulo de esta rama, se llama Derecho de Cosas, "es una parte, un capitulo, del tratado civil de los derechos reales".

El derecho registral inmobiliario es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad. Organiza el registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc. Por eso es un Derecho adjetivo.

Sin embargo el derecho registral también es sustantivo, en el sentido de que el mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello regula por los principios registrales.

La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Los efectos que se atribuyen a la registración más o menos contundente 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 quiere

consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por ello 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 las otras partes existen de actos de última voluntad), aunque es básico, ya que sin el 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.

CAPITULO VI

LOS PRINCIPIOS JURÍDICOS DEL SISTEMA DEL NOTARIADO LATINO.

6.1. ORIGEN DEL SISTEMA DEL NOTARIADO LATINO

Los orígenes del sistema del Notariado Latino son germánico-románicos, comienzan con Justiniano en el siglo VI, quien regula la actividad del tabellio, personaje perito en la escritura y conocedor de las leyes.

En el año 887 el Emperador de Oriente, León VI "El Filósofo" reglamenta la actividad del notario y las cualidades morales e intelectuales de los aspirantes a notario; sin embargo, es el siglo XIII el de mayor trascendencia para el derecho notarial, pues los juristas glosadores de la Universidad de Bolonia destacan la importancia de la sistematización de los conocimientos notariales y en España, el Rey Alfonso X "El Sabio" realiza una majestuosa obra de recopilación y legislación, primero con el Fuero Real (1255), después con el Especulo y finalmente con las Siete Partidas (1270-1280). Especulo.- (latín speculum, espejo) Masculino. Cuerpo legal

compuesto bajo el reinado Alfonso el sabio, anterior a las siete partidas.

Posteriormente en el año de 1512 se dicta en la ciudad de Colonia la "Constitución Imperial sobre el Notariado" y en Francia, en el año de 1803, aparece la ley del 25 Ventoso del año XI, obra legislativa realizada por Napoleón Bonaparte, considerada origen del notariado moderno.

En España, en el año de 1862, se expide en forma codificada la primera Ley Orgánica del Notariado Español, de gran importancia para América Latina, toda vez que varios países la toman como ejemplo para sus legislaciones.

DIFERENCIA DEL NOTARIADO DE TIPO LATINO Y EL NOTARIADO ANGLOSAJÓN.

La intención de este cuadro que continuación vemos es para establecer la diferencia entre un Notario Latino y uno Anglosajón.

El término "latino", como equivocadamente se piensa, no se refiere a los países latinoamericanos, sino a los que siguen la tradición jurídica romano-germánica, los cuales integran la Unión Internacional del Notariado Latino.¹⁶

Con la finalidad de explicar la diferencia entre el notariado anglosajón y el latino -Bernardo Pérez Fernández del Castillo formula el siguiente cuadro comparativo:

¹⁶ Perez Fernández del Castillo, Bernardo *Doctrina notarial internacional* México Edit.

NOTARIO LATINO	NOTARIO ANGLOSAJÓN
<p>Es un profesional del derecho que realiza una función pública. Escucha y aconseja a las partes e interpreta su voluntad. Examina la legalidad de los títulos y capacidad de las partes. Redacta el instrumento y se responsabiliza de su contenido. Lo lee, lo explica y lo autoriza. Lo reproduce y conserva la matriz en el protocolo. Cuando procede lo inscribe en el Registro Público de la Propiedad.</p>	<p>No es un profesional del derecho, toda vez que para el desempeño de su función, no requiere título de abogado. No realiza una función pública. No examina la legalidad del negocio jurídico ni redacta el instrumento pues carece de preparación jurídica. Se limita única y exclusivamente a la ratificación de firmas, desentendiéndose del contenido del acto. No cuenta con un protocolo donde se asienten los originales y por lo tanto no existe matriz ni posibilidad de reproducir el instrumento. Su actividad se reduce a certificar que ante él firman los otorgantes. Su cargo es temporal.</p>

6.1.1. LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

A lo largo de la historia, muchos son los países que han sido fieles a los principios y tradiciones románico-germánicas de la actividad notarial, - entre ellos México- por esta razón, se hizo indispensable el intercambio de ideas, de técnicas y de experiencias entre los notariados de tipo latino y con esto se evita la diversidad de trayectorias.

Se concreta entonces la idea generalizada del notario argentino José Negri, que en Octubre de 1948, organizó el Primer Congreso Internacional, con sede en Buenos Aires y con la participación de 19 países. Posteriormente queda formalmente constituida la Unión Internacional del Notariado Latino, en un segundo Congreso en Madrid, España.

El Notariado Mexicano ha participado activamente durante los últimos cincuenta y tres años como miembro de la Unión Internacional del Notariado Latino.¹⁷

Como institución en pleno crecimiento, debemos subrayar que la institución notarial es un "factor esencial para el equilibrio en un estado de derecho", lo que da origen a que la mayoría de los países se hayan adherido a la Unión Internacional del Notariado Latino, la cual tiene posee una compleja estructura administrativa y una representación oficial importante en la ONU, la OMC, la Conferencia de la Haya, la Comisión, el Parlamento y el Consejo Europeos, el MERCOSUR, la UNIDROIT, etc.¹⁸

El Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo define a la Doctrina Notarial Internacional como: "El conjunto de determinaciones, recomendaciones y conclusiones de las ponencias presentadas por los notariados miembros de la Unión Internacional del Notariado Latino, analizadas y aprobadas en las asambleas generales de los distintos congresos internacionales".¹⁹

La importancia de esta participación radica en lograr la unificación de las características esenciales de la función notarial, la gran variedad de los temas analizados y el

¹⁷ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo Ob. Cit

¹⁸ El Notariado en el Mundo", Escribano, *Revista de la asociación nacional del notariado Mexicano*, A.C.

carácter universal de sus principios ayuda también, a la reestructuración de la doctrina notarial, su magisterio y su aplicación. A este respecto don Rafael Núñez Lagos expresa:

“Los notariados nacionales encuentran en las actas de los congresos internacionales un núcleo de orientación, una palanca de presión y en último término, un baluarte de defensa.”

El propósito de los congresos internacionales es la armonización de leyes y métodos a nivel internacional, así como la elaboración de propuestas concretas para someter a los legisladores de cada país, con el fin de incrementar la seguridad jurídica de las transacciones, incluso por vía informática.

Es interesante saber que aunque Estados Unidos no es miembro de la Unión Internacional del Notariado Latino, hay deseos de Estados como Florida, Louisiana y Nuevo México por establecer una norma de derecho civil obligatoria. La UINL cuenta con setenta países agremiados, todos los de América Latina, la mayoría de Europa e incluso de algunos tan alejados como África, Japón y todos los segregados de la extinta URSS.²⁰

6.1.2. BASES O PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL SISTEMA DEL NOTARIADO LATINO.

(Adoptado por la Oficina de la Comisión de Cooperación Notarial Internacional el 18 de enero de 1986 y por el Consejo Permanente en La Haya, 13, 14 y 15 de marzo de 1986).

¹⁹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *“Doctrina notarial internacional”*, Ob, cit.,

²⁰ Ruiz Soriano, Rubén, *“¿Aún tiene razón de ser los Notarios?”*, Entrevista a Antonio Velarde Violente, El mundo del abogado

El presente texto expone las bases o principios cardinales que inspiran al sistema del Notariado Latino.

Estos principios se despenden explícita o implícitamente de las conclusiones a las que llegaron los Congresos realizados por la Unión desde su fundación hasta nuestros días, cuando se ocuparon de temas sobre el notariado, la función notarial o el instrumento público.

Su sistematización en un texto dividido en artículos implica, en primer lugar, la ventaja de poder invocar estos principios o bases sin que sea necesario revisar las conclusiones de los Congresos; en segundo lugar, la de precisar las ideas y, sobre todo, la de ofrecer un instrumento de trabajo que servirá de guía y de orientación a los notarios integrantes de la Unión o deseosos de formar parte de la misma, los que propondrán promover la promulgación de una ley notarial o mejorar y perfeccionar su legislación en esta materia.

La Comisión de Cooperación Notarial Internacional estuvo a cargo de la redacción del proyecto que, después del análisis del Consejo Permanente, se convirtió en el texto definitivo.

6.1.3. DEL NOTARIO Y DE LA FUNCIÓN NOTARIAL

Trascrito de la ley del notariado vigente en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

1.- Art. 35.- El Notario Público es un profesional del Derecho investido de fe pública por el Ejecutivo para dar

autenticidad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe.

2.- Art. 71. La función notarial es de orden público y se regirá por los principios de rogación, profesionalidad, imparcialidad y autonomía en su ejercicio, en beneficio de la certeza y seguridad jurídica en los actos y hechos que sean materia de la misma

Es una función pública que el notario ejerce de manera independiente, sin estar situado jerárquicamente entre los funcionarios al servicio de la administración estatal o de otros organismos públicos.

3.- No se podrá acceder al notariado si no se han seguido con éxito los estudios exigidos en cada país para el ejercicio de las profesiones jurídicas. Se recomienda exigir a los candidatos para notario que satisfagan previamente determinadas pruebas teóricas y prácticas. Art. 37.- los interesados en obtener patente de notario presentaran solicitud por escrito al ejecutivo y deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en el artículo 20 de la Ley del Notariado los siguientes:

I.- tener patente de aspirante al ejercicio del notariado

II.- no haber desempeñado en el Estado noventa días anteriores a la fecha del examen de oposición, cargo de elección popular; de secretario, subsecretario o director general en el Poder Ejecutivo o magistrado del Poder Judicial;

III.- haber cumplido 28 años de edad;

IV.- contar cuando menos dos años de practica notarial; y

V.- participar en el concurso de oposición que se refiere esta Ley.

6.1.4. DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES.

1.- Los documentos notariales son los que el notario redacta, autentifica y conserva en su poder, clasificándolos por orden cronológico.

2.- Los documentos a los que se refiere el artículo anterior podrán tener por objeto actos y asuntos jurídicos de todo tipo, sean unilaterales, bilaterales o plurilaterales, así como la comprobación de hechos que el notario verifica por percepción sensorial directa o por ser público y notorio. Las intimaciones o las notificaciones podrán hacerse también bajo forma de documento notarial.

3.- Las partes contratantes de un documento notarial tendrán derecho a obtener copias de éste. El notario podrá también, respetando en general su obligación de secreto profesional, expedir copias a favor de las personas que, según él, tengan interés legítimo en conocer el contenido del documento.

4.- Las copias autenticadas tienen el mismo valor que el original.

5.- Los documentos notariales gozan de una doble presunción de legalidad y de exactitud.

La presunción de legalidad implica que el acto o asunto jurídico que el documento pone en forma, reúne las condiciones legales requeridas para su validez y, en particular, que el consentimiento de las partes contratantes fue declarado libre y conscientemente en presencia del notario. La presunción de exactitud significa que los hechos que el documento relata y que se desarrollaron en presencia del notario o que éste conoce por ser público y notario, son exactos.

6.- Las presunciones de legalidad y de exactitud a las que se refiere el artículo anterior sólo podrán ser contradichas por vía judicial.

7.- Si el notario, en el ejercicio de su función notarial, causa, por negligencia o mala fe, un daño a la persona que recurrió a sus servicios, está obligado a indemnizar a la persona perjudicada.

8.- Los notarios redactarán los documentos notariales conforme a su saber, a su comprensión y reflejarán claramente la voluntad de las partes contratantes que deberán interpretar con anterioridad, adaptando su forma a las exigencias legales o a las de la técnica jurídica necesaria para su plena eficacia.

9.- No se podrá imponer al notario la redacción de los documentos que autentifica conforme al proyecto que el abogado o los interesados le presentaren. El notario es libre de aceptar o no dicho proyecto, o de introducir, con el

acuerdo de los contratantes, las modificaciones que estime pertinentes.

10.- La acción notarial se extiende también a la legitimación de firmas de los particulares sobre los documentos privados (salvo si se trata de documentos que deberían ser recibidos en la forma notarial), a la copia auténtica de todo tipo de documentos y a la confrontación de éstos con los originales por atestación de conformidad de la copia con el original.

6.1.5. ORGANIZACIÓN DE LA PROFESIÓN NOTARIAL

1.- La ley determinará la zona territorial que delimita la competencia de cada notaría así como la cantidad de éstas. Ella se ocupará de que esa cantidad sea la necesaria para que el servicio notarial esté debidamente asegurado y que las situaciones de monopolio sean evitadas.

Se aconseja delimitar el número de notarías y extender la competencia territorial de cada notario a toda la región.

2.- La ley determinará, igualmente, la comuna donde se instalará cada estudio notarial.

3.- Los notarios deberán pertenecer obligatoriamente a un organismo colegiado que los agrupará y los organizará corporativamente.

4.- Existirá un organismo central compuesto exclusivamente por notarios, que asumirá la representación del notariado de su país. Operará en comunicación con los colegios de notarios.

5.- Corresponde a los colegios de notarios como al organismo notarial central procurar que la función notarial sea ejercida en el marco de la deontología profesional más exigente.

Relación de Principios Fundamentales del Sistema del Notariado Latino.

6.2. IMPORTANCIA, CONTENIDO Y SISTEMATIZACIÓN

El derecho notarial se puede definir como el conjunto de disposiciones legislativas y reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial. Dentro de este conjunto de disposiciones el notario en su actividad cotidiana y reglamentada, debe guiarse por ciertos principios rectores que son como una guía imprescindible para la función notarial.

Una de las principales fuentes en que debe apoyarse el Notariado son las bases o principios fundamentales del sistema del notariado latino aprobadas por el buró de la Comisión de Cooperación Notarial Internacional (CCNI) el 18 de enero de 1986 y por el Consejo Permanente en reunión celebrada en La Haya los días 13, 14 y 15 de marzo de 1986.

Estos principios fueron ratificados por unanimidad por la asamblea de países miembros de la Unión Internacional del Notariado Latino celebrada en Ámsterdam en mayo de 1989.

Estos principios se desprenden explícita o implícitamente de las conclusiones a las que llegaron los congresos realizados por la Unión desde su fundación hasta nuestros días, cuando se ocuparon de temas sobre el notariado, la función notarial o el instrumento público.

Su sistematización en un texto dividido en artículos implica, en primer lugar; la ventaja de poder invocar estos principios o bases sin que sea necesario revisar las conclusiones de los congresos; en segundo lugar, la de precisar las ideas y, sobre todo, la de ofrecer un instrumento de trabajo que servirá de guía y de orientación a los notariados integrantes de la Unión o deseosos de formar parte de la misma, los que se propondrán promover la promulgación de una ley notarial o mejorar y perfeccionar su legislación en esta materia. (Estatutos y reglamento, Unión Internacional del Notariado Latino. Texto oficial. 1997, ONPI, Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional).

En el trabajo inédito de preparación del XXXIX Congresso Nazionale del Notariato Italiano que se celebrará en Milán, del 10 al 13 de Octubre de 2002, el Notario Hugo Pérez Montero de Uruguay, Presidente Honorario de la Unión Internacional del Notariado Latino, hará referencia a los principios fundamentales del notariado latino que ha destacado la doctrina notarial, presentando, sin ser exhaustiva, una lista, que a continuación se enumera:

- a).- Principio de legalidad.
- b).- Principio de moralidad.
- c).- Principio de imparcialidad.
- d).- Principio de información y asesoramiento.
- e).- Principio de obligatoriedad.
- f).- Principio de requerimiento.
- g).- Principio de reserva y secreto profesional.
- h).- Principio de responsabilidad personal e ilimitada.
- i).- Principio de autenticidad.
- j).- Principio de documentación.
- k).- Deber de resultado.- El mejor resultado jurídico al menor costo.

Nota: Los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo. Roca Sastre, es el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.

Otros principios tradicionales de la función notarial

6.2.1 PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y DE EXACTITUD DE LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES

El Notario debe en el cumplimiento de sus funciones, controlar la legalidad del negocio jurídico, comprobando la

legitimidad, titularidad y cargas; calificar todos los tipos de ineficacia y los actos fraudulentos; así como ser especialmente escrupuloso para evitar que el documento notarial por él redactado, ampare negocios simulados o de mera apariencia jurídica.

Los instrumentos público notariales gozan de una doble presunción de legalidad y exactitud.

La presunción de legalidad comporta que el acto o negocio jurídico que formaliza el instrumento público notarial reúne los requisitos legales exigidos para su validez y particularmente, que el consentimiento de los otorgantes se ha manifestado en presencia del Notario libre y conscientemente.

La presunción de exactitud significa que los hechos que el instrumento público notarial relata y que han sido presenciados por el Notario o que a éste le consten por notoriedad, se reputan ciertos.

Por otra parte, debe defenderse el principio de la autonomía de la voluntad como "la libertad del hombre de ordenar sus propias relaciones jurídicas, mediante actos voluntarios", o sea, permitirle acceder a la libertad de decisión en la seguridad. El hecho de que en nombre de esa autonomía se hayan cometido excesos o "cláusulas abusivas", justifica el evitarlos sobre la base de un principio de equilibrio en las relaciones entre los sujetos de derecho, en atención a las reglas que permiten el juego de los intereses de las partes, regulado mediante el arbitraje de un asesor jurídico imparcial, como es el notario de tipo latino, que evita que se puedan cometer tales excesos, sin necesidad de

intervención administrativa o judicial hasta la suscripción del documento realmente querido por los interesados.

6.2.2. EL PRINCIPIO DE MORALIDAD

El notario latino está basado en el factor "confianza", que es realmente un valor de carácter moral. El consumidor elige al notario "de su confianza" y tiene "confianza" en el valor jurídico de lo que hace. Las normas morales que rigen al Notariado y a la Economía parecen diferentes pues mientras al primero le interesa la equidad y la justicia, a la segunda, le importa más la ganancia, la utilidad, el beneficio y trata de llegar a ello por medios legales, sean o no moralmente aceptables por el común sentir de la sociedad.

Una característica universal nos obliga a un procedimiento de información muy especial destinado a probar la "honestidad y costumbres morales" del candidato y en el caso de la investidura del notario, hará que cumplan con la Constitución y las leyes y "jamás desmerecer la confianza debida al carácter de esta profesión".

El Dr. Eduardo J. Couture nos dice en su magistral obra "El Concepto de la Fe Pública que: "con la fe pública ocurre algo análogo a lo que sucede con las armas del soldado; el pueblo las entrega a un hombre bajo la sola fe de su palabra y sin más garantía de su virtud".

En el caso de la profesión notarial la Deontología es un elemento esencial, sin cuyo conocimiento y ejercicio resulta imposible la función. Ello es consecuencia del elevado contenido ético de la profesión notarial el cual no puede ser

desconocido a la hora de valorar su importancia y la necesidad de velar por su cumplimiento.”

El Notario no puede responder a la confianza que la ley y la sociedad depositan en él, sino con moralidad. El Notario no tiene más norma que la moral, ya que tiene que desentrañar la intención de las partes a las que debe guiar hacia la moral y hacia el bien.

6.2.3. PRINCIPIO DE IMPARCIALIDAD Y PROBIDAD.

El orden legal ha tratado de mantener siempre este principio que se vincula directamente con la independencia del notario en el ejercicio de su función. Por ejemplo, las prohibiciones legales de que puedan ejercer el notariado, los eclesiásticos, tienden a liberar a los notarios de todo tipo de disciplina o sumisión, ya sea material o espiritual. De igual modo, las incompatibilidades y las inhibiciones que nos impiden actuar frente a otorgantes vinculados a los notarios por su actividad o por lazos estrechos de parentesco o de familia, procuran alejar al notario de toda decisión en la que puedan influir razones personales de amistad o simpatía.

El XVI Congreso Internacional del Notariado Latino /Lima, Perú 1982) desarrolló en extenso este tema y dijo: “No hace falta encarecer hasta que punto la pérdida de imparcialidad por parte del notario puede deteriorar su imagen ante la sociedad. Corresponde a los propios notarios, y en particular, a los Colegios o Corporaciones Notariales adoptar las medidas preventivas necesarias para evitar el riesgo

denunciado. "El Congreso estima" que es necesario fortalecer la independencia moral, profesional y económica del notario".

El XXII Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1998) recomendó que "los principios de imparcialidad, independencia, no discriminación y asistencia especial al más necesitado de los que soliciten la prestación del servicio notarial, debe mantenerse siempre como valores esenciales e insustituibles para que quede salvaguardada convenientemente, la libertad del Notario y de sus clientes".

El Notario deberá ejercer siempre sus funciones bajo los principios de imparcialidad y probidad y tiene la misma obligación de asesoría para todas las personas que intervienen en el instrumento público notarial, aun cuando alguna de ellas no le haya solicitado o no le remunere directamente sus servicios.

El contenido de este asesoramiento es la información jurídica que el Notario crea necesaria para equilibrar la posición contractual de las partes, y no tiene más límite que la lealtad recíproca debida entre éstas.

Esta imparcialidad activa a que viene obligado el Notario está orientada a favorecer al contratante más débil. Ella se deduce del carácter público con que está diseñada la función notarial.

La función del Notario es una función eminentemente preventiva de conflictos y litigios, lo cual se obtiene a través de su postura neutral en la formalización del negocio jurídico.

En síntesis, el Notario debe ser un asesor imparcial, justo y equilibrado entre las partes y frente al Estado, también justo y leal frente a sus colegas.

6.2.4 PRINCIPIO DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO

La complejidad y cambios repentinos de orientación que caracterizan al derecho actual hacen necesario el apoyo técnico al ciudadano común que pretende actuar conforme a la ley.

La contrapartida a esa necesidad social ampliada es que el titular de la función notarial se encuentre en condiciones de brindar ese servicio en forma totalmente idónea, para lo que no basta con la simple intención de mantenerse actualizado en el estudio permanente del derecho vigente, que puede ser un esfuerzo que supere a la intención individual.

Debe tenerse en cuenta que actualmente es muy difícil encontrar a una persona absolutamente ignorante en temas jurídicos, dada la enormidad de fuentes de información (buenas o malas) que los medios de comunicación ponen a su alcance. En consecuencia, el diálogo actual no es sólo de información sino también de convencimiento, mediante explicaciones y hasta en lenguaje, que sea entendible para nuestros variados interlocutores.

También el Notario como profesional del derecho tiene el deber de asesorar jurídicamente a los comparecientes lo cual consiste en.

a).- Aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquellos se proponen alcanzar.

b).- Explicarles el valor y las consecuencias legales de los actos y hechos que se otorguen o sucedan ante su fe, salvo cuando alguno de los comparecientes sea profesional del derecho.

La capacidad, preparación jurídica, conocimientos y experiencia del Notario, son fundamentales para dar una solución y aconsejar lo más adecuado ante los hechos presentados por sus clientes.

6.2.5 PRINCIPIO DE REQUERIMIENTO Y DE OBLIGATORIEDAD.

Estos principios son recíprocos, pues mientras uno exige el previo requerimiento de los servicios del Notario por un legítimo interesado, lo cual evita toda intervención "espontánea" del mismo, el otro principio obliga al notario a prestar su función en todo caso de ser requerido legalmente para ello, cualquiera que sea el monto o la rentabilidad de la actuación solicitada.

Se ha dicho con razón, que esta primera resolución, propia del notario requerido, puede ser la más difícil de su actuación, pues si se niega a una legítima solicitud de intervención, incurrirá en la compleja responsabilidad profesional, y si acepta la intervención en un caso con alguna ilegalidad, igualmente será penado como corresponda.

El Notario deberá en el ejercicio de sus funciones actuar siempre previa rogación de persona interesada, excepto en los casos especiales legalmente establecidos. Los notarios de tipo latino no pueden actuar si no es a instancia de parte.

La prestación de los servicios notariales tiene carácter obligatorio, siempre que no exista causa legal o imposibilidad física que lo impida. El Notario sólo podrá excusarse o según proceda abstenerse de actuar, en los casos previstos en la ley.

6.2.6 PRINCIPIO DE RESERVA Y SECRETO PROFESIONAL.

Estos principios que aseguran la privacidad, no sólo de los documentos que se realizan ante notario, y cuyos originales son confiados a su custodia, sino de todo lo que se le pueda informar por los interesados para el mejor cumplimiento de su misión, existen en todas nuestras legislaciones de tipo latino, y se rigen por los principios generales del derecho civil, administrativo y penal.

El secreto profesional tiene singular importancia en el correcto y leal ejercicio del notariado y la observancia de esa reserva es, en cierto modo, cabal respuesta a la confianza de que se hace depositario al escribano por parte del cliente y del público y que transformaría la deslealtad.

El Notario recibe revelaciones o secretos a veces íntimos de sus clientes de tal manera que existe un deber de salvaguardar las situaciones personales de cada uno de los contratantes, lo que se logra con discreción, prudencia y ecuanimidad.

Actualmente, existe la obligación de guardar el "sigilo profesional", está prohibido por un deber ético, el divulgar a quien no ha intervenido el contenido de los instrumentos, involucrando varias actitudes, no solamente del Notario, sino también de su personal.

Los otorgantes de un instrumento público notarial tendrán derecho a obtener constancias o copias autorizadas de aquél. El Notario podrá también, sin perjuicio de cumplir en general su obligación de guardar secreto profesional, librar copias autorizadas o constancias a favor de personas que demuestren tener interés legítimo en conocer el contenido del documento.

El protocolo es secreto. El Notario y quienes presten servicios en o para las notarías, en lo individual, están obligados a guardar reserva sobre los actos y hechos jurídicos y asientos de cotejos que consten en el Protocolo a su cargo, salvo los informes que aquél deba rendir a las autoridades según las leyes.

Si el Notario en el ejercicio de su función ocasiona daño por negligencia, impericia, mala fe o violación del secreto profesional está obligado a indemnizar a la víctima o perjudicado.

6.2.7 PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD PERSONAL E ILIMITADA.

Este tipo de responsabilidad es el que más separa al Notario de la correspondiente al funcionario público o estatal, que siempre obliga al Estado por las consecuencias de sus errores o daños causados al usuario del servicio donde prestan sus funciones.

La responsabilidad por mal ejercicio de la función notarial es considerada por la ley con especial agravante. Así, por ejemplo, el principio de derecho penal de que nadie puede ser juzgado dos veces por el mismo hecho ilícito no se cumple en el caso del notariado, en cuanto un notario puede ser sancionado, por una sola infracción, simultáneamente en jurisdicción civil, penal, administrativa o disciplinaria y aún fiscal, cuando corresponde.

6.2.8 PRINCIPIO DE AUTENTICIDAD

La fe pública de que está investido el notario debe verse como un poder legal, que según el Dr. Eduardo J. Couture es la "Calidad propia que la intervención notarial acuerda a los instrumentos expedidos en el ejercicio regular de esa función, derivada de la suposición legal de que lo aseverado por el funcionario de fe pública, es verdad" con la finalidad social de facilitar la normal aplicación del Derecho.

La autenticidad no puede verse fuera del concepto de legalidad que conforma la complejidad de la función notarial latina, que implica conocimientos especiales y amplia experiencia de vida.

El desafío de la época es garantizar la validez internacional de la autenticidad notarial, tanto en su versión actual como en el tráfico jurídico-comercial electrónico.

El instrumento auténtico es aquel que está garantizado en su certeza, seguridad jurídica por haber intervenido el notario como delegado del Estado. Por tal motivo, dicho instrumento o documento tendrá presunción privilegiada de veracidad y gozará de una credibilidad que hará prueba plena por sí mismo de su contenido, otorgando coacción para su imposición.

6.2.9. EL PRINCIPIO DE INSTRUMENTACIÓN. EL DOCUMENTO ELECTRÓNICO.

Lo lógico es que la mayor parte de las intervenciones notariales terminen en un documento público, dadas las

ventajas que ofrece el mismo, aunque no sea absolutamente necesario.

Hasta hace pocos años la simplicidad de la contratación en general hacía que las partes realizaran las gestiones propias de su negociación fuera de la notaría y recién acudieran a ella cuando estaba el acuerdo verbal logrado, a efectos de "formalizar, legalizar, oficializar o validar" el mismo. De esa manera el notario era visto como un instrumentador y contralor de legalidad, donde la fuerza de redactar y autenticar parecían sobresalir sobre las otras etapas de la función notarial, a tal punto que la doctrina notarial no concebía a la función notarial que no terminara en un documento notarial.

Hoy, la complejidad y especialización del derecho vigente y las nuevas figuras contractuales obligan al ciudadano común a requerir la intervención del notario desde las etapas formativas del negocio, lo que ha aumentado el papel de informador, asesor, aconsejador, árbitro, mediador y todo lo que tenga que ver con una ayuda, imparcial pero activa, dentro del juego de intereses de los contratantes, hasta llegar a la parte de redacción y autorización del documento que consagra definitivamente lo que será "ley entre las partes".

Sin embargo, los adelantos tecnológicos nos llevan a la negociación sin "inmediación" o presencia directa de las partes con el notario, y sin papel, el que será sustituido por el "documento electrónico". La garantía de otorgamiento y firma aparecerá por medio de claves simétricas o asimétricas, y la matriz se formará en la memoria de nuestra computadora y

sólo aparecerá cuando la persona habilitada para ella la haga aparecer en la pantalla o en la clásica versión en papel.

Los especialistas notariales dicen que no habría un impedimento especial en cumplir la función de acuerdo a los mismos principios actuales pero adecuados a las "herramientas" a utilizar y a nuevas medidas de contralor y de garantía que tendrán que establecerse en defensa de la privacidad de los intereses de los otorgantes y de la autenticidad y conservación de los documentos realizados.

6.2.10 PRINCIPIO DE LA AUTORÍA DEL INSTRUMENTO.

El Notario debe redactar el instrumento público, debe calificar y determinar el tipo de acto jurídico de que se trata, demostrando su calidad de jurisconsulto, también desarrolla su labor de perito en Derecho reconocida por la ley, así como su práctica en la redacción adquirida a través de la experiencia.

El Notario redactará el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, e informará a aquéllos del valor y alcance de su redacción.

6.2.11 PRINCIPIO DE FUNCIÓN PÚBLICA INDEPENDIENTE.

Siendo la función notarial de interés social y orden público, corresponde a la ley y a sus instituciones procurar las condiciones que garanticen la profesionalidad, la

independencia, la imparcialidad y la autonomía del notario en el ejercicio de la fe pública de que está investido, a fin de que esta última pueda manifestarse libremente en beneficio de la certeza y seguridad jurídicas que demanda la sociedad y sin más limitaciones ni formalidades que las previstas por la ley.

En consecuencia, las autoridades administrativas y judiciales proveerán lo conducente para hacer efectiva y expedita la independencia funcional del notariado, auxiliándose de la misma forma, cuando así lo requiera el notariado, para el eficaz ejercicio de sus funciones. La policía y demás autoridades que tengan a su cargo el uso de la fuerza pública deben prestar ayuda a los notarios cuando sean requeridos por ellos.

6.2.12 PRINCIPIO DE LIBRE COMPETENCIA.

En el ejercicio de la función notarial se debe respetar el principio de libre competencia, para evitar prácticas monopólicas que impliquen el acaparamiento de servicios notariales y una competencia desleal. Todos los notarios del Estado tienen derecho a competir, con lealtad entre sí, por la preferencia de los usuarios, en función exclusiva de calidad, prontitud y eficiencia de sus servicios.

La competencia desleal no es sólo un atentado contra la deontología profesional, sino también contra la misma institución.

6.2.13 PRINCIPIO DE FORMACIÓN JURÍDICA.

Todo Notario por el solo hecho de serlo, debe tener preocupación constante y efectiva por mantener y aumentar su formación jurídica, mediante su permanente actualización en las materias relativas a su profesión y debe participar activamente en los cursos que se impartan.

Este principio ha sido reconocido por la doctrina notarial y aplicado por la jurisprudencia. Dada la complejidad reconocida a la función notarial actual este deber de resultado jurídico debe considerarse como una garantía más de la buena calidad del servicio profesional.

Es importante que sepamos que la función del notario es de suma importancia ya que sin esta figura no podríamos darle veracidad y certeza a los actos y/o hechos que realizamos día con día, es por eso la importancia de saber identificar los principales principios de un notario.

Trascrito de la Ley del Notariado del Estado de Veracruz.

IDENTIFICACIÓN DE PRINCIPIOS	ARTICULO
1. Principio de libre elección del notario.	Se infiere del art. 107
2. Principio de función pública	Art. 1 Ley del Notariado
3. El Principio de ingreso mediante examen.	Arts. 14 fracc IV, 17, 40, 45, 47
4. Principio de imparcialidad y probidad	Art. 70, 107 fracc VI
5. El principio de los documentos notariales: actas y escrituras	Arts. 131 y 150
6. El Principio de reproducción	Art. 156

7. El Principio de valor	Art. 161
8. El Principio de indemnización por daño causado a la persona que solicitó sus servicios	Art. 54 y 70 fracción V
El Principio de redacción de los documentos notariales con apego a la ley y voluntad de las partes	Art. 133
Demarcación Notarial	Arts. 2, 35, 110, 164 fracc. III, 165 fracc II
Colegio de Notarios	Art. 86
El principio de Colegiación	Art. 4
Residencia	Art. 35
Arancel	Art. 36
Principio de obligatoriedad de la función	Art. 107
Principio de autoría del instrumento	Arts. 133, 148
Principio de secreto profesional	Art. 111
Principio de actuación personal	Art. 70
Principio de autenticación	Art. 34
Principio de conservación	Art. 116

Consideramos importante hacer mención, que la nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal ha marcado un hito importante en la historia de las codificaciones notariales en nuestro país y en su artículo 7 establece los Principios de la Función Notarial, los cuales se mencionan a continuación.

PRINCIPIOS DE LA FUNCION NOTARIAL: (art. 7)

Conservación de fondo y forma del instrumento.

Efectos adecuados del instrumento notarial.

Matricida (cfr. Art. 42)

El notariado como garantía institucional.

El servicio del bien (47, 49) y la paz jurídicos de la ciudad y del respeto y cumplimiento del derecho.

Estricto apego a la legalidad del caso.

Ejercicio de la actividad notarial de manera imparcial, preventiva, voluntaria y auxiliar de la administración de justicia. (11).

Orden público de la función

Ulteralteridad según lo justo concreto (6, 7 y 30)

Saber prudencial (26)

Principio de libertad de elección de Notario (29)

Principios de excelencia, especialización, legitimación, objetividad, profesionalismo, imparcialidad, sustentabilidad e independencia (50)

6.2.14 PRINCIPIO DE LIBRE ELECCIÓN DEL NOTARIO

En el Estado de Veracruz, este principio no está explícitamente comprendido, pero se infiere del artículo 107, cuando estatuye: "El Notario está obligado a ejercer sus funciones cuando para ello fuere requerido..."

La rogación es un importante concepto que lleva implícito en su significado otro aún más relevante: el de la libertad, mas lo que resulta muy significativo es que a su vez la rogación tiene como fuente la libertad contractual, cuya prioridad natural ha sido universalmente reconocida como uno de los derechos fundamentales del hombre.

CONCLUSIONES

PRIMERA Si bien hemos dado un gran paso para agilizar y simplificar la prestación del servicio registral, al lograr mediante reformas al Código Civil y la expedición del Reglamento vigente, la implantación del sistema de incorporación de documentos que sustituyó al de transcripción de libros de un extracto del documento presentado para su registro, y colateralmente se inició un doble sistema de índices Kárdex, uno por denominación o por nomenclatura del predio y otro por nombre del propietario o titular registral, que permitieran en razonable plazo, así se planeó en esa fecha contar con los datos informativos necesarios para la integración de un banco de información conteniendo el historial registral de todos y cada uno de los inmuebles, datos que constituyen la base o fundamento para la implementación del sistema de computación, y a la vez, para dar el paso del sistema "personal" al "real" a la fecha a 8 años de distancia, la institución requiere de nueva cuenta reformas substanciales a la Legislación que le rige, para

lograr, por parte, la completa captación o incorporación al Registro de la totalidad de los inmuebles ubicados en el territorio del Estado y por la otra, la utilización de la tecnología moderna con o cual se lograría cumplir satisfactoriamente dos de los fines fundamentales de la institución, como lo son la seguridad jurídica en la propiedad y la publicación plena y pronta en los actos con ella relacionados, en un marco de respecto irrestricto a la libertad e igualdad del individuo.

Si tomamos en consideración el Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Estado proporciona los servicios de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros; y tal publicidad es requerida para dar seguridad jurídica a la propiedad de inmuebles, facilitar el conocimiento del estado que guardan estos, garantizar el crédito, y hoy, en día, la función social que tienen a propiedad; y por otra parte, esta Institución descansa y se levanta sobre un elemento básico: la propiedad, concepto fundamental del derecho de todos los tiempos, otorgado y elevado por nuestra constitución a la categoría de derecho publico individual de la misma calidad y nivel que la libertad, igualdad y la seguridad jurídica.

Y en atención a que nuestra condición de Juristas nos obliga al luchar por la propiedad para que se siga adquiriendo, gozando, disfrutando y ejerciendo en un marco de liberta y seguridad, toda vez que la propiedad y la libertad están integras indisolublemente vinculadas y se condicionan

recíprocamente; pues la propiedad sin libertad sin propiedad, carece de objetivo; resulta imperativo actual el contar con una institución tutelar de los bienes raíces que esta acorde con la evolución del Derecho y de la sociedad e incorpore los principios y medios de publicidad registral adecuados; cuente con la estructura idónea; y contemple procedimiento simples y ágiles que le permitan responder a las exigencias de la época actual. Congruente con ello, planteo la problemática que actualmente aqueja al servicio registral;

PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL SERVICIO REGISTRAL

1.-Gran porcentaje de inmuebles al margen del control registral, al establecer el Código Civil del Estado el sistema registral denominado "potestativo" y no el denominado "obligatorio".

Para solucionarlo se requiere reformas al Código Civil.

2.-Falta de publicidad plena y efectiva en el servicio registral, por contemplar nuestro Código Civil el sistema registra, "personal" y no el denominado "real" no se cuenta con una cedula, padrón o registro por cada inmueble, que permita que en el se asiente o hagan constar todos los movimientos que tuviere un inmueble, actualmente a cada acto jurídico se le asigna una inscripción diversa y se relaciona con los demás que tuviere que ver, usuarios tardada engorrosa y poco efectiva, y que por ende impide una plena simplificación administrativa.

Para su solución debe formarse el Código Civil y el Reglamento del Registro Publico de la Propiedad.

3.-Imposibilidad de cumplimentar plenamente los principios de "seguridad jurídica" y de "publicidad total", que deben ser base de todo servicio registral inmobiliario; ello al estar funcionando en nuestro sistema registral el meramente declarativo y potestativo.

Para ello se requiere también reformas al Código Civil.

4.-Explosivo incremento en la demanda del servicio registral, lo que ha obligado a un crecimiento inconveniente del aparato administrativo y del acervo de libros del Registro, lo que dificulta su manejo, integración, mantenimiento y conservación e implica a la vez un elevado costo para el Estado. Agravado ello, por no haberse tomado con antelación como ya se ha propuesto, la decisión de tecnificar el servicio mediante su computarización y la microfilmación de libros.

5.-Tardanza en la prestación del servicio (recepción de documentos, tramitación de estos, expedición de certificados o constancias, informes a particulares y autoridades) al no estar este apoyado en la tecnología moderna; lo cual repercute en el ágil trafico inmobiliario que la sociedad actualmente reclama.

SEGUNDA El registro publico de la propiedad, por medio de la publicidad, da plena seguridad a los títulos expresamente determinados en el código civil como inscribibles.

TERCERA Los principios registrales son los elementos indispensables para el mejor entendimiento y funcionamiento de la institución.

Por la importancia que tiene el Registro Público de la propiedad no debemos pasar por alto la certeza pública de lo que ya esta inscrito.

CUARTA Desde los comienzos de la civilización humana, el hombre siempre busco la forma de darle carácter formal a sus contrataciones, para ellos desde la antigüedad el hombre utilizo pruebas como la testimonial para afianzar sus negociaciones, y a partir de allí siguió evolucionando los medios hasta llegar a la prueba escrita y perfeccionarla hasta lo que hoy en día conocemos los actos notariales. Por eso es la importancia del Notario ya que este cuenta con Fe Pública para darle validez jurídica a nuestros actos. Sin embargo sabemos que si la figura del Notario no existiera el Registro Público de la Propiedad no tendría la certeza jurídica de los actos ahí inscritos, pero hablamos nada mas de lo que el Notario puede inscribir, ya que el nombre completo de la Institución es Registró Publico de la Propiedad y del Comercio.

REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFIA**1.- EL DERECHO PRIVADO ROMANO**

FLORIS Margadant Guillermo.
Editorial Esfinge, S.A. de C.V.

2.-.DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL

CARRAL y de Teresa, Luis
Editorial Porrúa.

3.- FLORIS Margadant, Guillermo.
Óp. Cit

4.- TERCEROS FRENTE AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

LECHUGA Gil, Víctor Manuel.
Dirección del Registro Público de la Propiedad.

5.- CARRAL y de Teresa, Luis.
Óp. Cit

6.- INTRODUCCION AL DERECHO REGISTRAL.

MARIN Pérez, Pascual.

7.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.

COLIN Sánchez, Guillermo.