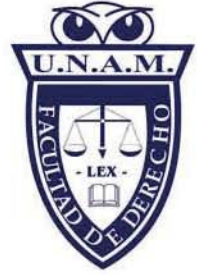




**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**



**PRELACIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO  
DE LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN DE  
CONDOMINIOS FUSIONES Y SUBDIVISIONES**

**TESIS  
QUE PARA OPTAR EL TÍTULO DE:  
LICENCIADA EN DERECHO**

**PRESENTA:  
JANET VANESSA GARCÍA MOLINA**

**ASESOR:  
OSCAR PLUTARCO GALICIA GARCÍA**



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.

# PRELACIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIOS, FUSIONES Y SUBDIVISIONES

## INTRODUCCIÓN

<b>CAPITULO 1 Evolución Histórica de los principales Sistemas Registrales y del Sistema Registral Mexicano</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Sistema Germánico</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Sistema Francés</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Sistema Australiano</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Sistema Español</b>	<b>10</b>
<b>1.5 Sistema Mexicano</b>	<b>13</b>
1.5.1 México Colonial	13
1.5.2 México Independiente	16
1.5.3 México Contemporáneo	17
<i>1.5.3.1 Codificación</i>	17
<b>CAPITULO 2 Disposiciones Generales</b>	<b>28</b>
<b>2.1 Registró Público de la Propiedad</b>	<b>28</b>
2.1.1 Naturaleza del Registro Público de la Propiedad	30
<b>2.2 Titular Registral</b>	<b>33</b>
<b>2.3 Tercero Registral</b>	<b>35</b>
<b>2.4 Finca Registral</b>	<b>36</b>

<b>2.5 Folio Real</b>	<b>38</b>
<b>2.6 Principios Registrales</b>	<b>43</b>
2.6.1 Publicidad	44
2.6.2 Rogación	46
2.6.3 Consentimiento	46
2.6.4 Legalidad	48
2.6.5 Prelación	50
2.6.6 Tracto sucesivo	52
2.6.7 Especialidad	53
2.6.8 Inscripción	54
2.6.9 Legitimación	55
2.6.10 Fe Pública Registral	56
<b>CAPITULO 3 Procedimientos del Registro Público de la Propiedad</b>	<b>57</b>
<b>3.1 Asientos Registrales</b>	<b>57</b>
3.1.1 Inscripciones	59
3.1.2 Anotaciones Preventivas	64
3.1.2.1 Avisos Preventivos	70
3.1.3 Cancelaciones	74
3.1.4 Notas de Presentación	78
<b>3.2 Procedimiento Registral Inmobiliario</b>	<b>79</b>
3.2.1 Presentación del documento	80
3.2.2 Distribución	82
3.2.3 Calificación	83
3.2.4 Inscripción	87
<b>3.3 Procedimiento para la Rectificación de Asiento</b>	<b>89</b>
<b>3.4 Procedimiento para la Reposición de Asiento</b>	<b>93</b>
<b>CAPITULO 4 Propuesta de Reformas a la Legislación Civil Actual del Distrito Federal</b>	<b>95</b>

<b>4.1 Planteamiento del problema</b>	95
<b>4.2 Análisis de la regulación civil actual</b>	105
<b>4.3 Análisis de posibles Reformas</b>	114
<b>4.4 Propuesta de Reformas a la Regulación Civil Actual</b>	116
4.4.1 Código Civil para el Distrito Federal	116
4.5.2 Reglamento del Registro Público de la Propiedad	117
<b>CONCLUSIONES</b>	124
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	

# INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se desarrollarán temas referentes al Registro Público de la Propiedad, tales como los Sistemas Registrales que le sirvieron de base para lograr el sistema Registral con el que contamos.

Se desarrollarán los antecedentes de nuestro Registro Público que, como ya sabemos, proviene del Derecho Español. Además, es importante saber las leyes que se han ido creando para llegar a una regulación, tal vez no del todo completa pero sí mejor que la que se llevaba en la antigüedad.

Se tiene contemplado realizar un estudio de los asientos que se hacen constar en el Registro Público, ya que no es una simple dependencia administrativa que se encarga de cobrar derechos para mantener a sus trabajadores, al contrario, es una institución que se encarga de varias operaciones que aquí estudiaremos, para poder brindar seguridad jurídica a los que acudan a realizar determinada consulta u operación.

Para el desarrollo de la actividad registral se requieren ciertos elementos que se analizarán. En cuanto a los principios registrales, varios autores dan su opinión de cuáles se deben considerar principios registrales, por lo que en esta investigación se determinarán cuáles son y cómo funcionan dentro del procedimiento registral, haciendo una comparación con los artículos que los contienen.

Estudiaremos el procedimiento registral, el que se desarrolla de una manera detallada para evitar que se realicen inscripciones o anotaciones que no concuerden con la realidad jurídica, es por eso que antes de llevar a cabo un asiento se deberá someter a un estudio minucioso el documento o títulos a

inscribir para evitar fraudes registrales. Además, se analizará la nueva facultad que se le asigna a los Registradores con las actuales reformas al Reglamento.

Pero el punto principal de esta tesis es el conflicto que surge al denegarnos la expedición de certificados de existencia o inexistencia de gravámenes, de inmuebles en los que traen como antecedente la constitución de un régimen de propiedad en condominio, una fusión de predios, una subdivisión o una lotificación, que todavía no se encuentran inscritos, por lo que al momento de realizar las ventas de cada unidad privativa, no se nos puede hacer la anotación de los avisos preventivos. Además, al no contar con un lugar en dónde hacer la anotación de los avisos preventivos, no hay forma de determinar el inicio y final de la prelación registral, lo que provoca una problemática para las personas que adquieran un inmueble que se encuentre en esas circunstancias. Y como en nuestra legislación no se tiene contemplado nada para dar una solución a este conflicto se tratara de estudiar y analizar y unas posibles reformas.

Es por esto que en la realización de esta investigación se pretende dar una solución para llevar a cabo la anotación de los avisos preventivos en los casos antes señalados, y modificar nuestra legislación actual para contemplar los supuestos en los que se deniega la expedición de certificados. Por lo que se pretende llegar a un fin favorable para evitar el conflicto que se viene señalando pero fundamentado en la ley.

# **CAPÍTULO 1**

## **Evolución histórica de los principales Sistemas Registrales y del Sistema Registral Mexicano**

Es difícil precisar en qué momento de la historia del hombre surgió la necesidad de proteger su propiedad. Se cree que fue desde que se estableció en un lugar y dejó de ser nómada, por lo que surgió la preocupación de poder conservar la propiedad en su dominio.

Con el paso del tiempo, se fueron tomando distintas medidas para la protección de la propiedad. Pero con el crecimiento de la población, éstas ya no fueron suficientes, y se optó por crear un sistema que se encargara de la protección de la propiedad. Esto sucedió en distintos países, cada uno creó sus propios Sistemas Registrales, los cuales estudiaremos mas adelante.

Nuestro Sistema Registral no surgió de la nada, sino que se basó en los sistemas registrales de otros países. En esta ocasión, no fue el Derecho Romano el que impulsó nuestro Sistema Registral, debido a que los romanos vivían en la clandestinidad total, no había publicidad y no contaban con un sistema para el registro de las transmisiones de inmuebles. Es por eso que no se le puede atribuir la publicidad al Derecho Romano.

Para nuestro Sistema Registral, se tomaron las bases del Sistema Registral Español. Desde luego, para su formación, el Sistema Registral Español también combinó aspectos de otros sistemas registrales, los cuales analizaremos y compararemos, para notar las diferencias y semejanzas con el nuestro. Además,



nos servirá para conocer qué fue o de dónde surgieron ciertos conceptos, procedimientos, instituciones, etc.

Los principales Sistemas Regístrales, que considero se deben estudiar, son:

## **1.1 Sistema Germánico**

El licenciado Carral y de Teresa establece que en este Sistema surgen dos formas de solemnidad que se llevaban a cabo ante el Thinx y el Auflassung.

La primera, es una forma de solemnidad que se utiliza para la transmisión de inmuebles. Se realizaba mediante ritos y simbolismos, ante la asamblea popular o ante el consejo comunal, y era presidida por el Thinxman. En esta ceremonia, el transmitente entregaba simbólicamente el inmueble al adquirente, para que éste adquiriera la titularidad.

La segunda forma de solemnidad se llevaba ante el Auflassung, y la entrega de la cosa se realizaba ante el juez. Era como un juicio ficticio en el que se abandonaba la cosa por el transmitente y el juez la transmitía a otro.<sup>1</sup>

Este sistema se caracteriza porque el régimen de la propiedad inmueble es totalmente distinto al de la propiedad mueble, es decir, no hay una similitud en ambos. Esto se da porque los germanos, desde la antigüedad, distinguieron entre muebles e inmuebles y por lo tanto, les dieron distinta reglamentación.

---

<sup>1</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luís, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, décima séptima edición, Editorial Porrúa, México, 2005, pp. 302 y 303.

La propiedad inmueble tenía un carácter Público en el que el Estado debía intervenir, a través de los Tribunales Judiciales, para cualquier modificación a la propiedad.

La transmisión se realiza por medio de lo que ellos llamaban “el negocio jurídico”, ya sea por decisión judicial o administrativa. Este negocio estaba integrado por tres aspectos: el acto causal, el acuerdo de las partes y la inscripción; esta última tenía un carácter constitutivo y sólo se inscribía lo que estaba contemplado para tal efecto. Se contaba con un libro de Registro Inmobiliario, a cargo de los Tribunales Judiciales.

En cuanto al catastro, este tiene una relación estrecha con los Tribunales Judiciales. Esto se reflejaba en los casos para obtener la titularidad de los derechos de un bien inmueble. Se requería que los Tribunales Judiciales dieran autorización por medio de una jurisdicción voluntaria en la que se analizaban distintos aspectos, como la capacidad de las partes, el derecho real que se pretendía transmitir, la voluntad de las partes, entre otros. Este análisis, sólo servía para ver la validez del acuerdo (lo que se transmitiera o lo que se adquiriera). El por qué se lleva a cabo no se tomaba en cuenta, no era relevante. Es por eso que el Registro sólo se encargaba del acuerdo de las partes.

Cuando se acepta el principio de prioridad, éste se reflejaba a través del despacho de los títulos, por orden de presentación y el principio de legalidad, que realizaba el encargado del registro

Es un Sistema que se desarrolla con la figura del folio real, ordenado por fincas. El licenciado Lacruz Berdejo, señala: *“cada finca posee su propia hoja de folio, ésta es un cuaderno que va a recibir las relaciones reales (no las obligaciones que tiene por objeto la finca), cuenta con doce páginas; lo encabezan los datos que identifican al inmueble, cuenta además con tres secciones que se*

*destinan la primera a las relaciones de propiedad, la segunda a las cargas y limitaciones en general y la tercera a hipotecas y gravámenes”.*<sup>2</sup>

Por lo que concluimos que el registro se lleva por fincas y a cada una se le abre un folio real para que se anoten todos los asientos registrales correspondientes, pero con mucha precisión, debido a que en el folio se lleva la historia de la finca. Es por esto que quien desea modificar la finca debe aparecer como titular, para poder realizar la inscripción. La inscripción constituye parte del proceso transmisivo o constitutivo de los derechos reales.

## **1.2 Sistema Francés**

Es considerado un Sistema de transcripciones, de folio personal y de edificación negativa del asiento.

Entre este Sistema y el Germánico encontramos diferencias muy marcadas, una de ellas es la no distinción entre la propiedad mueble, de la inmueble, pues se considera que los dos corresponden al derecho privado. Otra diferencia radica en no confiarle el Registro a los Tribunales Judiciales; se ve como una simple oficina administrativa que no tiene relación con el catastro, debido a que éste sólo tiene un interés fiscal.

En el sistema Francés se contemplo la Ley de Transcripciones de fecha 24 de julio de 1924, la cual establecía que las inscripciones se realizaran por transcripción. Esta ley marcaba un listado de actos inscribibles, como son: actos relativos a modificaciones importantes de los derechos sobre las cosas; contratos intervivos, donaciones, herencias, actos administrativos, sentencias, demandas, embargos, entre otros.

---

<sup>2</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis, y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, *Derecho Inmobiliario Registral*, segunda edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1991, pp.27 y 28.

Actualmente, se hace por el depósito de dos extractos literales del acto celebrado, formando volúmenes con los documentos presentados, que se encuadernan al tener un número considerable de documentos.

El Sistema Francés, establecía que para la transmisión de la propiedad o demás derechos reales, se necesitaba solo el consentimiento de las partes, por lo que se consideraba que el Registro tenía efectos declarativos y negativos. Se pretendía que con la inscripción, en un momento dado, el acto perjudicara a un tercero. Para que se llevara a cabo la transmisión del dominio, se requería solo la celebración del contrato, sin importar que se diera fuera del Registro, provocando que hubiera dos o más propietarios de un mismo bien.

Antes de 1955, los documentos que ingresaban al registro, lo hacían con independencia de los ya contenidos en él, pero con posterioridad. Para que se inscribiera un documento se necesitaba que el transmitente tuviera, a su vez, un derecho inscrito para ir formando un tracto. Esto no da seguridad al adquirente del acto, sino que da seguridad respecto a los actos de su transmitente, los cuales, sino están transcritos, no podrán serle opuestos. El registro se lleva por personas y no por fincas. La finca no se considera la unidad registral, sino como establece el licenciado Marín Pérez, “...*el complemento de la unidad registral personal*”.<sup>3</sup>

Es cuando aparecen las llamadas “hipotecas generales o tacitas”. Estas hipotecas no necesitaban inscribirse para existir, y además causaban un gravamen sobre todos los bienes del deudor. Antes de la inscripción en el Registro no se llevaba a cabo una calificación previa; se realizaba la transcripción íntegra del título que se pretendía inscribir. Es por eso que los asientos eran copias fieles de los contratos, previamente celebrados por los otorgantes y presentados por duplicado, para que uno se archivara y el otro se entregara a las partes. La prioridad ocurría en el momento en que se presentaba el título al Registro para que produjera efectos. El contenido del Registro sólo se podía consultar por

---

<sup>3</sup> MARÍN PÉREZ, Pascual, *Derecho Civil, Derechos Reales y Derecho Registral*, Vol. III, Editorial Tecnos, Madrid, 1984, p.333.

ficheros o certificaciones, no por los asientos, directamente. La organización del Registro se llevaba por circunscripciones, de las cuales, cada una contaba con su oficina.

Este Sistema no tiene gran similitud con nuestro Sistema, pero se considera de gran importancia porque es el primero que comienza a contemplar el Tracto, es decir, que haya una concatenación entre las escrituras que se presentan a registro sobre un mismo inmueble.

### **1.3 Sistema Australiano**

Surge a mediados del siglo pasado, también es conocido como Sistema Torrens debido a su inspirador, Sir Roberto Torrens, un irlandés nacido en Nueva York, en 1814, quien fue trasladado para ser Director de la aduana en Australia. Este Sistema fue vigente en 1858.

En Australia se contaba con dos tipos de propiedad, la primera procedía de la corona y era inatacable; la segunda era la que se adquiría por un título derivativo de un negocio jurídico, ésta se consideraba insegura por la posibilidad de existir dobles enajenaciones u ocultamiento de gravámenes.

El licenciado Lacruz Berdejo establece, *“Torrens trato mediante su sistema que las cosas sucedieran como si cada uno de los sucesivos adquirentes de un fundo trajera su derecho del Estado tuviera, por tanto, una titularidad tan inatacable como la de aquél a quien el Estado había concedido ex novo las tierras”*.<sup>4</sup>

El Sistema Australiano presenta, al igual que otros sistemas, ventajas y desventajas, solo que éste se consideró innovador. Se creía que era un Sistema

---

<sup>4</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis, y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, Óp. Cit. pp.30 y 31.

sustantivo porque la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el registro, era elemento esencial y de existencia para la adquisición de la propiedad.

Para la realización de la inscripción se llevaba a cabo el siguiente proceso: se hacía un análisis minucioso por juristas y topógrafos del Registro sobre el título, presentado por las partes, ubicando dos aspectos importantes: la identificación del inmueble y el derecho de propiedad de quien solicitaba la inmatriculación. Posteriormente se notificaba a los colindantes y se realizaban publicaciones, edictos, oficios, anuncios etc., para que en un plazo determinado se hicieran las aclaraciones necesarias, si las hubiere; y en caso contrario, se llevara a cabo la inmatriculación del inmueble.

No se inscribían los actos como tales, se incorporaban los títulos presentados por las partes, por lo que se expedían dos títulos iguales, uno de estos era entregado al titular del derecho y el otro se encuadernaba en el Registro.

Al momento de cambiar de propietario, se entregaba el título certificado para que se cancelara y se incluyera el nuevo título; la inscripción era voluntaria, excepto cuando se trataba de concesiones hechas por la corona.

Este Sistema se llevaba por fincas y antes de realizar la inscripción el Estado cobraba una contribución, la cual serviría para indemnizar a los terceros en caso de que resultaran perjudicados por incompetencias del Registro.

La organización de este sistema, al igual que la del germánico, se llevaba mediante un folio real para cada inmueble en forma de extracto, este se iba ordenando de forma cronológica, adquiriendo los registros el carácter de inatacables. Se contaba con un Registro único, el cual estaba bajo la dirección de un Registrador General, auxiliado por asesores jurídicos y técnicos topógrafos.

El Sistema Australiano se considera riguroso en cuanto a su procedimiento de ingreso de la finca en el registro. Esto debido a las comprobaciones de

identificación del inmueble y su titularidad jurídica, consignándose los datos esenciales en un título que es depositado en el registro correspondiente, y en el que consta en ocasiones de un plano de la finca. De estos títulos se entrega una copia al titular.

## 1.4 Sistema Español

El Sistema Español tuvo como su antecesor el Sistema Germánico, así lo señala el licenciado Marín Pérez “...la inspiración germanista de nuestro sistema registral”.<sup>5</sup>

Por tanto, las leyes españolas son los antecedentes de nuestro sistema registral, los cuales estuvieron vigentes durante la colonia y al inicio del México Independiente, y son los que estudiaremos a continuación.

La dominación Romana no desapareció por completo del derecho de las costumbres indígenas. La misma calidad científica del derecho romano, y de sus jurisprudencias y gobernadores, hizo que éste no se impusiese de forma absoluta, por lo que su existencia fue lenta.

En España se desarrollaron varias formas de publicidad, entre las cuales, la más notable fue la llamada *Robracion*, ésta es la ratificación pública y solemne de la transferencia, por carta o escritura, de un inmueble, regulada por fueros.

Algunos ejemplos de fueros que regulan la *Robracion* son:

- *El fuero de Sepúlveda*: El que vendiere una heredad.
- *El fuero de Alba de formes*: Quien vendiere una finca.

---

<sup>5</sup> MARIN PEREZ, Pascual, op.cit. p.343.

- *El fuero de Plasencia*: El que quisiere vender una heredad, fájala pregonar por tres días en la ciudad.

Estos fueros surgieron en Castilla y en León, cuando en Cataluña había triunfado el Derecho Romano con la Traditio. Poco a poco, desaparecieron las formas solemnes de publicidad y fueron substituidas por la Traditio, recogida en las Partidas, como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa. El requisito de la Traditio se tenía por cumplido con la cláusula “Constitutum Posessorium”.<sup>6</sup>

La aceptación del Derecho Romano, no solucionó las necesidades que se vivían, como en el caso de los inmuebles que tenían hipotecas ocultas. Por todos los conflictos surgidos, se optó por adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles y luchar contra todos los jueces que querían seguir con el Derecho Romano, ya que lo consideraban como la perfección de los sistemas.

Los antecedentes más antiguos que surgieron para dar publicidad a los censos que gravaban una finca, fueron la solicitud a don Carlos y doña Juana, a las cortes celebradas en Madrid, en 1528.

En 1539, las Cortes de Toledo propusieron a don Carlos I, la organización de un Registro de Censos, Tributos e Imposiciones. En este periodo se creó un Sistema Registral, pero no fue general; sólo funcionaba para ciertos actos relacionados con inmuebles, en especial, gravámenes e hipotecas.

Con la creación de los Oficios de Hipotecas, se logró eliminar la clandestinidad y abusos en la transmisión de inmuebles. En cuanto a los oficios de hipotecas, eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el

---

<sup>6</sup> FLORIS MARGADANT S. Guillermo, *El Derecho Privado Romano*, vigésima sexta edición, Editorial Esfinge, México, 2001, pp.267 y 291.



sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Esto servía de base para hacer el registro, y la primera copia del escribano debía anotarse al pie con mención del registro hecho.

Posteriormente, gracias a Carlos III, el 31 de enero de 1768 se crearon los Oficios de Hipotecas, y también se dictó la Instrucción de los señores fiscales de hacienda.

Con la Ley Hipotecaria de 1861 se dieron las bases de la publicidad, ya que las que anteriormente habían regido, no habían proporcionado la seguridad de las transmisiones que se necesitaba.

La Ley Hipotecaria estableció normas en el orden registral, y se cree que se inspiró en el Sistema Torrens y en algunos principios del Sistema Germánico. Después de tres proyectos de Códigos Civiles que regulaban al Registro Público de Hipotecas, se aprobó esta ley integrada por 15 títulos y 416 artículos.

Pedro Gómez de la Serna, quien fuera presidente de la comisión redactora de la ley, en su exposición de motivos manifestó: “La legislación que inspiró fue la alemana: la Ordenanza Hipotecaria de 17 de diciembre de 1783 de Prusia; el proyecto de Ley Inmobiliaria del Cantón Suizo de Ginebra, de 1843; y la Ley Belga de 16 de diciembre de 1851”.

## **1.5 Sistema Mexicano**

A fin de conocer, en términos generales, la historia de nuestro Registro Público de la Propiedad, su procedimiento y la problemática que enfrentó, para su creación, es necesario estudiar la evolución que ha sufrido, por lo que haremos, al igual que otros autores, una división de periodos para poder estudiarlo mejor. Además, en

virtud de ser el sistema registral que más nos interesa, le debemos dedicar mayor atención y conocer su codificación.

### 1.5.1 México Colonial

Como ya hemos dicho, nuestros antecedentes registrales proceden del Derecho Español, que se traslada hasta la conquista desde la caída de la antigua Tenochtitlán, en 1521, al ser derrotado Cuauhtémoc, último emperador Azteca.

Las regulaciones que se contemplaban en este periodo son: Las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación; Cédula de 10 de marzo de 1768, Cédula de 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783, Instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de Mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1816, Decreto de las Cortes de 20 de Mayo de 1821, y, por último, la Ley hipotecaria de 1861; esta ley fue la primera en contemplar la regulación de la publicidad para evitar la clandestinidad.

En estas leyes consideraban la hipoteca como un vicio de la cosa que, por no contar con la publicidad, tenía gravámenes ocultos, produciendo constantes fraudes. Es así como la Corona Española instituyó los Oficios de Hipotecas de los cuales hablaremos más adelante.

En cada pueblo que tenía una jurisdicción distinta, se ordenó que se estableciera una persona encargada de llevar a cabo en libros especiales la inscripción de los censos de hipotecas y de los bienes que se adquirieran para evitar que los gravámenes de los inmuebles no estuvieran ocultos.

El 9 de mayo de 1778, en la cédula 3,250, se ordenó que en las Indias e Islas Filipinas, los anotadores de hipotecas tomaran razón de todas las escrituras que se otorgaran sobre hipotecas.

En la pragmática número 3,251, dada en Madrid el 16 de abril de 1783, se ordenaba establecer los Oficios de Hipotecas para que registraran los documentos de herencia y tributos, rentas de bienes raíces y todo aquello considerado como hipoteca. Pero, desafortunadamente, las órdenes de la Corona no fueron llevadas a cabo, por lo que se intentó tomar medidas más rígidas.

En ciertos Estados se hizo la separación de escribanos respecto de anotadores de hipotecas, es decir, cada uno tendría una actividad distinta que realizar. Entre estos estados contábamos a Oaxaca, Veracruz, Toluca, Querétaro, Puebla y Celaya, entre otros, donde la calidad de los escribanos de los ayuntamientos era distinta de los anotadores de hipotecas. En otras ciudades y villas los oficios de los anotadores estarían directamente relacionados con las escribanías públicas.

Los Oficios de Hipotecas eran vendibles y renunciables, por lo que se consideraban de la propiedad privada; el pago que se obtenía por la venta era remitido a la Real Hacienda.

En esos tiempos, se trató de implementar medidas para llevar un registro de las anotaciones que se realizaran, este proceso era llevado a cabo por el escribano, anotadores o jueces, dependiendo de cada Distrito. Las anotaciones se ordenaban por años para facilitar su consulta, y se requería presentar el documento original para llevar a cabo el registro. Otros requisitos que debían contar las anotaciones eran: la fecha del instrumento, el escribano anotador o juez que realizaba la anotación, el acto, el nombre de los otorgantes, entre otros. Tratándose de compraventas, hipotecas, fianzas o gravámenes, se debía precisar el bien materia de la operación.

En los casos de cancelación de gravámenes, se anotaba al margen del acto o hipoteca la liberación del mismo. Las anotaciones se realizaban en un libro especial que estaba a cargo de escribanos, anotadores o jueces, dependiendo del Distrito. Además, se contaba con un libro índice para facilitar su consulta.

En los documentos presentados para su registro de hipotecas y gravámenes, se hacía una anotación en el Libro de Hipotecas de la Ciudad o Villa de la que se tratara, que contenía el número de folio que le hubiera correspondido así como la fecha de la anotación y la firma del que la realizaba.

El licenciado Colín Sánchez menciona que anualmente se enviaba una matrícula relacionando las hipotecas que se habían otorgado, esta matrícula era enviada para su guarda a la escribanía del ayuntamiento.<sup>7</sup> Esto se hacía con el fin de tener un mayor control del los inmuebles que contaban con algún gravamen o limitación.

### 1.5.2 México Independiente

Al término de la guerra, surgió un México Independiente, pero a pesar de eso se aplicaban todas las leyes, decretos y cédulas de la Colonia, esto por disposición de un Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano del 18 de diciembre de 1822. Como podemos observar, no paso mucho tiempo del término de la guerra de independencia en 1821 a la creación del Reglamento.

A través del tiempo, se siguieron creando nuevas leyes, dependiendo del régimen político que estuviera dominando en la República Mexicana, es decir, si los que gobernaban eran federales o centralistas. Cuando el sistema político estaba integrado por Federales, la legislación era local; cuando el régimen estaba integrado por Centralistas, las disposiciones eran generales, es decir, se aplicaban en todo el territorio Mexicano.

---

<sup>7</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo, *Procedimiento Registral de la Propiedad*, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 2006, p.14.

Cuando la República Mexicana estaba dominada por Centralistas, se dictó la Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, de fecha 20 de octubre de 1853, estando como presidente Antonio López de Santa Ana. Esta ley se encargaba de la organización y funcionamiento de la inscripción registral, que se refería a la venta y enajenación de los Oficios de Hipotecas de los que se cobraba un derecho. Además, se mencionaba que de los derechos de los Oficios de Hipotecas se cobraría un arancel. El licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo establece: *“El arancel a que se refiere el artículo anterior transcrito consta de ocho artículos que tratan: el primero, Registro de Censos; segundo, Chancelaciones; tercero, Testimonios de Gravámenes; cuarto, Reconocimiento de Títulos; quinto, Búsquedas; sexto, séptimo y octavo, Prevenciones Generales”*.<sup>8</sup>

Cuando la República Mexicana estaba gobernada por Federales, se dictó un decreto en el Estado de Veracruz, de fecha 3 de junio de 1861, el cual establecía que en todas las poblaciones que tuvieran juzgados de primera instancia y carecieran de oficios públicos de escribanos, para el otorgamiento de escrituras públicas o de hipotecas, se podían registrar, formando un protocolo, el cual sería propiedad del Estado. En caso de que no hubiere escribanos para llevar a cabo la inscripción, el juez de primera instancia sería el encargado, claro, actuando con dos testigos. Para el registro de hipotecas se exigían más formalidades, como hacer una transcripción íntegra en papel especial, cotejando con dos o tres testigos. Pero aun así no se lograba dar seguridad para la adquisición de inmuebles y para evitar los vicios ocultos en ellos.

### 1.5.3 México Contemporáneo

Después de todas las leyes y decretos que surgieron no había nada seguro, ni ley especial que regulara al Registro. Es por eso que se optó por crear distintas leyes

---

<sup>8</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Registral*, novena edición, Editorial Porrúa, México, 2007, pp.32 y 33.

por las distintas formas de gobierno que existieron, por diferencias de ideas y un sinnúmero de situaciones, provocando un gran atraso para la creación de una que regulara nuestro sistema registral.

Ahora realizaremos el estudio de la codificación mexicana en materia registral.

### *1.5.3.1 Codificación*

Durante la vigencia de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos de 1824, varios de los preceptos que se señalaban, contemplaban el reconocimiento a ciertos Estados para publicar, por medio de sus gobernadores, su constitución, leyes y decretos, entendiéndose que la materia civil se encontraba a cargo de las legislaciones locales. Es por eso que en este periodo los Estados de Oaxaca, Zacatecas, Jalisco y Guanajuato se dieron a la tarea de crear su propio Código Civil.

El primero en crear un código fue el estado de Oaxaca con su “Código Civil para el gobierno del Estado de Oaxaca”, éste se fue creando por libros en un lapso de 1827 a 1829; regulaba el oficio o registro de hipotecas, influenciado por el Código Civil Napoleónico. En 1852 entró en vigor el Nuevo Código de Oaxaca, de cuyo texto no se tiene conocimiento.

Otro proyecto importante es el Código Civil de Zacatecas de 1829, éste pretendía regular el registro de hipotecas y contaba con un capítulo denominado “Del Registro de Hipotecas”; se presentó al Segundo Congreso Constitucional del Estado Libre de Zacatecas, el cual lo rechazó y, por lo tanto, no entró en vigor.

En 1832 se estableció un Registro General de Hipotecas, y el 24 de noviembre de 1843, siendo México una República Centralista, se dictó un decreto

que establecía la extinción del Registro. En Guadalajara se presentó un proyecto llamado “Código Civil Mexicano”, éste fue realizado por el licenciado Vicente González Castro, en 1839.

En 1851 se realizó un proyecto de Código Civil Mexicano dictado por órdenes del gobierno de Justo Sierra. No se sabe si entró o no en vigor. La autora de este proyecto fue Florencia García Goyena.

En 1866 se aprobó, sólo de manera parcial, el Código Civil del Imperio Mexicano, el cual no trataba de la materia registral.

El 29 de noviembre de 1867, Benito Juárez promulgó la Ley de Notarios y Actuarios del Distrito Federal. Dicha ley mencionaba el Oficio de Hipotecas, señalando en uno de sus artículos que la oficina de hipotecas seguirá situada en las casas municipales.

El Código Civil de Veracruz fue aprobado el 17 de diciembre de 1868, tenía gran similitud con el de 1851, sólo tuvo algunas variantes. Dicho Código tenía un título dedicado al Registro Público, y en sus capítulos contemplaba lo siguiente:

- 1° Disposiciones generales.
- 2° Títulos sujetos a inscripción.
- 3° De las personas que deben o pueden pedir la inscripción.
- 4° Del modo de hacerse la inscripción.
- 5° De los efectos de la inscripción.
- 6° De los modos de extinguirse la inscripción.
- 7° De la anotación preventiva.
- 8° De las sub-inscripciones.

9° De la teneduría del registro.

El 21 de junio de 1870 entró en vigor el Código Civil del Estado de México, fue parecido al de Veracruz, de 1851 con los mismos capítulos; sólo se modificó el capítulo noveno por disposiciones transitorias, las que el legislador incluyó, para establecer la ubicación del Registro Público de la Propiedad.

En 1870, con el Código Civil Del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, se proponen las bases para establecer un Registro Público donde se cuente con un Tribunal de primera instancia. En su capítulo IV, este Código establecía que la hipoteca sólo produciría efectos hasta el momento de su inscripción, por lo que se suprimía todo tipo de hipoteca tácita; se instituyó la publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles.

En su exposición de motivos, señala el licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, se establece que: *“el nuevo sistema que se estaba adoptando iba a hacer más seguros los contratos y menos probables la ocultación de gravámenes...en el capítulo primero hablaba que el objeto era cerrar la puerta a los abusos que pudieran cometerse...”*,<sup>9</sup> entre otras cosas.

Se marcaron los requisitos para llevar a cabo la inscripción: nombre, domicilio y profesión del deudor, fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de presentación en el Registro, el derecho que se transmitía, modificaba o constituía; el contrato que se realizaba, el monto de crédito en su caso, los inmuebles, su ubicación y linderos, entre otros. En el caso de personas morales, se requería la denominación o razón social de la sociedad.

Se reguló, respecto de las anotaciones, que fueran numeradas y que no tuvieran enmendaduras y tachaduras; debían contar con la firma de la persona que realizaba el registro.

---

<sup>9</sup>Ibídem, p.44.



Se consideraba que con la creación de este Código, se le daría el carácter de Público al Registro, por señalar como obligación, para los encargados del Registro, permitir la consulta de los registros a cualquier persona, y la expedición de certificaciones para saber si los inmuebles se encontraban libres de gravámenes.

El 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, en el cual se ordenaba la instalación de la oficina del Registro Público de la Propiedad en la Capital y en el territorio de Baja California. Se establece que la organización del Registro funcionaría como una oficina a cargo de un Director, un oficial encargado de las cuatro secciones y escribientes. Pero, a pesar de los avances obtenidos, seguían existiendo los oficios de hipotecas, los cuales se encontraban en la sección segunda; el Registro dependía del Ministerio de Justicia.

Se fijaron los lineamientos para ser director del Registro y sus obligaciones; se establecieron los títulos sujetos a inscripción; se plasmó la definición de título como “todo documento público y fehaciente entre vivos o causante de muerte en que se funda un derecho”; se reguló cómo resolver la duplicidad de títulos y carencia de los mismos. Para cada finca, se abrió un registro en los libros correspondientes a las cuatro secciones. Realizada la inscripción, los títulos eran regresados a los interesados; en caso de que en un mismo título se contemplara más de un inmueble y se debieran inscribir en territorios distintos, la inscripción se realizaba en todos los registros correspondientes a cada inmueble. Los asientos se realizaban con una numeración consecutiva; en el caso de hipotecas, se inscribían en la sección de hipotecas y además en el de propiedad, para que quedara constancia de que el inmueble contaba con un gravamen.

También se fijaron las bases para que los datos que dieran a conocer los registradores fueran exactos, es decir, que no hubiera errores en la información que proporcionaban al público. Además, se hizo la distinción entre la propiedad de las construcciones y la del terreno o suelo; se fijaron algunas reglas para la

inscripción de derechos hereditarios, y se contempló la rectificación de los actos consignados en el Registro, ésta podía ser solicitada por cualquier persona que tuviera algún interés, acudiendo ante el registro o ante un juez competente, declarando el por qué realizaba la rectificación; el verificador debía revisar que fuera correcto.

Los libros en los que se realizaban las inscripciones, se encontraban a disposición del público sólo para consulta, pero no para copiar los asientos.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884, en su título XXIII lo nombró Del Registro Público, tenía cuatro capítulos: el primero De Disposiciones Generales; el segundo, De los Títulos sujetos a registro; el tercero, Del Modo de hacer el registro, y el cuarto, De la extinción de las inscripciones. Señalaba que el Registro estaría integrado por cuatro secciones, las cuales se encargarían de lo siguiente:

1° Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o derechos reales, diversos de la hipoteca e impuestos sobre aquellos.

2° Registro de hipotecas.

3° Registro de arrendamientos.

4° Registro de sentencias.

Se comenzó a pedir mayor formalidad, por lo que sólo se inscribían los actos consignados en escritura pública, las sentencias y providencias judiciales que se encontraran legalmente certificadas; los actos y contratos en que se transmitía o modificaba la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales. Por lo que respecta a los arrendamientos, se registraban sólo si se hacían por más de seis años o por anticipación de rentas por más de tres años.

Los testamentos se debían inscribir, si en ellos se transmitía la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales, pero la inscripción se realizaba hasta la

muerte del testador. Otros actos que se contemplaban para su registro eran la declaración de herederos, en el caso de intestado y su correspondiente escritura de partición, las capitulaciones matrimoniales, las donaciones antenuptiales, entre otros.

Se contemplaba el procedimiento registral, el cual se llevaba por medio de la presentación del documento a la sección correspondiente por el interesado o su representante. Si el encargado del registro consideraba que el documento contaba con los requisitos solicitados, se realizaba el registro que contenía la fecha y hora de presentación. Las inscripciones solo se extinguían por su cancelación o por el registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

Este Código, al igual que el de 1871, señalaba que el Registro Público contenía un sistema declarativo.

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal. En este se estableció la centralización del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal y, en cuanto a su organización, se estableció un Director General, cuatro jefes que se encargarían de cada una de las cuatro secciones, oficiales auxiliares y escribientes.

Las anotaciones que se realizaban en las secciones eran similares a los del Código Civil de 1884, sólo que en la sección segunda se contempló el embargo; en la sección tercera, se establecieron, además del arrendamiento, los actos referentes a la beneficencia pública; la sección cuarta se hizo más amplia, contemplándose las sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios y resoluciones judiciales.

En este periodo siguen las inscripciones en libros, se creó un Archivo General del Registro Público, del que se encargaba la sección tercera; se encontraban los llamados libros-índices y los índices auxiliares. Los primeros

estaban ordenados por el nombre del propietario y además contenían el inmueble; en los segundos, se inscribían a los deudores y acreedores.

En cuanto a la pérdida de antecedentes registrales, se tenía que acudir ante un juez competente, para que le otorgara la inscripción correspondiente, como se observaba en el reglamento de 1871. Se contemplaba un Departamento de entradas que se encargaba de recibir todos los documentos presentados, se sellaban con la fecha y hora de presentación, numerándolos progresivamente. Estos documentos se anotaban en los libros de entradas y se le presentaban al Director para que los revisara y los repartiera a las distintas secciones.

El 13 de julio de 1940, salió un nuevo Reglamento, éste no tuvo grandes modificaciones, como los anteriores, sólo presentó cambios en la organización del Registro, a cargo de un Director, Jefe de Sección Administrativa, Controladores y Oficiales, aquí podemos observar que ya no se contempla a los escribanos. También se establecieron las obligaciones de cada uno de los integrantes del Registro.

El 3 de enero de 1979 se hicieron modificaciones al Código Civil, para crear nuevos procedimientos y, así, el Registro Público llevara a cabo sus funciones de mejor manera. El Código Civil, en sus disposiciones, contemplaba el Registro Público y señalaba las bases esenciales sobre las cuales debía funcionar.

Una comisión encargada del análisis y estudio de las reformas, consideró necesario comenzar con el Código Civil antes que con el Reglamento. En este anteproyecto de reformas al Código Civil, ya no contemplaba el depósito de los testamentos ológrafos en el Registro Público, por lo que se reguló para que el depósito se hiciera en el Archivo de Notarias. Se regularon las responsabilidades en que incurrían los empleados del Registro Público. Se describieron los documentos inscribibles, y se puso mayor atención a la rectificación y extinción de asientos. Además, se tocó un aspecto importante: la problemática de la regularización de la tenencia de la tierra, por lo que la comisión, a pesar de los

procedimientos ya existentes, consideró necesario crear determinados artículos del Código Civil para la inmatriculación, los cuales ayudaran a evitar la clandestinidad de la propiedad.

Las reformas respecto a la inmatriculación crearon grandes beneficios en torno a la propiedad, debido al aumento de la población y, por lo tanto, el aumento de la necesidad a contar con una propiedad dónde habitar. Otra reforma importante fue la incorporación del folio real, ya que al hacer consultas en libros se consideraba inadecuado.

El folio real no solo sirvió para los bienes inmuebles, sino también para los bienes muebles y personas morales. Al respecto el licenciado Colín Sánchez señala: *“Un sistema a base de libros nos conduce necesariamente a ubicarnos a la época de la Colonia, ya que al consultar uno o más volúmenes, para estar ciertos de información, correspondiente a la propiedad, es desde todos puntos de vista inconveniente, poco práctico y siempre sujeto a errores, no sólo en cuanto a la materialización, sino también a su lectura, consulta y reproducción”*.<sup>10</sup>

Durante la elaboración de este anteproyecto se dictaron distintas circulares emitidas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, en las que se mencionaba la reestructuración del Registro. De acuerdo a las circulares, el Registro quedaba integrado, por una dirección, subdirección, sección de auxiliares, sección jurídica, sección administrativa y de control, sección de oficialía de partes, sección de calificación e inscripción, sección de certificaciones e índices, sección de boletín, publicaciones y estadísticas, sección de implementación técnica, biblioteca y archivo, sección de coordinación de actividades culturales, sociales y de difusión.

El presidente López Portillo declaró en el Diario Oficial de la Federación que el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República

---

<sup>10</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo, Óp. cit., p.35.

en materia federal, según las reformas del 6 de enero de 1979, establecía que el Registro Público funcionaria conforme al sistema y métodos que determinara el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Posteriormente se creó un nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad que entró en vigor el 17 de enero de 1979. Éste no tuvo gran trascendencia ya que fue abrogado por el Reglamento del 6 de mayo de 1980, el cual tomó en cuenta todas las reformas del Código Civil de 1979.

El 7 de enero de 1988 hubo reformas importantes al Código Civil, una de ella era la de inscribir los documentos privados, siempre y cuando se cumplieran con los requisitos establecidos; se reguló en cuanto a los avisos preventivos por el otorgamiento de documentos privados. Por último, también hubo cambios en lo relativo a la inmatriculación.

Para 1988 se creó un nuevo reglamento, considerado de los más actuales, que tuvo gran importancia porque se contemplaban aspectos para el procedimiento registral. Contaba con tres títulos llamados:

- I. Disposiciones generales,
- II. Del sistema registral, y
- III. Del procedimiento registral.

Otro aspecto relevante de este Reglamento fue la Solicitud de entrada y trámite, al darle efectos probatorios en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos. Este reglamento estuvo vigente durante mucho tiempo hasta que el 8 de noviembre de 2006 se creó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual fue publicado el 24 de noviembre de 2006 para entrar en vigor al día siguiente de su publicación. Este Reglamento es el que actualmente sigue vigente, claro con algunas reformas que veremos mas adelante en éste ya se contempla el Boletín Registral, se modifica el

nombre de Área Jurídica a Unidad Jurídica. Ya no se contemplan los Folios Auxiliares, ni la inmatriculación, además cuenta con un título único De la Responsabilidad del personal del Registro Público. Posee un sistema para poder agilizar las consultas y para tener mayor seguridad jurídica respecto de lo que se inscribe o anota en el Registro Público, este sistema es el SIR (Sistema de Información Registral). Es un sistema que viene a revolucionar el Registro, al incluir tecnología y facilitar la actividad registral.

El 11 de marzo de 2009, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal se dieron a conocer importantes reformas al Reglamento del Registro Público de 2006, las cuales entrarían en vigor el 01 de abril del mismo año, entre estas resaltan la eliminación de la Unidad Jurídica para crear la Dirección Jurídica, la cual no cuenta con las mismas atribuciones que tenía la Unidad Jurídica.

La Dirección Jurídica solo funciona como una dependencia que se encarga de brindar asesoría.

Otra reforma importante que se contempla, es la facultad de denegar que se le otorga a los registradores, ya que antes de la reforma era facultad de la Unidad Jurídica. Con esta reforma se le dan mayores facultades a los registradores, lo que ocasiona que la calificación registral sea de manera más ágil.

## CAPÍTULO 2

### Disposiciones generales

#### 2.1 Registro Público de la Propiedad

El Registro Público de la Propiedad es una institución de carácter público, mediante el cual el Gobierno del Distrito Federal da publicidad a los actos relacionados con inmuebles, muebles y personas morales civiles que necesiten de la inscripción para ser oponibles a terceros, y así poder dar seguridad jurídica a las personas que pretendan realizar actos jurídicos sobre los mismos (o con relación a estos).

Pérez Fernández del Castillo señala: *“el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos...”*<sup>11</sup>

Zamora y Valencia señala: *“el Registro Público de la Propiedad, es la institución que depende del Poder Ejecutivo y que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles (con excepción de algunos muebles) y de las personas morales civiles; proporcionar seguridad en las transacciones sobre inmuebles y conservar la apariencia jurídica de los bienes en beneficio de la colectividad”*.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Óp. cit. p.61.

<sup>12</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, décima edición, Editorial Porrúa, México, 2004, p.469.



Como podemos concluir en base a las definiciones anteriores el Registro Público de la Propiedad es una institución que presta el servicio de publicidad de los actos jurídicos, y cualquier interesado puede consultar los registros de los inmuebles en el inscritos.

Uno de los fines primordiales que tiene el Registro es proporcionar certeza jurídica a través de la publicidad que se le dan a determinados actos, que conforme a la ley requieren de este requisito para ser oponible ante terceros.

Así, podemos concluir que gracias a la existencia del Registro Público se ha podido determinar con certeza quién es el titular de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos y además con que gravámenes o limitaciones de dominio cuenta.

Actualmente el Registro Publico se encuentra a cargo de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, la cual es integrante de la administración pública centralizada del Distrito Federal, que se encarga de vigilar que el desempeño de las funciones del personal se realicen de manera correcta y con apego a la ley, apoyándose en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

El Registro Público esta a cargo de un Director General, quien tiene el carácter de un servidor público; debe reunir los requisitos que le señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 5°. El Distrito Federal por conducto de el Director General es el depositario de la Fe Pública registral y tiene a su cargo, entre otros, dar fe registral a los asuntos que se le presentan, así como lo señala el artículo 6° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, éste a su vez se auxilia de registradores, los cuales también tienen el carácter de servidores públicos; de la Dirección Jurídica y demás Unidades administrativas, y si no fueran suficientes, se podrá auxiliar de los demás servidores que se consideren necesarios.

Sin embargo, a pesar de que el Director General se apoya de otros servidores públicos, la actividad registral no se lleva a cabo, en virtud de que la mayoría de los empleados del registro no están lo suficientemente preparados para desempeñar su cargo, por lo que va surgiendo un Registro Público deficiente, que se pretende cambiar.

### 2.1.1 Naturaleza del Registro Público de la Propiedad

Antes de determinar la naturaleza del Registro Público, es necesario conocer qué tipos de Sistemas Registrales existen. Para ello, nos basaremos en la clasificación del licenciado Pérez Fernández del Castillo,<sup>13</sup> la cual indica que no existen Sistemas Registrales puros, ya que siempre se encuentran mezclados, pero menciona que se pueden estudiar desde dos puntos de vista: 1) de los efectos de la inscripción y 2) de la forma de inscripción.

- 1) De los efectos de la inscripción: dentro de éste se encuentra el sistema sustantivo, el constitutivo y el declarativo.

El sistema sustantivo establece que la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es decir, se considera a la inscripción como un elemento de existencia para adquirir el dominio.

En el sistema constitutivo, se considera que el derecho nace con el contrato o el acto jurídico, y para que se perfeccione se necesita que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad. Por lo que esta inscripción adquiere el carácter de obligatoria. Además se caracteriza por: i) conservar la idea del título y el modo, es decir, que por un lado exista la causa de la adquisición que se da en el contrato

---

<sup>13</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Óp. cit., p.p. 70 y 73.

y, por otro, la forma de transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el Registro Público; y ii) la existencia de una gran semejanza entre el catastro y el Registro, lo que permite tener mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real.

Por último, en el sistema declarativo la transmisión de la propiedad se realiza por medio de contrato, sin necesidad de que se lleve a cabo la inscripción del mismo en el Registro Público de la Propiedad, si se lleva al Registro sólo es para que el contrato celebrado surja efectos ante terceros.

2) De la forma de inscripción: en ésta encontramos el personal, el de folios, el de libros y, el más reciente, el electrónico.

El sistema personal, como su nombre lo indica, se lleva a cabo por medio de un registro único de personas, es decir, a cada persona, ya sea física o moral, se le elabora un registro en el que se inscriben todos sus bienes presentes o futuros, sin importar su forma jurídica o validez, y sin dar detalles o identificarlos. Además, sirve como aviso a terceros de las deudas prendarias con las que cuenta una persona.

El sistema de folios se lleva a cabo por medio de una carpeta a la que se le asigna un determinado número para que, posteriormente con este número, se ubique rápidamente el inmueble que se pretenda consultar. Esta carpeta se encuentra dividida en secciones y se almacena la historia de los inmuebles. Por medio de este sistema se puede dar una información rápida y completa de determinado inmueble.

En el sistema de libros se anotan o inscriben los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión sobre los mismos. Dentro del sistema de libros se encuentran los de transcripción, inscripción e incorporación. En el primero, se reproduce literalmente el título; en el de inscripción se toma un extracto de la parte fundamental del acto

jurídico; y en el de incorporación, se abre un apéndice en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados para que la inscripción conste tanto en el libro donde se realizó la anotación como en la copia certificada que se agregó al apéndice.

El sistema electrónico es el más actual y se lleva a cabo por medio de un sistema informático, en este sistema se va almacenando la información de los actos que se inscriben, y por medio de la asignación de un folio electrónico se puede entrar al sistema a realizar consultas.

Después de esta breve reseña de los tipos de Sistemas Registrales, ya podemos determinar en el que se basa nuestro Registro Público.

Para algunos autores, el determinar si nuestro sistema es constitutivo o declarativo es causa de controversia. Desde mi punto de vista, no encuentro sentido a tal, en virtud de que es un Registro Público declarativo, es decir, su validez surge extraregistrarmente, y sólo se lleva a registro para que sea oponible a terceros y dar seguridad jurídica a los que acuden ante él a realizar determinadas consultas. Además, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3008 señala que los efectos del Registro Público son declarativos.

Considero relevante concluir con la frase del autor Lacruz Berdejo, quien menciona que en el Registro Público se inmatriculan fincas, se inscriben títulos y se publican derechos. Esta frase coincide con la realidad, ya que la finca es la base del registro y se debe de inmatricular (asignarle un folio real), para que pueda ingresar al registro; para que se lleve a cabo la inmatriculación, hace falta que se presente un título a inscripción en el que conste quién va tener el derecho sobre determinada finca y el derecho que se tenga debe publicarse para que sea oponible a terceros.

## **2.2 Titular Registral**

En los asientos del Registro Público encontramos a varias personas que intervienen en determinado acto y, por lo tanto, no sabemos quién es el que tiene un derecho a su favor. Es por eso que se necesita saber quién es el titular de un derecho en el Registro Público.

El titular registral según Marín Pérez *“es la persona que aparece en el Registro como sujeto de los derechos inscritos. Es el sujeto de la relación jurídica registral que ha tenido acceso a los libros del registro”*.<sup>14</sup>

Para Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, *“titular registral es aquel sujeto que, al hacer constar en el Registro un acto jurídico, queda designado en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble inmatriculado”*.<sup>15</sup>

En mi opinión, el titular registral es la persona física o moral que tiene la titularidad de un derecho sobre un inmueble inscrito en el Registro Público, esta persona debe de ser determinada y se considera un elemento subjetivo en el procedimiento registral. Esta determinación se hará de tal manera que no pueda haber confusión con otra.

Por esto, al hacer constar una persona física como titular registral, se deberá señalar su nombre completo con apellidos, fecha de nacimiento, estado civil y demás generales que se consideren necesarios; si se trata de una persona moral, se deberá señalar su denominación, representante y demás datos que se consideren necesarios. Como se establece en el artículo 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

En caso de ser una persona moral no importa si pertenece al derecho privado o al derecho público, lo que importa es conocer quién es la persona poseedora de un derecho sobre un inmueble determinado.

---

<sup>14</sup> MARIN PEREZ, Pascual, *Derecho Civil*, Óp. cit., p.454

<sup>15</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, Óp. cit. p.97.

En conclusión, podemos establecer que el titular registral debe ser una persona física o moral, pero que debe estar determinada para evitar dudas en cuanto a dicha titularidad.

Considero importante señalar el papel que juega el titular registral, ya que si no se determina de manera precisa, es causa de suspensión o denegación de los registros solicitados, lo cual afecta a los interesados que pretendan llevar a cabo alguno de los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad.

En el caso en el que los Notarios o alguna autoridad que solicite el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes sobre un inmueble, es necesario señalar entre otros datos, quién es el titular registral. De señalarse uno distinto al inscrito en los asientos registrales, se expedirá el certificado, pero no se realiza la anotación del primer aviso preventivo, con lo cual como más adelante analizaremos se pierde la prelación sobre los actos jurídicos que se pretendan inscribir.

Un supuesto en el que no puede haber relación respecto de los titulares, puede ser cuando la persona A le vende a la persona B, por lo que el nuevo titular registral es la persona B; pero ésta, a su vez, le vende a C, pero B no ha obtenido el registro de su compraventa, es decir, todavía no aparece en el Registro Público como titular registral, por lo que para solicitar el Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes y por lo tanto la anotación de nuestro aviso preventivo se debe hacer la aclaración de que el titular registral es la persona A para que lo puedan contestar con la mencionada anotación preventiva.

Como podemos ver, el precisar quién es el titular registral nos ahorrará varios conflictos, y puede existir el caso de que el titular registral no coincida con el titular civil, por lo que debemos de tener muy presente quién es el titular registral.

## 2.3 Tercero Registral

En el derecho español también se le llama tercero hipotecario, es la persona que adquiere por medio de la celebración de un acto jurídico la propiedad de un inmueble o derecho real limitado que, en función de un registro inexacto, es mantenido en su adquisición por la fe pública registral, siempre que concurren las circunstancias exigidas por la ley para tal protección.

En otras palabras podemos señalar que el tercero registral es la persona que acude al Registro Público a inscribir un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso del titular registral. A parte en el Registro Público siempre se van a proteger los derechos adquiridos por terceros adquirentes, siempre y cuando reúnan las características establecidas en ley, éstas son:

- 1.- Que haya inscrito su derecho.
- 2.- Que haya adquirido su derecho del titular registral.
- 3.- Que haya adquirido el derecho de buena fe, es decir, que no haya tenido conocimiento de los vicios, en el supuesto que los tuviera.
- 4.- Que haya adquirido el derecho a título oneroso.

Como fundamento, podemos mencionar el artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal. Este tercero registral debe de apegarse a lo que menciona la ley para proteger su derecho.

## 2.4 Finca Registral

La finca es el elemento principal en el Registro Público de la Propiedad, es por eso que se debe establecer claramente la importancia que tiene. Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida nos dan dos definiciones de finca: *“la primera se refiere a la finca, en sentido amplio, como la superficie o espacio delimitados que forman una unidad en el trafico, de cosa que está siempre en el mismo sitio respondiendo a*

*una determinación geográfica; la segunda se refiere a la finca registral, la cual no necesariamente es una superficie delimitada por los cuatro puntos cardinales o individualizada por puntos físicos, al contrario, la cualidad de esta ley determina una circunstancia formal, como la de figurar una cosa o un derecho inmueble como objeto del folio registral.”<sup>16</sup>*

La finca se puede dividir de distintas maneras sin alterar su naturaleza e inmatricular cada una de las partes que resulten de esa división con un número de folio independiente, aunque desciendan de una finca que ya contaba con un folio determinado.

La finca es el inmueble que contiene determinados bienes o materiales, es por eso que al querer consultar la situación jurídica se acude al folio de la finca a que se refiere.

Al llevar a cabo una inscripción o una inmatriculación hay que distinguir la finca de los actos y contratos que crean, modifican, transmiten o extinguen las titularidades sobre ella, es decir, hay dos elementos diferentes en la función registral: el objeto de los derechos y los derechos que versan sobre el objeto. El objeto de determinados derechos es la finca o inmueble y los derechos que pueden versar sobre ésta es la propiedad, usufructo, hipotecas, o demás derechos reales.

La finca ingresa al Registro bajo una titularidad real, es decir, por medio de la inscripción de dominio que será la primera que se haga constar en el Registro Público de la Propiedad, sin esta inscripción no se podría obtener la titularidad.

Podemos decir que todo inmueble puede ser registrado, pero hay excepciones, como en el caso de los que no se encuentran en la propiedad privada y que son del uso público, dichos casos, debido a su naturaleza, no pueden ser objeto de registro.

---

<sup>16</sup> *Ibíd*em, p.63.



Para realizar el Registro de una finca es necesario realizar la descripción de la misma, como sus linderos, superficie, ubicación (calle, número, colonia, delegación) y demás elementos que se consideren necesarios para poder determinar de manera precisa dicha finca.

En nuestra legislación encontramos que la finca es la unidad básica registral. Así lo señala el artículo 58 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. El artículo 59 del Reglamento antes citado establece que se considera una sola Finca:

- La comprendida dentro de los mismos linderos, perteneciente a una sola persona (éste es el caso más común de un inmueble).
- La comprendida dentro de los mismos linderos, perteneciente a varias personas que están en copropiedad.
- La edificada que cuente con dos o más vías de acceso y se identifique con números o letras diferentes o que tengan entradas diferentes para dar acceso a las áreas altas y bajas del inmueble y que pertenezcan a una o varias personas.

Y el artículo 60 del mismo Reglamento señala que no se considerara una solo finca:

- Las contiguas, que en virtud de varias adquisiciones llegaren a pertenecer al mismo dueño, siempre y cuando cada una cuente con su folio respectivo.
- Las que resulten de la constitución de un condominio.

Como podemos ver, la finca es la base del Registro Público Propiedad, por lo que debemos saber cuándo se trata de una finca o de varias para evitar caer en errores.

## **2.5 Folio Real**

Es el registro particular que se le asigna a cada finca, bien mueble o persona moral civil y que contienen la historia registral, así como los datos de identificación de los mismos.

Hay tres tipos de folios:

1. Folio Real de Inmuebles
2. Folio Real de Bienes muebles, y
3. Folio de Personas Morales

El que a nosotros nos interesa y estudiaremos es el folio real de inmuebles.

Como señalábamos en temas anteriores, la forma de inscripción de nuestro Registro Público se lleva a base del folio real, el cual comenzó a utilizarse a partir de 1979 sustituyendo a la inscripción en libros que se venía utilizando con anterioridad. La utilización del folio real trajo grandes ventajas, entre las cuales destaca la de facilitar la consulta de los asientos, ya que toda la historia del inmueble se encuentra en el folio real y no tenemos que pedir determinados libros como se hacía antes, además, evita que se extravíen los antecedentes de otros inmuebles porque el folio real sólo cuenta con los datos de una sola finca y antes en los libros había datos de otros inmuebles, lo que ocasionaba la pérdida de más antecedentes registrales, éstas y más ventajas trajo consigo el folio real.

El folio real se integra con una carpeta que tiene hojas de seguridad establecidas por el Director General del Registro Público, esta carpeta se encuentra a la guarda del registro y si se quiere realizar alguna consulta, se le otorga la impresión o digitalización del folio, pero no se le otorga el original para evitar pérdidas de antecedentes.

En cuanto a la definición de el folio real podemos establecer que tiene dos acepciones: la primera, conjunto de hojas que contienen la historia de las fincas y que se encuentra en la guarda del Registro Público; la segunda, número de identificación que se le asigna a las fincas inmatriculadas, el cual debe ser diferente para cada una.

El folio real se compone de una carátula y tres secciones: 1. Relativa a inscripciones de propiedad, 2. Relativa a los gravámenes y limitaciones de dominio y 3. Relativa a las anotaciones preventivas. En todas las hojas de seguridad se imprimirá el número de folio real que le corresponde a cada finca.

La carátula se integra por la leyenda Gobierno del Distrito Federal, Registro Público de la Propiedad y el logotipo del Registro Público, después cuenta con tres recuadros, en el primero se escribe la autorización "Se autoriza el presente folio real para los asientos relativos a la finca que a continuación se describe, fecha de autorización". En el segundo recuadro se coloca el sello y firma del Director, y en el tercer recuadro se coloca el antecedente registral, ya sea que proceda de un folio matriz o de antecedentes de libro, excepto en el caso de inmatriculaciones, en los cuales no tenemos. En seguida de los recuadros aparece la leyenda de "folio de nueva creación" en su caso, y después los datos de identificación del inmueble, como son:

1. Denominación del inmueble
2. Ubicación del inmueble (calle, numero, lote y manzana)
3. Colonia

4. Delegación
5. Código postal
6. Superficie
7. Número de Cuenta Catastral y
8. Linderos

Esto con fundamento en el artículo 28 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Los casos en que se da el folio de nueva creación son:

1. La Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio, en virtud de que cada unidad privativa que surge debe de contar con su folio respectivo y se tomará como antecedente registral el folio matriz de la finca sobre la que se constituyó el régimen.
2. En las subdivisiones, en virtud de que cada finca que resulta de la subdivisión debe de contar con un folio y el antecedente será el de la finca antes de subdividirse. Regulado en el artículo 61 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
3. En fusiones, al unirse dos fincas para crear una sola, asignándole un nuevo folio. Los asientos originales serán cancelados y sólo se conservarán los asientos vigentes y se trasladarán al folio resultante. Regulado en el artículo 62 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
4. En los casos en que todavía los antecedentes se encuentren en libros, si se va a realizar una operación en la que se traslade la propiedad, se deben trasladar los asientos a el folio correspondiente.

5. En la inmatriculación la cual se da al asignarle por primera vez un folio a una finca que no había ingresado al Registro Público para su inscripción.

En la primera sección del folio se hacen constar las inscripciones de propiedad de la finca. En la esquina superior derecha, como en todas las hojas de seguridad, se pondrá el folio real que le corresponde a la finca y en el centro se imprimirá un cuadro con tres columnas: la primera se refiere a los asientos de presentaciones que se realicen respecto de la inscripción y ésta, a su vez, se subdivide en tres columnas, una para anotar el número de entrada, otra para la fecha de presentación y, por último, la operación que se realiza en el asiento de presentación; la segunda columna es la más amplia, en ésta están las inscripciones de propiedad, aquí se relaciona el número y fecha de la escritura que se está inscribiendo, notario ante el que se otorgó, la operación que se hace constar, el valor o precio del inmueble, las partes que intervienen con sus respectivos generales, en caso de personas morales sus representantes, el indiviso del inmueble en su caso la fecha en que se hace la inscripción, el nombre del inscribidor y del registrador, así como los derechos pagados para la inscripción; la última columna es donde se establece el nombre y firma del registrador.

En la segunda sección del folio se hacen constar gravámenes y limitaciones de dominio. Esta sección se integra de los mismos elementos que la primera sección, sólo que ésta con relación a los gravámenes y limitaciones de dominio con los que cuente un inmueble. Además, al relacionar las escrituras en las que se haga constar un gravamen o una limitación de dominio, se deberá señalar el monto por el cual se está estableciendo el gravamen. Por ejemplo, en una hipoteca, el valor de liberación de la misma.

En la tercera sección se harán constar las anotaciones preventivas y se tendrán los mismos elementos que en las anteriores sólo que se deberá señalar si se trata de un aviso preventivo y respecto a qué acto se va hacer constar, ante qué Notario, a favor de quién y en los casos de hipotecas, determinar al acreedor.

Dentro del sistema del folio real de inmuebles encontramos una subdivisión, el folio matriz y el folio auxiliar. El folio matriz es el que contiene los antecedentes de una finca antes de que fuera subdividida o se constituyera régimen de propiedad en condominio sobre la misma; y los folios auxiliares son los que contienen los datos de las nuevas fincas que surgieron de una subdivisión o de la constitución de régimen de propiedad en condominio. Los folios auxiliares se encontraban regulados en el reglamento de 1988, pero a partir de la entrada en vigor del nuevo reglamento de fecha 24 de noviembre de 2006 ya no se contemplaron. Como podemos ver, la utilización del folio real ha brindado mayor seguridad en el resguardo de los antecedentes registrales. Desafortunadamente, todavía sigue habiendo extravíos, es por eso que con el SIR (Sistema de Información Registral) se pretende evitar esas fallas, que por el momento siguen existiendo en el Distrito Federal en materia de inmuebles.

## **2.6 Principios Registrales**

Antes de comenzar a desarrollar el tema de los principios registrales, es importante saber la definición que le dan los distintos autores mexicanos.

Pérez Fernández del Castillo determina que *“los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente”*.<sup>17</sup> Éste autor contempla como principios registrales la publicidad, fe pública registral, legitimación, rogación, consentimiento, prelación (prioridad o rango), calificación, inscripción (materialización), especialidad y tracto sucesivo que dentro de éste contempla lo que se llama tracto breve.

---

<sup>17</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Óp. cit., p.75.

Ríos Helling determina que *“los principios registrales son las orientaciones básicas del sistema registral y son resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico”*.<sup>18</sup> Entre los principios que contempla éste autor encontramos el de consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad, publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral y tercero registral.

Carral y de Teresa determina que *“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”*.<sup>19</sup> Los principios que contempla Carral y de Teresa son el de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad (calificación), legitimación y fe pública, estos dos últimos los encierra en la exactitud registral.

Así, con la definición de los distintos autores, podemos dar una definición y dedicarnos a estudiar los principios registrales que deben de regular nuestro procedimiento registral y no estudiar cada uno de los principios que determina cada autor.

En mi opinión, los principios registrales son los preceptos que determinan el procedimiento registral de manera sistematizada para la mejor comprensión del mismo. Además, estos se van dando de forma concatenada, a modo que la existencia de uno nos lleva a la existencia de otro. Los principios que desde mi punto de vista deben regir el procedimiento registral son consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación, legalidad, publicidad, inscripción, especialidad, fe pública y legitimación.

### 2.6.1 Publicidad

---

<sup>18</sup> RÍOS HELLING, Jorge, *La Práctica del Derecho Notarial*, séptima edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 2007, p.385.

<sup>19</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis, *Óp. cit.*, p.319.

Lo encontramos regulado en el Código Civil para el Distrito Federal, en el artículo 3001 que establece que el Registro será Público y que los encargados tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obran en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en el Registro Público. Se considera el principio registral por excelencia, ya que gracias a éste se logra dar seguridad jurídica a los actos que se encuentran en el registro.

La publicidad se refiere a dos aspectos el primero a la oponibilidad con respecto a las inscripciones, es decir realizado un asiento en el Registro Público se vuelve oponible a terceros; el segundo aspecto de este principio se refiere a que el Registro es una institución pública a la cual puede acudir cualquier persona a realizar determinada consulta.

Esta publicidad surge en el momento que el público acude al Registro a consultar alguna inscripción para evitar que haya defectos no manifiestos en los inmuebles que se pretendan adquirir. Pero para que se pueda dar esta publicidad, se necesita de la inscripción en el Registro Público, en virtud de que con la simple celebración entre las partes, sin llevar a cabo la inscripción no habría publicidad.

Pérez Fernández del Castillo determina que la publicidad la podemos estudiar desde dos puntos de vista: el formal y el material. El formal se refiere a que se pueda acudir al Registro Público a consultar personalmente los libros, folios o la base de datos, así como obtener las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones. El material contempla los derechos que otorgan la inscripción, tales como la presunción de existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Óp. cit., p.77 y 78.



Como podemos observar, este principio es el fin primordial del Registro Público, aunque desafortunadamente se ha visto limitado, porque ya no podemos realizar las consultas directamente de los documentos originales como se hacía con anterioridad, sólo se expiden copias o certificaciones de lo que pretendemos consultar, esto debido al deterioro, destrucción y extravió de los archivos del Registro Público de la Propiedad. Por lo que se veía limitada la seguridad jurídica y en consecuencia ya no se podía confiar en el Registro Público.

Actualmente el Registro Publico se encuentra en constante cambio, por lo que se espera que con el tiempo ya no sea necesario acudir a él para realizar determinada consulta, sino llevarla a cabo por Internet y que la publicidad se vea en su máximo esplendor.

## 2.6.2 Rogación

Este principio se encuentra contemplado en el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual señala que la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Este principio se refiere a que el Registro Público no actúa de oficio, sino que necesita la manifestación de parte interesada para actuar en determinado acto, por lo que se dice que tiene una estrecha relación con el principio de consentimiento. Este principio lo vemos materializado al momento que acudimos al Registro Público a solicitar su intervención en determinado acto, lo cual vemos materialmente con la solicitud de entrada y trámite, que es la forma de manifestar nuestra voluntad. Esta solicitud de entrada y trámite se puede realizar por el

particular, por el notario que esté realizando la operación o por una autoridad judicial. En conclusión, podemos señalar que el principio de rogación es el que inicia el procedimiento registral para solicitar que el Registro Público intervenga en determinado acto.

### 2.6.3 Consentimiento

Como señalábamos, este principio tiene estrecha relación con el de rogación, ya que se necesita del consentimiento de las partes para realizar determinada inscripción, anotación, modificación o extinción de un asiento registral. Por eso se dice que para que una inscripción, anotación o cancelación se practique en el Registro Público, se necesita de la manifestación de la voluntad de las personas que van a intervenir, como ejemplo podemos señalar una compraventa en la que después de haber acordado el precio y la cosa, se requiere del consentimiento del enajenante a entregarla y del adquirente de aceptarla.

Además, si nos percatamos de que el consentimiento es uno de los elementos de existencia de los contratos, llegaríamos a la conclusión de que el consentimiento juega un papel de suma importancia en el Registro Público, en virtud de que para llevarse a cabo una modificación en el Registro, se necesita de la voluntad del titular registral o sus causahabientes o de quien por disposición legal lo supla.

Este principio lo encontramos regulado en los artículos 3026, 3030 y 3031 del Código Civil para el Distrito Federal, pero desde mi punto de vista solo se habla del consentimiento de manera limitada, es decir, para extinguir alguna anotación o inscripción, pero no para crearlas.

El artículo 3026 del Código Civil para el Distrito Federal nos habla del consentimiento que se requiere para rectificar errores de concepto.

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

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

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

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

El artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal establece quienes podrán llevar a cabo la cancelación de las inscripciones y anotaciones:

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

Para que un asiento se pueda cancelar por consentimiento se deberá hacer constar en escritura pública, así lo señala el artículo 3031.

*“Artículo 3031. Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.”*

Con estos artículos podemos observar lo limitado que se encuentra el consentimiento en nuestra regulación.

## 2.6.5 Legalidad

En este principio encontramos dos formas en las que se manifiesta: la primera se refiere a una “Titulación Auténtica” y la segunda se refiere a la “Calificación Registral”.

La “Titulación Auténtica” se refiere a que sólo se inscribirán en el Registro Público los documentos notariales o que se consideren auténticos; los documentos otorgados por autoridad judicial o documentos privados, siempre y cuando hayan sido ratificados ante notario, registrador, corredor o autoridad judicial, esto se desprende del artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal. Tratándose de actos celebrados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si tienen ese carácter, si no están en contra de las leyes mexicanas, si se encuentran en otro idioma que acompañado de su traducción y que una autoridad competente determine que se lleve a cabo dicha inscripción, esto se encuentra regulado en el artículo 3006 del Código Civil ya citado.

Pasando a la segunda manifestación de este principio, la “calificación registral”, podemos establecer que todo lo que se pretende inscribir en el Registro Público debe cumplir con los requisitos de fondo y forma, así como la validez de los actos contenidos en la escritura que se pretende ingresar al Registro.

La función calificadora es de suma importancia para determinar si un título puede o no ser inscrito en el Registro Público, dependiendo de la calificación que haga el Registrador, ya que es el responsable de la calificación, como lo determina el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 13 fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El Registrador deberá de examinar de manera detallada los elementos de los documentos, ya que de eso depende que se lleve a cabo la inscripción o que sea suspendido o denegado.

Para que la calificación se lleve a cabo, ésta deberá hacerse en el plazo señalado en el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

En la actualidad este principio es muy discutido, debido a que los registradores no tienen el mismo criterio y con la realización de los “criterios registrales”, se ha pretendido unificarlo, pero aun así existe diversidad en cuanto a la forma de calificar los documentos que se pretenden ingresar al Registro Público.

### 2.6.5 Prelación

También conocido como principio de prioridad, se manifiesta de dos formas: la preferencia excluyente y la preferencia de rango.

Roca Sastre lo define como *“el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedades antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiese sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”*.<sup>21</sup>

En esta definición encontramos las dos manifestaciones del principio de prioridad: la preferencia excluyente y la preferencia de superioridad de rango. La preferencia excluyente surge al momento en que se presentan a registro dos o

---

<sup>21</sup> ROCA SASTRE, Ramón Ma. y ROCA SASTRE, Muncunill, *Derecho Hipotecario*, Tomo II, octava edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1995, p.1.

más títulos contradictorios entre sí, respecto a un mismo inmueble o derecho real, se le deberá de dar una preferencia al que ingrese primero a Registro para su inscripción o anotación. En caso de que los dos títulos entren el mismo día, se tomara en cuenta exactamente el momento en que se realiza el registro, por lo que se deberá de hacer constar la fecha exacta y la hora (con minutos y segundos) de la presentación de los títulos, para poder ordenarlos de la manera que fueron ingresando al Registro. Esta manifestación excluyente adquiere un carácter importantísimo, ya que produce el “cierre del registro”, éste surge cuando se presenta a Registro un título que es oponible a otro ya inscrito.

Un ejemplo claro de este “cierre del registro” lo encontramos en los artículos 3043 fracciones IV, VII y VIII, 3044 segundo párrafo y 3045 del Código Civil para el Distrito Federal.

Otros casos de “cierre de registro” se dan cuando se envía un folio o partida de libro a resguardo administrativo, ya sea por cancelación del folio o duplicidad del mismo.

En los avisos del 3016, el primer aviso preventivo obtendrá el carácter de anotación preventiva, por lo que se deberá de dar el segundo aviso en los términos señalados para que la preferencia que se obtuvo desde el primer aviso preventivo se mantenga hasta la presentación del testimonio de la escritura en la que se haya realizado la operación que se precisaba en los avisos. Esta preferencia excluyente la encontramos regulada en el artículo 3020 del Código Civil para el Distrito Federal

Por lo que respecta a la preferencia de superioridad de rango, se refiere no exactamente a derechos incompatibles entre sí, es decir, puede tratarse de derechos o títulos que sean compatibles con un determinado inmueble o derecho real, pero para el ingreso en el Registro Público se requiere determinar una jerarquía según el orden de su ingreso, lo que hace que a cada derecho real sobre el inmueble se le otorgue un rango determinado.

En resumen, podemos decir que esta preferencia de superioridad o rango se refiere a otorgar un orden de rango a cada uno de los títulos o documentos que se presentan a Registro de manera cronológica para otorgarle el número de entrada correspondiente, respecto de un inmueble. Esta preferencia de rango se encuentra regulada en los artículos 3013 y 3015 del citado Código Civil, este último es el que establece el número de entrada que se le asigne, dependiendo del momento en que se presente para su inscripción.

En nuestro sistema registral no se le ha dado el estudio a este principio desde las dos manifestaciones que hemos estudiado, por lo que varios autores mexicanos sólo se han dedicado a su estudio desde el punto de vista de rango y no excluyente.

#### 2.6.6 Tracto Sucesivo

El tracto sucesivo surge por la necesidad de que haya una relación entre el actual titular registral con el futuro vendedor, es decir, que quien actualmente se encuentra adquiriendo, en un futuro figure como un titular registral que va a enajenar o modificar su derecho.

Este principio se refiere a la continuidad o concatenación registral que debe de existir entre los títulos de una determinada finca, es decir, es la historia de una finca, la cual debe de ir ordenada cronológicamente en cuanto a los titulares registrales que hayan ido adquiriendo el dominio o derechos reales. Esta continuidad no puede interrumpirse por algún acontecimiento, de ser así ya no tendríamos tracto en la historia de nuestro inmueble. El tracto facilita la consulta de los antecedentes registrales y evita que haya títulos duplicados.

Este principio lo encontramos regulado en el artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal. Dentro de este principio podemos contemplar el tracto breve, al que algunos autores lo consideran como otro principio. Desde mi punto de vista no es más que una derivación del tracto sucesivo.

El tracto breve se refiere a que cuando ya se tienen los requisitos necesarios del registro de una finca y por alguna razón son demasiados antecedentes, puede realizarse la inscripción omitiéndose estos con el simple hecho de hacer referencia al asiento que los contenga, así lo establece el artículo 3065 de Código Civil para el Distrito Federal.

Es importante destacar que el tracto sucesivo se aplica a partir de 1871 o a partir de que un inmueble es inmatriculado, otorgándole un número de folio real.

### 2.6.7 Especialidad

Este principio surge para precisar o detallar nuestro inmueble o derecho que se pretende inscribir, para así evitar las llamadas hipotecas generales que existían en la antigüedad, las cuales gravaban el patrimonio del deudor, pero no se precisaba qué era lo que gravaba.

Este principio también es denominado como principio de especificación o determinación. Con éste se exige que los datos que se proporcionan al registro sean específicos respecto del inmueble o finca de que se trate, los sujetos que intervienen en determinada operación y el acto jurídico que se va a formalizar.

Respecto al inmueble o finca, se debe de determinar la ubicación del mismo de manera que no haya confusión con otro, así como la superficie y los linderos. El acto jurídico que se va a formalizar se refiere al derecho que se está haciendo constar en el título o documento y que por su naturaleza necesita que se haga constar en el Registro Público para tener oponibilidad ante terceros. Por lo que respecta a los sujetos que intervienen en el acto, se debe precisar los datos generales de los mismos (nombre, nacionalidad, fecha de nacimiento, estado civil, domicilio, etc.), así como el carácter con el que comparecen, para poder determinar quién es el titular del derecho que se hace constar en el Registro.



Tratándose de actos en los que se vaya a garantizar una obligación con algún inmueble, será necesario determinar el monto por el que se está asegurando.

En nuestra legislación, en el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal y en el artículo 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se contempla lo que se debe especificar en las inscripciones respecto a los inmuebles. También en el artículo 3062 del Código Civil para el Distrito Federal se expresa lo que debe especificarse para que se lleve a cabo una anotación preventiva, y en el artículo 3063 del mismo ordenamiento, se expresa qué se debe especificar para realizar una cancelación de una inscripción.

Como podemos observar, se trata de un principio que estudia detalladamente los elementos principales que debe contener una inscripción o anotación en Registro Público, por lo que al expresar cada uno de los elementos ya determinados se evitan confusiones respecto de lo que se va a realizar.

### 2.6.8 Inscripción

La inscripción como tal es tema de capítulos siguientes, por lo que no podemos detenernos a estudiarla ampliamente. Pero sí podemos especificar que la inscripción es la materialización que se hace del acto en los folios (antes en los libros del Registro) para que determinado acto produzca todos sus efectos y sea oponible a terceros. En ciertas palabras, es el fin favorable del procedimiento registral. Por lo que todo acto que nace extra-registralmente adquiere mayor protección y brinda seguridad jurídica al inscribirse y otorgarle la fe registral.

Algunos autores establecen que se trata de un principio de oponibilidad, en virtud de que al realizar la inscripción de determinado acto, este acto se hace oponible a los terceros que pretendan hacer constar algún acto respecto del

mismo inmueble. Así, al acudir alguna persona al Registro Público a realizar alguna consulta, gracias a la inscripción podrá saber quién es el titular del derecho que se pretende consultar.

En nuestro sistema registral la inscripción adquiere un carácter declarativo, es decir, no es necesario que se realice la inscripción para que exista el acto, este surge sólo con la voluntad de las partes, pero se lleva al Registro Público para que adquiere el carácter de oponibilidad, esto se encuentra regulado en el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal.

### 2.6.9 Legitimación

Para comenzar con el estudio de este principio, considero que es conveniente saber qué es legítimo, Carral y de Teresa establece que *“es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero.”*<sup>22</sup> Por la tanto, la legitimación es el principio por virtud del cual se determina si un título o documento reúne los requisitos que marca la ley para ingresar al Registro Público para su anotación o inscripción. La legitimación se divide en legitimación ordinaria y legitimación extraordinaria. La legitimación ordinaria ocurre respetando la esfera jurídica del titular registral, es decir, hay coincidencia entre el derecho inscrito y la realidad jurídica. La legitimación extraordinaria surge cuando se está invadiendo una esfera jurídica ajena, en virtud de que no se cuenta con la titularidad registral para determinado acto, al no haber una coincidencia entre el derecho inscrito y la realidad jurídica, pero la ley le otorga esa legitimación basándose en una apariencia jurídica. Es por eso que se puede dar el caso de que haya dos titulares registrales, el verdadero y al que sólo se le otorgó esa titularidad en virtud de una apariencia jurídica.

---

<sup>22</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis, Óp. cit., p.327.

Este principio tiene como fin brindar la presunción, al titular de un derecho, que existe en la forma y términos que se establecen en el asiento registral. Lo cual será válido mientras no se pruebe que hay una inexactitud entre la realidad y apariencia jurídica.

Esta presunción se adquiere por el principio de fe pública registral, en virtud de que los asientos del Registro Público tienen el carácter de prueba plena al realizarlos un servidor público.

La legitimación está contenida en el artículo 3010, primer párrafo, del Código Civil para el Distrito Federal.

#### 2.6.10 Fe Pública Registral

Esta fe pública registral le corresponde al Director del Registro Público. La fe pública registral se refiere a que lo contenido en el Registro Público de la Propiedad se tiene por verdadero y exacto, por lo que los documentos que se presentan al registro adquieren el carácter de prueba plena, al ser documentos públicos y adquirir la fe registral que brinda el Director General del Registro Público.

La fe pública surge por la intención de proteger los derechos adquiridos por un tercero de buena fe, desde el momento que se inscriben en el Registro Público. Pero para que se pueda llevar a cabo esta protección, se debe hacer constar que el derecho del enajenante se encuentre inscrito, que ese derecho pase al tercero por medio de un acto traslativo, que el que vaya adquirir registre su derecho, que el tercero adquirente para que obtenga la protección legal debe de actuar con buena fe y que el título por el cual vaya a adquirirla tenga el carácter de oneroso, entre otras cosas.

Como podemos observar este principio tiene una relación muy estrecha con la legitimación ya que esta se otorga por la fe pública registral.

## CAPÍTULO 3

### Procedimientos del Registro Público de la Propiedad

#### 3.1 Asientos Registrales

En el Registro Público se plasman inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones, estos, a su vez, reciben el nombre de asientos. Pero es importante saber qué son los asientos. Roca Sastre nos da una definición de asiento en general: *“...es la anotación o captura de algo extendido en un libro, documento o papel. Asiento del Registro de la Propiedad es la constatación manuscrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros de dicho Registro, para que surta los efectos hipotecarios procedentes”*.

23

Lacruz Berdejo establece que *“los asientos registrales son la expresión formal y solemne que se plasma en los libros o folios del Registro Público, de los actos, hechos y contratos que por su naturaleza se deben de llevar a registrar”*.<sup>24</sup>

Dependiendo del sistema que se tome para realizar los asientos, podemos clasificarlos en tres tipos:

1. Trascrición.- En éste, el asiento es una copia o traslado íntegro o literal del título registrado. Encasillado.- En el cual, el asiento consiste en una indicación

---

<sup>23</sup> ROCA SASTRE, Ramón Ma. y ROCA SASTRE Muncunill, Tomo II, Óp. cit., p.815.

<sup>24</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, Óp. cit.

esquemática, dentro de las correspondientes casillas, de los datos o circunstancias expresados en los títulos.

2. Inscripción.- Éste tiene algo de los dos anteriores, el asiento es un extracto del contenido del título, que expresa de un modo sus datos o circunstancias fundamentales.

Roca Sastre hace una clasificación de los asientos que, desde mi punto de vista, es la más completa. Considero necesario mencionarla para entender las características de los asientos.

1. Por su existencia autónoma. Dependiendo si tienen subsistencia propia o dependen de otra.

- Asientos principales: son aquellos que tienen autonomía y función propia dentro del campo de la publicidad.
- Asientos accesorios: son aquellos que ejercen solamente una función de carácter instrumental y están al servicio de otros asientos.

2. Por su duración. Radica en cuanto a la duración de los asientos.

- Asientos preparatorios: tienen por objeto otros posteriores, su fin es el de preparar una inscripción definitiva.
- Asientos definitivos: son aquellos que tienen una duración indefinida y cumplen su función dentro de la publicidad durante todo su periodo de vigencia.
- Asientos provisionales: tienen una duración temporal o una vigencia limitada, por estar destinados a convertirse en otros asientos o a extinguirse por caducidad, pasado un plazo determinado.

3. Por su contenido. Depende de qué sea lo que pretenden reflejar.

- Asientos de carácter positivo: exteriorizan el nacimiento o aparición de un derecho o este mismo derecho en la plenitud de su existencia o vida.
- Asientos de carácter negativo: constatan la existencia de un derecho o la pérdida de vigencia de un asiento anteriormente practicado.
- Asientos de hechos: como su nombre lo indica, publican hechos.
- Asientos de derechos: son aquellos que publican derechos, son los que se practican con mayor frecuencia.

La realización de los asientos se llevará a cabo sin abreviaturas ni interlineados, no deberán contener tachaduras ni alteraciones, para no interpretar que se pretende realizar algún fraude. Todos los asientos, independientemente del que se trate, deberán ser firmados por el registrador para que tenga validez.

Después de esta pequeña introducción, pasaremos a analizar cada uno de los asientos.

### 3.1.1 Inscripciones

Inscripción deriva del latín *“inscriptio”*, que significa escribir, por lo que se le atribuye el significado de expresión o constatación grafica de algo para su recordación. Roca Sastre establece que la inscripción *“es la consignación o constatación grafica de algún acto hecho o circunstancia, con el objeto de que cumpla determinados efectos jurídicos.”*<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> ROCA SASTRE, Ramón Ma. y ROCA SASTRE Muncunill, Óp. cit., p.819.

Recordando lo que señalábamos con anterioridad, podemos establecer que la definición de inscripción se da en sentido amplio y en sentido estricto. En sentido amplio, podemos decir que es sinónimo de asiento y es todo lo que se extiende en el Registro. En sentido estricto, se entiende como los distintos tipos de asientos que se plasman en los folios del Registro.

Colín Sánchez establece que *“inscripción es el acto procedimental a través del cual el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente al acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo”*.<sup>26</sup>

Yo opino que la inscripción es el acontecimiento en virtud del cual el registrador plasma ciertos actos en el folio, después de haber analizado que cumplan con los requisitos establecidos por ley, para que una vez inscritos se les otorgue la publicidad registral.

En virtud de la clasificación de los asientos que realizamos, podemos señalar las características de las inscripciones:

- Son principales, porque no dependen de otro tipo de asiento para subsistir, es decir, tienen autonomía.
- Son positivos, ya que reflejan el nacimiento o modificación de derechos.
- Son definitivos, porque tienen una duración indefinida.

---

<sup>26</sup> COLÍN SANCHEZ, Guillermo, Óp. cit., p. 108.

Cano Tello hace la siguiente clasificación de las inscripciones:<sup>27</sup>

1. Por el Derecho aplicable.

- Comunes: Son las que se practican a diario, las que no tienen ningún requisito especial.
- Especiales: Se refiere a las que la ley les ha establecido determinados requisitos especiales o alguna excepción para que se puedan realizar.

2. Por su existencia autónoma.

- Principales y de referencia: como regla general, podemos decir que toda inscripción es principal, pero cuando se trata de fincas muy extensas que atraviesan varios Registros, la ley establece que se practique una inscripción extensa en el Registro cabecera, y que en los demás Registros sólo se haga una inscripción de referencia, que también se considera principal.

3. Extensas o concisas

- Extensas: son aquellas que, como su nombre lo indica, contienen varias circunstancias.
- Concisas: estas surgen cuando el título contempla varios inmuebles o derechos reales que radican en el mismo territorio municipal, la primera inscripción que se realice será extensa y las demás sólo contendrán las circunstancias más importantes.

---

<sup>27</sup> CANO TELLO, Celestino A., Manual de Derecho Hipotecario, segunda edición, Editorial Civitas, Madrid España, 1992, pp. 204-207.



#### 4. Por razón de sus efectos.

- De inmatriculación: en este tipo de inscripciones se introduce por primera vez una finca al Registro para que se le asigne su matrícula o folio real.
- Primeras: son aquellas que abren folio registral, se podría pensar que son las mismas que las de inmatriculación, pero esto no ocurre siempre. Un ejemplo de las inscripciones que abren folio sería el caso de una constitución de Régimen de Propiedad en Condominio, en una fusión o en una subdivisión, ya que en estos casos se le abre un nuevo folio a cada unidad privativa que resulta, pero ésta ya contaba con un antecedente registral. En la inmatriculación no se tiene ningún tipo de antecedente registral.
- Posteriores: es lo contrario a las primeras, éstas no abren folio, en virtud de que ya se cuenta con antecedentes, por lo que se cuida el tracto de las inscripciones.
- Constitutivas: se requieren para alterar la realidad jurídica, es decir, el simple consentimiento de las partes no basta para darle validez al acto, sino que, además, se necesita de la inscripción para otorgar esa validez.
- Declarativas: son aquellas que declaran o publican ante terceros una alteración de la realidad, sólo se inscribe para dar a conocer ese derecho ante terceros pero no para que exista del acto. En este tipo de inscripciones podemos insertar la mayoría de los actos que se registran. La inscripción declarativa es aquella que nace y existe fuera del Registro, y las inscripciones que en ella se practiquen se refieren a derechos ya existentes.

En nuestro Sistema Registral las inscripciones que se practican son de efectos declarativos, en virtud de que lo que se pretende dar a determinados actos es publicidad, para que sea oponible a terceros, ya que el derecho surge sin necesidad de que se lleve al Registro.

Como lo señalamos en temas anteriores, nuestro sistema de inscripción es declarativo, así lo señala el Código Civil del Distrito Federal.

Pasando a otro aspecto, debemos considerar que para realizar una inscripción, es necesario señalar los datos de la finca sobre la cual se va a realizar la inscripción, tales como su domicilio, denominación, nomenclatura, superficie, linderos, entre otros.

En el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se establecen los datos con los que deben contar las inscripciones, excepto cuando se trata de inmatriculación.

La inscripción inicia con el primer antecedente de dominio que se plasma en el folio. En los casos de inmuebles, y para que se tengan antecedentes, es necesario que se haya inscrito en el Registro Público todos los actos relacionados con ese inmueble, ya que de lo contrario no habría tracto en los antecedentes.

El Código Civil para el Distrito Federal establece en su artículo 3042, lo que se inscribirá en los folios del registro.

*“Artículo 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:*

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

*II. La constitución del patrimonio familiar;*

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

*IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.”*

El artículo 3028 del Código Civil para el Distrito Federal establece que las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros, solo por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Como podemos observar, las inscripciones son muy importantes en el registro, y considero que son las principales porque crean derechos.

### 3.1.2 Anotaciones Preventivas

Otros de los asientos que se practican en el Registro Público de la Propiedad son las anotaciones preventivas. La anotación preventiva es un asiento que tiene una duración limitada, es decir, provisional de un derecho eventual o transitorio. La transitoriedad de la anotación preventiva se refiere a que puede ser caducable, a diferencia de la inscripción, cuya duración es perdurable. Roca Sastre señala que la anotación preventiva *“es el asiento extendido en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o de prohibición, judicial o administrativa, de disponer, y de títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto de*

*asiento de inscripción al que tienden, o bien que además tengan por objeto constituir una especial garantía registral*".<sup>28</sup>

Cano Tello la define como *"un asiento transitorio que tiene por objeto advertir de la existencia de una causa de posible modificación de un derecho inscrito"*.<sup>29</sup>

Las anotaciones, señala Colín Sánchez *"son actos del procedimiento, a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo afectan el contenido de la misma"*.<sup>30</sup>

En mi opinión, las anotaciones son actos que sirven para proteger ciertos derechos que se pretenden adquirir, que se hacen constar en el folio y que tienen una duración provisional.

La anotación preventiva tiene por objeto advertir de la existencia de una posible causa de modificación de un derecho inscrito. Se consideran asientos accesorios porque dependen de otros para tener una existencia. Estas anotaciones son llamadas preventivas porque, como su nombre lo dice, previenen a los otorgantes y a los registradores ante cierto acto que se está realizando o que se realizó para que se tenga cuidado antes de llevar a cabo cualquier otro asiento.

En lo que respecta a sus características, podemos decir que la anotación preventiva es un asiento eventual o temporal, ya que se extingue por cancelación, caducidad o por convertirse en inscripción. También se considera un asiento accesorio porque necesita de otro asiento para subsistir.

---

<sup>28</sup> ROCA SASTRE, Ramón Ma. y ROCA SASTRE, Muncunill, Óp. cit., p.831.

<sup>29</sup> CANO TELLO, Celestino A., Óp. cit., p.227.

<sup>30</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo, Óp. cit., pp. 109-110.

Las anotaciones se realizan en la tercera sección del folio, en forma preventiva y provisional que señala una situación jurídica que está afectando o limitando el bien o derecho de determinada inscripción.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3043 señala los actos que deberán hacerse constar como anotación preventiva.

*“Artículo 3043. Se anotarán previamente en el Registro Público:*

*I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;*

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

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

*IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;*

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

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

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

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

*IX. Cualquier otro título que sea notable, de acuerdo con este Código u otras Leyes.”*

Los efectos de las anotaciones preventivas, como lo señalábamos anteriormente, pretenden advertir cuando se está realizando alguna modificación a un derecho inscrito y, por lo tanto, no se puede adquirir ese derecho; y si aun sabiendo que se está realizando determinada modificación, se acepta, se hará otra anotación preventiva que irá después de la primera anotación.

Respecto al principio de prioridad, como ya señalábamos en el capítulo anterior, este principio, cuando actúa como prioridad excluyente, produce “el cierre registral,” el cual consiste en no dejar que se asiente nada más en el folio correspondiente.

En relación con el principio de legitimación, la anotación preventiva no produce efectos legitimatarios, ni posesorios, es decir, no por realizar una anotación preventiva se asegura la posesión de un derecho o el tener legitimación sobre éste.

### *Clasificación de las Anotaciones Preventivas*

Lacruz Berdejo clasifica las anotaciones preventivas de la siguiente manera:<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, Óp. cit., p.219.

- A).- Anotaciones con eficacia temporal de otro asiento, al que representan. Son inscripciones provisionales, con efectos de una inscripción definitiva pero limitadas en el tiempo. En esta clasificación encontramos, de una parte, las que se verifican cuando el Registrador rechaza la inscripción por faltar en el título algún requisito subsanable; por imposibilidad suya, por alguna duda que lo impida; o por presentarse al mismo tiempo títulos contradictorios.
- B).- Anotaciones de derechos en litigio o en formación. Éstas se dan cuando una persona demanda o reclama judicialmente la propiedad u otro derecho real que considera le corresponde, se tiene la posibilidad de realizar una anotación preventiva de la demanda. Esta anotación advierte que hay un litigio pendiente y sometido a lo que se determine.
- C).- Anotaciones en función de garantía. Su objeto es asegurar la efectividad de derechos de crédito que por sí mismos no son inscribibles, ni tienen eficacia real. Se trata de créditos que pretenden su efectividad en el proceso o casos muy concretos señalados en la ley. Varios autores consideran a este tipo de anotación como constitutiva, porque constituye un aseguramiento *erga omnes* de obligaciones que antes sólo existían entre las partes celebrantes.
- D).- Anotación de valor puramente negativo. Publica una titularidad de disposición o una capacidad de no enajenar, restando valor, con su negación, a los asientos positivos vigentes. Su objeto es impedir la inscripción o anotación de los actos dispositivos, que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación hubiere realizado posteriormente a ésta su titular. Es en éstas donde ocurre el llamado “cierre de Registro.”<sup>32</sup>

### *Extinción de las anotaciones*

---

<sup>32</sup> *Ibíd*em, p.215.

La anotación preventiva se extingue por tres causas: caducidad, cancelación o por que se convierta en inscripción, así lo señala el artículo 3029 del Código Civil del Distrito Federal.

Por “caducidad” se refiere al transcurso del tiempo; el artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal señala que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, pero establece una excepción para las que se les establezca un plazo más breve, es decir, caducarán antes.

Dicho artículo también señala que a petición de parte o por mandato de autoridad competente que la haya decretado, se podrá prorrogar una o más veces, por dos años cada vez siempre y cuando se anote con anterioridad a que caduque la anotación correspondiente.

Por “cancelación” se refiere al extinguirse el derecho anotado porque se convino en convertirla en inscripción definitiva. Se extinguirán por cancelación, según la ley, cuando así lo determinen las partes a cuyo favor estén hechas o por orden judicial, esto con fundamento en el artículo 3030 del Código Civil del Distrito Federal.

Debemos considerar que dentro de las anotaciones preventivas que se realizan con mayor frecuencia, encontramos las del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, relativo a los avisos preventivos que estudiaremos a continuación.

### *3.1.2.1 Avisos Preventivos*



Colín Sánchez señala que el aviso preventivo *“es un medio establecido por la ley, para dar publicidad, con anterioridad, al acto jurídico que posteriormente se formaliza”*.<sup>33</sup>

Los avisos preventivos son una medida de seguridad que se protege por ley y que se encarga de dar prelación a determinados actos, que se contienen en los títulos o documentos que se presentan ante el Registro. Para que estos avisos tengan validez, se deben de dar en los términos que se señalan en la ley, de lo contrario la prelación se pierde.

Uno de los objetivos principales de los avisos preventivos es dar seguridad jurídica a las personas que pretenden modificar una inscripción de un determinado derecho real. También se pretende proteger al tercero adquirente de buena fe, que ignora los gravámenes o limitaciones con los que cuenta, determinado inmueble o de operaciones que se pudieran estar realizando al mismo tiempo sobre el inmueble. Es por eso que si no se dieran los avisos preventivos habría mucha clandestinidad de inmuebles y se podría realizar dobles ventas.

Con los avisos preventivos se comienza a marcar la prelación en Registro, aunque muchos consideren que ésta inicia con la asignación del número de entrada en la solicitud de entrada y trámite.

Los Actos Jurídicos en los que se deberán solicitar los avisos preventivos serán las escrituras en las que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible.

El artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, establece los términos y modos de cómo se deberán realizar los avisos preventivos. El primer párrafo menciona *“cuando se vaya a otorgar una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o*

---

<sup>33</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo, Óp. cit., p.195.

*posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá de solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá de mencionarse la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación, en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un termino de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.”*

Esto se refiere a la realización de cualquiera de los actos que se mencionan sobre derechos reales el Notario o autoridad competente (que puede ser un juez), deberá solicitar certificado de existencia o inexistencia de gravámenes (certificación que se solicita para consultar si una finca cuenta con algún gravamen o limitación de dominio), este certificado se solicita por medio de la Solicitud de Entrada y Trámite, la cual tiene un espacio donde se deberá de anotar el primer aviso preventivo.

Cabe mencionar que el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes es una certificación que expide el Registro Público de la propiedad sobre determinado inmueble, en el que hace constar que dicho inmueble cuenta con algún gravamen, limitación de dominio o que simplemente se encuentra libre. Pero hay que mencionar qué sucede si no se cuenta con el inmueble no cuenta con un folio real ya materializado, dónde se hace la anotación del primer aviso preventivo. Esto es uno de los puntos que analizaremos en el siguiente capítulo de nuestra investigación.

También se mencionan los requisitos que debe contener para que se pueda anotar el aviso, como son los comparecientes y el titular registral, éste es un elemento esencial para obtener la contestación de nuestro certificado, ya que si el titular que anotamos en nuestra Solicitud de Entrada y Trámite no coincide con el

que aparece inscrito en el Registro Público, se denegará la expedición del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes y además no se anotará el primer aviso preventivo. Además, se debe anotar el antecedente registral, el cual debe ser correcto, porque puede darse el caso de que nos proporcionen datos registrables falsos, equívocos al Registro o que nos presenten un antecedente registral de libros y el inmueble ya se encuentra en folio, por lo que en el Registro Público se denegará lo solicitado.

Un punto que considero puede ser material para crítica es lo que se establece en la transcripción del artículo que “el registrador practicará nota de presentación”; esto, en la actualidad, no existe por la creación del SIR por lo que todos los datos se capturan en el sistema informático, y en el folio se hace la anotación preventiva correspondiente, con una vigencia de treinta días.

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

Este párrafo se refiere al segundo aviso preventivo, el cual se deberá presentar al momento de ser firmada la escritura por los comparecientes, en la que se ha hecho constar alguno de los actos que se mencionan en el primer párrafo; para dar este aviso, se cuenta con un término de cuarenta y ocho horas

contadas a partir de la firma de la escritura, este término deberá estar dentro del término de los treinta días para que se tengan los efectos retroactivos desde la presentación del primer aviso, de lo contrario, la prelación comenzará desde la presentación del segundo aviso preventivo.

A partir de que se presenta el segundo aviso preventivo se cuenta con un término de noventa días; estos transcurren desde la presentación del segundo aviso preventivo para que se presente el testimonio de la escritura correspondiente para su inscripción. Si el testimonio se presenta dentro de los noventa días todos los efectos de la inscripción se retrotraen a la presentación del primer aviso, de lo contrario, sólo surtirá efectos contra terceros, hasta que se inscriba el testimonio respectivo.

El tercer párrafo tiene relación con el segundo al señalar que si el testimonio respectivo se presenta al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos desde la presentación del primer aviso preventivo.

El último párrafo establece los casos cuando se realice cualquiera de los actos señalados anteriormente en documento privado y se ratifiquen ante notario o juez, estos deberán dar los avisos respectivos con una vigencia de noventa días, y si la ratificación del documento se hace ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato la anotación del aviso preventivo.

Como lo señalamos con anterioridad, los avisos preventivos juegan un papel muy importante en el registro de determinados actos, y gracias a estos se puede tener la prelación desde la presentación del primer aviso siempre y cuando se encuentren vigentes.

### 3.1.3 Cancelaciones

Siguiendo la definición de Cano Tello, podemos decir que *“la cancelación es el asiento que tiene por objeto la inscripción de otro”*.<sup>34</sup>

Colín Sánchez da otra definición de cancelaciones: *“es el acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto (parcial o totalmente) una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte únicamente.”*<sup>35</sup>

En mi opinión, las cancelaciones son actos por los que se extingue una inscripción o una anotación, ya sea en forma parcial o total. Las cancelaciones son relevantes en la actividad registral, porque si el titular registral realiza la transmisión del dominio de un derecho a otra persona distinta, se debe cancelar al titular registral para que el nuevo propietario adquiera el carácter de nuevo titular.

Las anotaciones preventivas en las que se quieran adquirir, modificar, gravar, limitar, o extinguir algún derecho que se encuentre inscrito, se pueden cancelar. En estos casos se necesita que se sustituya por otra anotación. También se puede realizar una cancelación de otra cancelación, esto siempre y cuando se acredite que hubo un error en la anterior cancelación y es por eso que se está haciendo una nueva cancelación, sustituyéndola.

### *Características*

Se considera un asiento de carácter negativo, porque su único fin es la extinción de un asiento realizado con anterioridad. Es un asiento accesorio ya que requiere de otro asiento para que exista. No se puede realizar una cancelación, sin tener que cancelar. Respecto a su duración, se considera un asiento definitivo, al

---

<sup>34</sup> CANO TELLO, Celestino A., Óp. cit., p.250.

<sup>35</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo, Óp. cit., p.114.

producir sus efectos de manera absoluta desde el momento en que se asienta en el Registro Público.

### *Clasificación*

Podemos clasificar las cancelaciones de la siguiente manera:

A).- Por su origen.

- Por instancia de parte. Son las que se practican con mayor frecuencia, se llevan a cabo porque las partes las solicitan y hay un acuerdo entre ellas.
- Por oficio. Son aquellas en las que no hay una petición de las partes, sino que una autoridad ordena la cancelación.

B).- Por su relación con la voluntad del titular del asiento.

- Con su voluntad. Se requiere la voluntad pura del titular del asiento para realizar la cancelación.
- Sin su voluntad. Se refieren a los casos en los que la existencia del derecho no depende de la voluntad del titular.
- Contra su voluntad. Ocurre cuando el titular del derecho se niega a realizar la cancelación, es entonces que se deberá exigir su cancelación por las autoridades correspondientes.

C).- Por su contenido.

- Extensas. Esta clasificación se refiere a las circunstancias de los actos que se pretenden cancelar, como el número de la inscripción o anotación que se cancela, causa por la que se cancela, generales de los otorgantes, el tipo de documento con el que se está realizando la cancelación, la expresión de tratarse de una cancelación total o parcial, día y hora de presentación del documento al Registro, fecha de la cancelación y firma del registrador (muy importante para que tenga validez un asiento).
- Concisas. Se realiza si el título del que se va realizar la cancelación contiene varios inmuebles que se encuentran en distintas jurisdicciones, de las cuales sólo bastará que se haga una anotación con todas las circunstancias que señalan, una cancelación extensa; en las demás jurisdicciones sólo se hará mención de los datos más relevantes.

D).- Por su eficacia.

- Totales. Como su nombre lo indica, se cancela todo el asiento correspondiente que dio origen a la cancelación. El Código Civil para el Distrito Federal señala cuando se podrá ordenar la cancelación total:

*“Artículo 3033. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:*

*I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;*

*II. Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;*

*III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;*

*IV. Cuando se declare la nulidad del asiento;*

*V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; y*

*VI. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.”*

- Parciales. Son aquellas en las que sólo se realiza la cancelación de una parte del asiento. El Código Civil para el Distrito Federal es mencionan los casos en los que se llevaran a cabo las cancelaciones parciales:

*“Artículo 3034. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:*

*I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y*

*II. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.”*

Cabe señalar que las cancelaciones se pueden llevar a cabo mediante escritura pública, por un documento expedido por una autoridad judicial, o por solicitud de los interesados.

### *Efectos*

El principal efecto que se produce con la cancelación es la extinción del asiento afectado por ella. Pero, además, se produce otro efecto en razón de los principios



hipotecarios, la presunción de extinción del derecho a que se refiere el asiento cancelado, así lo señala Cano Tello.<sup>36</sup>

En el artículo 3036 del Código Civil para el Distrito Federal se establece que cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refería, un ejemplo de esto es la realización de una cancelación de hipoteca en la que al haber pagado al acreedor la deuda queda extinguida la hipoteca.

### 3.1.4 Notas de Presentación

En su artículo 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece que las notas de presentación se practicarán en los folios. Pero, desde mi punto de vista, nuestra regulación no ha sido adecuada para establecer que ya no se practica nota de presentación, sino que ahora, con la creación del SIR, se le envían los datos.

Las notas de presentación eran un asiento preparatorio, provisional y principal, porque tenía por objeto un asiento posterior. Estas notas se realizaban a diario para hacer constar que se estaba ingresando un título para inscripción, pero con la creación del SIR (Sistema de Información Registral), ahora todos los títulos que se presentan en el Registro Público se capturan en el SIR. Desafortunadamente se encuentran regulados en nuestra legislación, porque no se ha reformado en forma paralela a la modernización del Registro Público.

## 3.2 Procedimiento Registral Inmobiliario

---

<sup>36</sup> CANO TELLO, Celestino A., Óp. cit., p.261.

Surge cuando una persona acude ante el Registro Público a solicitar la inscripción de un título, y termina hasta que el registrador determina si lo inscribe o deniega. Pero, antes de todo, hay que establecer qué es un procedimiento en general. Carnelutti da una definición de Procedimiento en la que establece que es el “tipo de combinación de actos cuyos efectos jurídicos están vinculados causalmente entre sí”. Nava Negrete señala que “el procedimiento es una noción formal referida al aspecto dinámico de un fenómeno concreto en una sucesión temporal de momentos”. En mi opinión, el Procedimiento es una serie de pasos que nos llevan a un resultado concreto.

Después de las anteriores definiciones podemos concluir que, como lo señala Lacruz Berdejo, *“el Procedimiento Registral es una serie de actos, regulados por el Derecho a través de los cuales el Registrador (funcionario público) realiza su función y los particulares obtienen o tratan de obtener la constancia registral de sus titularidades inmobiliarias, con los efectos jurídicos inherentes”*.<sup>37</sup>

En cuanto a la naturaleza del Procedimiento Registral, algunos autores consideran que se trata de un procedimiento actuado por un órgano jurisdiccional, y por lo tanto se trata de un procedimiento judicial en el que el registrador funge como juzgador.

Otros autores le dan una naturaleza administrativa, pero es criticable porque consideran que no puede ser administrativo en virtud de que su impugnación se realiza por una vía administrativa, ni su resolución se da por medio del recurso contencioso-administrativo.

Por último, algunos consideran que se trata de una jurisdicción voluntaria, porque no hay ninguna controversia entre las partes.

---

<sup>37</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, Óp. cit., p.298.

Como podemos ver, al Procedimiento Registral se le dan distintas naturalezas pero no se encuadra en una específica, por lo que Roca Sastre habla de una “justicia administrativa”, aunque yo no coincido con él. Desde mi punto de vista, el Procedimiento Registral es autónomo en virtud de que cuenta con su propia regulación y su naturaleza es administrativa, y puedo decir que se trata de una actividad que realiza el Estado para brindar un servicio a los particulares, apoyándose en determinados órganos administrativos.

Para entender mejor el procedimiento registral veremos las etapas que lo integran, que son las siguientes: presentación del documento, distribución, calificación e inscripción.

### 3.2.1 Presentación del documento

En esta etapa la parte interesada, por medio de la solicitud de entrada y trámite, solicita la intervención del Registro Público de la propiedad (principio de rogación). Además, esta solicitud sirve como elemento probatorio para acreditar la prelación, así lo señala el artículo 24 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La Solicitud de entrada y trámite deberá contener los datos que señala el artículo 25 del Reglamento del Registro Público, pero en la práctica bastará con señalar en el anverso de la Solicitud el trámite que se pretende realizar, firma del nombre y firma del solicitante (tratándose de particulares); si el que realiza el trámite es un Notario, deberá, además, estampar su sello de autorizar; también deberá señalar de manera precisa los datos del inmueble, el titular registral y el antecedente registral. Tratándose de títulos del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito federal, se deberá llenar el espacio del aviso preventivo en el reverso de la solicitud, para que éste se anote.

Una vez llenada la Solicitud de entrada y tramite, acompañada de las copias necesarias, los comprobantes de pagos correspondientes y el titulo o títulos que se pretenden inscribir se ingresarán al Registro Público de la Propiedad por medio de la Ventanilla correspondiente, que es la encargada de imprimir el número de entrada en los títulos correspondientes.

El número de entrada es el que va a marcar el inicio de la prelación y el inicio del procedimiento Registral, aunque hay excepciones, como los títulos a los que se refiere el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, en los cuales la prelación inicia al interponer el primer aviso preventivo.

El sello del número de entrada contendrá:

1. Número que le corresponde; esta numeración inicia cada año calendario, por lo que no se puede repetir.
2. La leyenda de REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.
3. La fecha de ingreso, con día, mes y año, y
4. Hora de ingreso, con hora, minuto y segundo.

Al tener la asignación del número de entrada, se deberán capturar los datos en el SIR (Sistema de Información Registral) para que desde ese momento se pueda dar seguimiento a los documentos presentados al registro para su inscripción. Por medio del número de entrada se pueda revisar los trámites por Internet.

Como podemos notar, el acudir ante el Registro a solicitar determinado trámite es una declaración de la voluntad solicitando se nos reciban nuestros documentos o títulos para su inscripción.

### 3.2.2 Distribución

Una vez impreso el número de entrada en los títulos respectivos y ya capturados los datos en el SIR (Sistema de Información Registral), se procederá a la distribución de los documentos o títulos a las diferentes áreas para que los registradores realicen su calificación.

Actualmente el Registro Público cuenta con una Dirección General que se auxilia de la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de comercio, ésta, a su vez, se apoya de las dos subdirecciones; la primera se llama Subdirección de Proceso Registral Inmobiliario, la cual se realiza el registro de lo relacionado con inmuebles; la segunda es la Subdirección de Proceso Registral de Comercio, esta se encarga de lo relativo a sociedades y asociaciones.

Para los fines de nuestro estudio, nos centraremos en la Subdirección de Proceso Registral Inmobiliario. Esta Subdirección se divide en cuatro áreas: “A”; “B”, “C” y “D”, y a cualquiera de estas áreas se pueden enviar los documentos para que los registradores lleven a cabo su calificación.

Una vez que se encuentran los documentos en las distintas áreas, se procede a la calificación de los mismos. Éste es el tema de nuestro siguiente apartado.

### 3.2.3 Calificación

Antes de comenzar con el desarrollo de esta etapa, debemos de saber la definición de calificar. En materia registral, se refiere a evaluar los documentos o títulos que se presenten para su registro, tomando en cuenta los requisitos que se

establecen en el Código Civil para Distrito Federal y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Los Registradores son los encargados de realizar esa calificación, por lo que estos deben de contar con los conocimientos y experiencia necesaria para poder desempeñar su labor. Desafortunadamente en la actualidad no hay registradores debidamente preparados.

Hasta antes de la reforma del 11 de marzo del presente año, los Registradores no podían denegar, sólo suspender la inscripción o anotación, lo que ocasionaba que los Registrados, al realizar su calificación, consideraban que se debía suspender la inscripción o anotación, su resolución se turnaba a la Unidad Jurídica para que ésta denegara la determinación del registrador o continuara con la suspensión. Esto producía que la Unidad Jurídica realizara otra calificación y suspendiera por otra causa distinta a la que el registrador había señalado, disminuyéndole el tiempo al particular para subsanar.

Ahora, con la reforma, el Registrador tiene la facultad de denegar, y la Unidad Jurídica ha desaparecido.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en su artículo 38, señala que una vez turnado el documento al Registrador, éste procederá a su calificación en un plazo de 15 días hábiles. De esta calificación, el Registrador tendrá, según el Reglamento, tres opciones: suspender, denegar o inscribir.

Si procede la suspensión o denegación, se publicará dicha circunstancia en el Boletín Registral para que a partir de esa publicación el interesado cuente con 15 días para subsanar. Los casos por los que se puede suspender la inscripción de algún documento, los encontramos contemplados en el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal, que se transcribe a continuación.

*“Artículo 3021. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:*

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

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

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

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

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

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

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

Si el interesado no subsana el documento en el término señalado, el Registrador denegará la inscripción o anotación y lo publicará en el Boletín Registral con el estatus de denegado, momento a partir del cual el documento quedará a disposición del interesado para que lo retire en un término de 30 días hábiles contados a partir de la publicación de denegación.

La etapa de calificación es una de las etapas de mayor importancia, ya que se determina si el documento o título que se pretende inscribir o anotar puede acceder al Registro.

El principio de legalidad actúa a través de la calificación, y gracias a éste se determina si se cumplen con los requisitos señalados, como lo señala Roca Sastre, que los títulos sean perfectos y válidos.

La calificación es un acto personalísimo y en tanto indelegable, el cual se ejerce por el Registrador bajo su responsabilidad, así lo señala Cano Tello.<sup>38</sup> Por lo que podemos establecer que la responsabilidad del Registrador es mucha y la tiene que desarrollar con estricto apego a la ley, a los principios registrales y valores fundamentales.

El realizar la calificación de determinados documentos o títulos para su inscripción depende de varios puntos importantes que hay que contemplar; hay que verificar si se reúnen las formalidades que se necesitan para ciertos títulos, que los otorgantes tengan la capacidad para la celebración de los actos contenidos en los títulos y que los actos sean válidos.

Empezaremos con el de las formalidades, es decir, que hayan sido otorgados con la forma y formalidad requerida.

La forma es el cómo se exteriorizará el acto, es decir, como lo manifestamos hacia los demás. La forma siempre va acompañada de la formalidad. La formalidad es determinada en las leyes correspondientes, la forma y la formalidad deberán ser analizadas y calificadas por los registradores, porque si no se cumple con las mismas, éstos pueden suspender o denegar la inscripción o anotación de determinados actos.

---

<sup>38</sup> CANO TELLO, Celestino A., Óp. cit., p.131.



Otro aspecto de la calificación es respecto a los otorgantes y/o sus representantes que hayan tenido la capacidad o facultades requeridas para la celebración del acto.

Por último, es preciso determinar si los actos contenidos en los títulos o documentos que se pretenden inscribir son válidos, y se realizaron ante Notario o autoridad competente; que el titular registral corresponda con uno de los otorgantes que está realizando la operación (que haya tracto) y que la finca sobre la que se está realizando el acto sea la misma que aparece en el título, entre otros. Si se cumple con lo señalado ya se podrá realizar la inscripción, si no, se procederá a subsanar por parte de los interesados.

En los casos en que proceda la suspensión o denegación de la inscripción o anotación, el interesado puede interponer un Recurso de Inconformidad en contra del Registrador para que el Director General, intervenga en la calificación del documento, así lo señala el artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 38 de Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

La calificación registral puede ser una etapa larga o rápida, todo depende de que tanto se hayan respetado los requisitos que marca el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3061 y el artículo 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Como podemos darnos cuenta, el registrador puede realizar una calificación de acuerdo con la ley, pero muchas otras puede hacer una calificación que vaya en contra, ya sea porque no comprende bien el acto que está calificando o porque no le da la interpretación correcta.

Posteriormente, cuando se haya determinado si el documento es procedente, podemos pasar a la siguiente etapa.

### 3.2.4 Inscripción

En mi opinión, la inscripción es una etapa sencilla, sin que esto quiera decir que no sea importante. Pero si se logra llegar a esta etapa es porque ya se cumplieron los requisitos necesarios de la calificación y por lo tanto ya se determinó que el documento o título cumplió con los requisitos de fondo y forma que marca la ley.

Todas las etapas son indispensables y van entrelazadas, sin una no existiría la otra, ya que como lo señalábamos en la definición de procedimiento registral, es una serie de pasos unidos entre sí y que buscan un determinado fin, en este caso el fin es conseguir la inscripción o anotación correspondiente.

Para realizar la inscripción es importante ver si el inmueble a inscribir ya tiene folio, es decir, se encuentra materializado o hay que crear uno nuevo. Un folio se encuentra materializado cuando ya se cuenta con antecedentes del inmueble en el Registro Público, y solo se deberá de realizar la nueva anotación.

En el caso de creación de nuevo folio se da porque el inmueble no ha sido inmatriculado, porque no le ha sido asignado un folio al encontrarse sus antecedentes en libro, porque hay un condominio, subdivisión, lotificación o fusión y cada unidad resultante se le deberá de crear un nuevo folio.

Contar con la facilidad de que los folios se encuentren ya digitalizados, nos ahorra tiempo porque si requerimos una copia del folio, sólo solicitamos su digitalización y nos la entregan al instante; lo que antes no era posible y teníamos que pedir una copia que se tardaba en ser entregada, todo esto es posible gracias al SIR (Sistema de Información Registral).

Todas las inscripciones que se realicen deberán ir firmadas por el registrador, como lo habíamos señalado en temas anteriores.

### 3.3 Procedimiento para la Rectificación de Asiento

Sánchez Medal les llama asientos de rectificación: *“son registros que se anotan cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción, bien sea por un error material o por un error de concepto”*.<sup>39</sup>

La rectificación de asientos va a proceder cuando se detecten errores de concepto o errores materiales, así lo señala el artículo 3023 del Código Civil para el Distrito Federal.

*“Artículo 3023. La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.”*

Rafael Pina establece que el error *“es el conocimiento equívoco de una cosa, de un hecho o un derecho que invalida el acto producido con tal vicio”*.<sup>40</sup>

Desde mi punto de vista, el error es una falsa representación de la realidad.

---

<sup>39</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, vigésima edición, Editorial Porrúa, México, 2004, p.581.

<sup>40</sup> DE PINA VARA, Rafael, *Diccionario de Derecho*, trigésima primera edición, Editorial Porrúa, México, 2003, p.271.

El error material lo encontramos regulado en el artículo 3024 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual transcribo a continuación.

*“Artículo 3024. Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos.”*

También se considera que hay error material al realizar una inscripción en otra parte distinta a la que le correspondía o en otro folio distinto. En estos casos procederá la rectificación de asiento por oficio y mediante la solicitud de traslado de asiento al lugar que realmente le corresponde.

El artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal señala otros casos que se consideran error material.

*“Artículo 76. Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código, la práctica de un asiento en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación podrá hacerse de oficio y se realizará mediante la práctica de otro asiento en la parte correspondiente, que refiera el traslado del efectuado erróneamente.”*

*Cuando se haya autorizado definitivamente un asiento y se advierta error, antes de poner a disposición del interesado el instrumento de oficio, se procederá a su rectificación mediante un nuevo asiento, que deberá relacionarse con el que se rectifica.*

La rectificación de error material en el caso de que se practique un asiento en folio distinto al que pertenece, se hará mediante traslado de asiento, así lo señala el artículo 77 de Reglamento en mención.

*“Artículo 77. Se equipara al error material, la práctica de un asiento en folio distinto a aquél en que debió practicarse. Su rectificación se hará mediante el traslado del asiento al folio correcto.”*

Otro tipo de error es el de concepto, el cual surge al expresar en el título o documento a inscribir, conceptos que alteren el sentido de la inscripción, ya sea porque el registrador se ha formado un sentido distinto al que se pensaba expresar o por que realizó una calificación distinta a la que debió haber hecho.

Esto lo encontramos regulado en el artículo 3025 del Código Civil para el Distrito Federal y en el artículo 78 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

*“Artículo 3025. Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.”*

*“Artículo 78. Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción, alguno de los contenidos en el título, se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en el consignado, o por cualquiera otra circunstancia. Los errores de concepto en los asientos, se rectificarán conforme a lo previsto en el artículo 3026 del Código y mediante la presentación del documento registrado, o copia certificada del archivo de donde proceda.”*

Los errores materiales y de concepto podrán ser subsanados con la presentación de documentos idóneos que acrediten la veracidad de lo que se quiere o pretende acreditar. Y en el caso de contar con algún tipo de error no se

podrán alterar los documentos con tachaduras o enmendaduras, por lo que se deberá de realizar lo que señala el artículo 153 de la Ley del Notariado.

*“Artículo 153.- Expedido un testimonio no podrá testarse ni entrerrenglonarse, aunque se adviertan en él errores de copia o transcripción del instrumento original asentado en el protocolo. En ese caso el solicitante lo presentará al notario quien, una vez constatado el error, hará mención de ello en nota complementaria que consignará en el original y asentará una certificación en el testimonio, haciendo constar la discrepancia y el texto correcto que corresponda en lugar del erróneo.”*

Como lo señala el artículo anterior, el Notario, en nota complementaria que plasmará en el original, hará mención del error y agregará una certificación firmada y sellada al testimonio, haciendo saber la discrepancia que surgió y la corrección.

Los errores de concepto sólo se llevarán por consentimiento entre los otorgantes o interesados en la realización del asiento. En los casos que se necesite acreditar el régimen matrimonial y éste sea sociedad conyugal, también se requerirá el consentimiento del cónyuge para la realización de la rectificación. Si por algún motivo no se logra obtener el consentimiento de todos los otorgantes o comparecientes, sólo procederá la rectificación por resolución judicial, así lo señala el artículo 3026 del Código Civil para el Distrito Federal.

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

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

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

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

El 14 de diciembre de 2004 se publicó una circular en la que se instrúan a los registradores para que procedieran a realizar la rectificación de errores materiales. Esta circular, a pesar de que se publicó estando vigente el Reglamento de 1987, tiene similitud a lo que actualmente se hace para la rectificación de asientos en los casos de errores materiales.

En los casos en que el registrador se oponga a la rectificación de asiento, a pesar de que se hayan presentado todos los documentos que acreditaron el error, se podrá acudir ante el Director del Registro Público, y si éste confirma la decisión del registrador, se puede recurrir en juicio; si la autoridad judicial ordena la rectificación, ésta se realizará.

### **3.4 Procedimiento para la Reposición de Asiento**

La reposición de asientos surge en los casos de mutilación o destrucción de los antecedentes registrales, por lo que no se puede obtener el tracto registral. Esto ocurre mucho con los antecedentes registrales que todavía se encuentran en libros y, por lo mismo, no están capturados en el SIR (Sistema de Información Registral).

Antes era muy frecuente la destrucción y mutilación de los antecedentes que se encontraban en libros, por lo que se tomaron medidas de seguridad como el almacenar los datos en microfilms, pero desafortunadamente no fue suficiente, y se siguió realizando la destrucción de los antecedentes contenidos en los mismos.

La reposición de asiento requiere una mayor complejidad, porque si se perdieron los antecedentes registrales y no hay una base de datos de dónde sacarlos, no existe otra forma más que solicitarles a los interesados presenten los documentos idóneos para acreditar las inscripciones que hayan sido mutiladas. Esto tiene cierta desventaja porque se tendrá que confiar en la buena voluntad de las personas que acuden al Registro Público de la Propiedad a presentar los títulos con los que pretenden acreditar su derecho.

El procedimiento de reposición de asiento, se lleva a cabo de la siguiente manera:

- Se puede realizar por solicitud de parte interesada o por autoridad judicial.
- En la solicitud se deberá dar una justificación sobre el porqué no se encuentran los antecedentes solicitados o la causa del porque fueron extraviados.
- Una vez recibida la solicitud presentada por la parte interesada, los registradores deberán dar contestación, analizando si procede o no la reposición.
- En caso de que proceda, se levantará un acta circunstanciada para que se realice la reposición correspondiente, además se deberá solicitar a la parte interesada todos los documentos idóneos que acrediten el tracto respectivo.
- Una vez realizada la reposición se tomara razón en el folio correspondiente y dejando la leyenda de que “se dejan a salvo derechos a terceros”.

En mi opinión el dejar a salvo derechos a terceros no da la confianza que se debería obtener al realizar la reposición, ya que puede llegar otra persona con mejor derecho y anular el derecho ya registrado.



## **CAPÍTULO 4**

### **Propuesta de reformas a la Legislación Civil del Distrito Federal**

Ésta es la última parte de nuestra investigación, es aquí donde se planteará el problema de manera más concreta. La causa primordial de esta investigación es regular en cuanto a los avisos preventivos y certificados de existencia o inexistencia de gravámenes en los casos en que no se cuenta con los folios reales materializados y digitalizados (dos cosas distintas).

#### **4.1 Planteamiento del Problema**

Al realizar cualquiera de los actos que se contemplan en el artículo 3016 del Código Civil para en Distrito Federal, se deberá solicitar un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes y la anotación de los avisos preventivos respectivos.

Como se señalo en capítulos anteriores, para la anotación del primer aviso preventivo se necesita del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, ya que en la solicitud de éste, se lleva a cabo la anotación del preventivo.

Es aquí donde surge nuestro problema: ¿Qué sucede si no se cuenta con el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes? La respuesta es que no se podrá llevar a cabo la anotación del primer aviso preventivo y, por lo tanto, no se podrá iniciar la prelación en los actos a que se refiere al artículo 3016.

Hay que recordar que la prelación es la preferencia que se obtiene en la anotación o inscripción de un documento o un título que se antepone con otro, ya sea con preferencia excluyente o superioridad de rango. Para el caso de estos avisos preventivos se habla de una preferencia excluyente en virtud de que al realizar la anotación del primer aviso preventivo ya no se podrá hacer la anotación de un derecho contrario al que ampara el aviso preventivo.

La prelación inicia desde el momento en que se da el primer aviso preventivo y concluye hasta la presentación del testimonio para inscripción en el Registro Público de la Propiedad, esto con reserva de que se hayan respetado los términos que marca la ley para la anotación del primer y segundo aviso preventivo, así como la entrega del testimonio, ya que si se llevan a cabo los plazos marcados por la ley los efectos de la prelación se retrotraen desde el momento en que se dio el primer aviso.

Si no se dan en tiempo los avisos preventivos, se perderá la prelación y con esto algunos derechos. Ejemplo: Si se da el primer aviso preventivo que marca la ley, se provoca que ya no se inscriba o anote un derecho contrario al que se está haciendo constar en el aviso preventivo, pero si pasado el término no se da el segundo aviso preventivo, se perderá la prelación obtenida y, por lo tanto, el derecho que era contrario se podrá inscribir o anotar.

Como se puede observar, para realizar alguna de las operaciones contenidas en el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal es de suma importancia contar con el certificado de existencia e inexistencia de gravámenes, y así realizar la anotación del primer aviso preventivo. Pero desafortunadamente hay casos en los que no se puede llevar a cabo la expedición de dicho certificado. Estos casos son:

- 1.- El registrador no firmó alguno de los asientos del folio real solicitado para la expedición del Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, por lo que

se deberá solicitar la convalidación de la firma del Registrador en el asiento correspondiente.

Esta falta de firma del registrador en determinada inscripción o anotación, a pesar de ser un descuido de los registradores, retrasa la operación que se esté realizando. Y no se puede expedir el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, en virtud según la ley de que no surte efectos la anotación o inscripción que no cuente con la firma del registrador. Esto, en mi opinión, es absurdo, ya que si aparece en el folio real correspondiente ya está surtiendo efectos, y lo único que se obtiene con la firma es dar la certeza de que los asientos realizados han sido verificados por determinado Registrador.

Esta negativa de expedir el Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes por la falta de firma del Registrador en algún asiento del folio correspondiente, se hace con fundamento en el artículo 3067 del Código Civil para el Distrito Federal que señala:

*“Artículo 3067. Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquéllos puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado...”*

También podemos tomar como fundamento el artículo 13 fracción V del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que señala las atribuciones de los registradores.

*“Artículo 13. Son atribuciones de los Registradores:...*

*...V. Practicar, bajo su estricta responsabilidad, los asientos correspondientes; mismos que autorizara con su firma...”*

El artículo 56 del Reglamento antes mencionado señala que para que surtan efectos los asientos registrales deberán contener nombre y firma del registrador.

*“Artículo 56. Para que surtan efecto los asientos, deberán contener nombre y firma del registrador. Si faltare cualquiera de estos requisitos, podrán exigirse por quien presente el documento respectivo con el sello de haber sido registrado; en este supuesto, el registrador practicará un asiento por el que se subsane el defecto.*

*Si la omisión fuere de un registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, otro en funciones practicará el asiento respectivo. Si se rehusare a practicarlo, fundará y motivará su determinación y turnará el asunto a la unidad jurídica.”*

2.- Otra causa de denegación del Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes se da por la falta de antecedente registral en la carátula.

Como se analizaba en temas anteriores, es requisito indispensable que en la carátula del folio real que se consulte se encuentren los datos de los antecedentes registrales de los que procede dicho inmueble, ya sea que procedan de libro, si son anteriores a 1979.

En los casos de fusiones, subdivisiones, lotificaciones o constitución de Régimen de propiedad en condominio se deberá señalar el folio matriz, es decir, el folio del inmueble sobre el que se constituyó el régimen, se llevo a cabo la lotificación, se lotificó, se subdividió o simplemente se fusionó.

A este requisito hay una excepción, el único caso en el que no se anotará el antecedente registral será en las inmatriculaciones, ya que en éstas no se cuenta

con antecedentes registrales, y al llevar a cabo la inmatriculación se realiza la primera anotación de dominio de determinado inmueble.

Para subsanar la falta de antecedente registral se deberá llevar a cabo el procedimiento de rectificación de asiento contemplado en el capítulo tercero de esta investigación. Pero aquí es importante hacer una aclaración, se supone que para que se subsane la falta de antecedente registral se debe de llevar por medio de un procedimiento de rectificación de asiento, y en la ley se establece que se realizará el procedimiento de rectificación de asiento en los casos de error materia o de concepto. En mi opinión, la falta de antecedente registral no se encuadra en ninguno de los supuestos que marca la ley. Al menos que se entienda que la falta de antecedente registral en la caratula, es una omisión, por lo que estaríamos hablando de un error material y por lo tanto se subsana con la rectificación de asiento.

El fundamento de establecer el antecedente registral en la carátula está contemplado en el artículo 28, fracción IV del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

*“Artículo 28. La carátula del folio será autorizada por el servidor público que designe el Director General, y contará con espacios para contener:...*

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

3.- La siguiente causa frecuente de denegación de expedición del Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes se da por proporcionar un antecedente registral de libro que ya se encuentra cancelado por haberse trasladado a folio.

Esta causa de denegación surge debido a que a partir de 1979 toda la información contenida en libros se trasladó a folios, pero debido al gran número de

asientos no se trasladaron todos, por lo que conforme se fuera realizando alguna operación en determinado inmueble se aprovechaba para crearle un nuevo folio.

Actualmente existen inmuebles que cuentan con antecedentes en libro, por lo que se siguen proporcionando antecedentes en libro.

Respecto a esto surgen confusiones, debido a si determinado inmueble se encuentra en libro o ya se traslado a folio real, por lo que al no proporcionar los datos correctos para solicitar el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, éste no se expedirá.

Para esta causa podemos señalar como fundamento el artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal que establece:

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

Otro fundamento lo encontramos en el artículo 3021 fracciones II, V y VII que establece la calificación de los registradores.

*“Artículo 3021. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderá o denegarán en los casos siguientes:...*

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

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

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

El artículo 94 del Código Civil en mención es el fundamento del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes.

*“Artículo 94. Las certificaciones sobre existencia o inexistencia de gravámenes, o de cualquier otro asiento, se harán con vista de todos los antecedentes comprendidos en el periodo solicitado.”*

4.- Por último, la causa motivo de nuestra investigación y de la propuesta de modificación a nuestra regulación civil actual, es la denegación de certificado de existencia o inexistencia de gravámenes por la falta de materialización y digitalización del folio real consultado.

La materialización es la creación de un nuevo folio, que se integrara de las hojas de seguridad en las que se ponen los datos del inmueble. Una vez realizada la materialización, el folio real correspondiente se lleva a la Dirección de Acervos Registrales a efecto de realizar la digitalización correspondiente. La digitalización es la captura de los asientos en imágenes para ser almacenadas en la base de datos del Sistema de Información Registral (SIR).

Este trámite de materialización y digitalización dura más de un mes y durante este proceso no se puede expedir ninguna certificación relativa al inmueble. Lo que ocasiona demora en la creación de folios al tratarse de constitución de Régimen, de subdivisiones, lotificaciones o de una fusión. Por la falta de folio real no se puede expedir el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes y, por lo tanto, no se podrá realizar la anotación de nuestro primer aviso preventivo a que se hace referencia en el artículo 3016 del Código Civil para

el Distrito Federal, lo que conlleva al retraso de los tramites de las operaciones que se pretendan realizar respecto de determinado inmueble.

En la mayoría de los casos, las personas que van a adquirir las unidades privativas, resultantes de constitución de régimen, subdivisiones, lotificaciones o fusiones, solicitan a determinada institución financiera un crédito hipotecario para poder adquirir alguna de dichas unidades privativas, pero la institución financiera no le otorga el crédito tan fácil sino que le solicita que cumpla con determinados requisitos, entre ellos, proporcionar el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes y la anotación del primer aviso preventivo, pero si no se cuenta con el folio real es imposible cumplir con ese requisito, ocasionando la pérdida del otorgamiento del crédito hipotecario respectivo.

Otra consecuencia resultante por la falta de materialización y digitalización del folio real, es la falta de prelación, debido a que no se podría determinar cuándo inicia.

Para comprender mejor la materialización y digitalización del folio real nos podemos apoyar en los artículos 17, 20, 32, 33, 90 y 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El artículo 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece como se integra el Sistema de Información Registral.

*“Artículo 17. El sistema informático se compone de:*

*I. Control de Gestión;*

*II. SIR;*

*III. Bases de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información, y*

*IV. Respaldos.”*



El Sistema de Información Registral contendrá las imágenes digitales de los asientos que se hacen constar en el Registro Público de la Propiedad, así lo señala el artículo 20 del Reglamento del Registro Público.

*“Artículo 20. El SIR contendrá los datos e imágenes digitales, que relacionados entre sí, constituyen los archivos electrónicos que integran los folios y asientos registrales.*

*Los asientos, las imágenes, los datos del control de gestión y los archivos de validación, integran la información registral que sustenta al SIR.*

*Las imágenes digitales son producto de los asientos que, una vez autorizados por el registrador, son incorporados al sistema.*

*Los archivos de validación a su vez, se sustentan en fuentes externas, necesarias para el desempeño de la función registral.”*

Para facilitar la consulta de los asientos registrales se contara con los medios que establece el artículo 33 del Reglamento.

*“Artículo 33. La información contenida en los registros, podrá consultarse por los siguientes medios:*

*I. El SIR;*

*II. La impresión del asiento digitalizado o microfilmado;*

*III. La reproducción o impresión del asiento documental, y*

*IV. Por cualquier otro que determine el Director General.”*

Como nos podemos dar cuenta, la falta de folio real a ocasionado controversias en el Registro Público de la Propiedad, por lo que se opto por pedir

un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes global del predio sobre el que se está constituyendo el régimen de condominio, del que se está lotificando o subdividiendo.

El certificado global es aquel que se expide respecto de un folio matriz, es decir, se mencionan los datos de un inmueble antes de ser subdividido, lotificado, fusionado o se haya constituido un régimen en condominio. Este certificado global se puede utilizar para cada una de las unidades privativas resultantes, siempre y cuando dicho certificado se encuentre dentro de los términos de vigencia que señala la ley.

Pero con este certificado global, surge una interrogante, ¿dónde se anotará el primer aviso preventivo de cada unidad privativa resultante? y, por lo tanto, ¿cuándo comenzara la prelación?

Debido a esta situación, no se puede iniciar la prelación de cada unidad privativa que se pretende enajenar, por no contar con su folio.

Es por eso el motivo de esta investigación, la falta de prelación que hay cuando se utiliza un certificado global.

Otra desventaja que se puede observar al utilizar el certificado global, es que si no se inscribiere la escritura en la que se hizo constar la constitución del régimen, subdivisión, lotificación o fusión y ya se hubiere llevado a cabo las ventas de las unidades privativas, éstas también saldrían sin registro y se tendría que iniciar de nueva cuenta el ingreso de la escritura rechazada y después la inscripción de todas las ventas.

Como podemos ver, la denegación de certificados de existencia o inexistencia de gravámenes acarrea varias causas y debido a estas podemos perder prelación o simplemente no tenerla.

## 4.2 Análisis de la Regulación Civil actual

En este apartado se pretende analizar qué soluciones se han contemplado para tratar de solucionar la denegación de los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes cuando se presentan cualquiera de las causas señaladas anteriormente o, por el contrario, cuando no se cuente con ninguna medida para tratar de evitar esa denegación.

1.- La primera causa de denegación para la expedición de certificado de existencia o inexistencia de gravámenes que se analizó, fue la falta de firma del registrador en una anotación o inscripción.

La solución que se ha dado para esta denegación se encuentra en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. En este artículo se establece que se deberá acudir al Registro Público a solicitar la convalidación de la firma, proporcionando el documento en donde consten los datos de Registro de determinado inmueble, para que el Registrador que omitió la firma en el asiento, la lleve a cabo. En caso de que se trate de un registrador que ya no se encuentra en funciones, la convalidación la realizará el registrador que esté a cargo.

Como podemos observar, este procedimiento no establece de manera clara cómo se debe de llevar a cabo la convalidación de firma, ya que no menciona cómo se debe presentar el documento y qué datos debe contener. Por lo que acudimos a los criterios registrales publicados el 22 de julio de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en donde se menciona que la convalidación del asiento registral que carece de firma, podrá solicitarse en:

a) El propio instrumento cuya inscripción se pretende, o

- b) En escrito por separado que se ingresara con un nuevo número de entrada, pero relacionado con el numero de entrada del documento principal.

En ambos casos se deberá acompañar el primer o ulterior testimonio o copia certificada en la que aparezca la nota marginal o complementaria en la que se tomo nota de inscripción. El Registrador hará la convalidación correspondiente y la notificará al notario.

2.- Otra causa de denegación analizada fue la falta de antecedente registral en la carátula del folio real.

Para esta causa de denegación no encontramos regulado nada en ley, pero podemos subsanar la omisión por medio de la Rectificación de asiento.

Tomando como fundamento el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual establece que procederá la rectificación de asiento cuando se hayan percatado que existen errores materiales o de concepto en la inscripción o anotación realizada. Y, según el artículo 3024 del Código Civil para el Distrito Federal, uno de los supuestos en los que se comete el error material se da al omitirse la expresión de alguna circunstancia, por lo que se puede determinar que si la falta de antecedente registral es una omisión, entonces se trata de un error material. Por lo que podemos aplicar el procedimiento de rectificación de asiento para subsanar la falta de antecedente registral en la carátula. Pero, al igual que la anterior, no tenemos en ley una regulación completa en la que se lleve a cabo la rectificación de asiento, sólo se establece que la rectificación de asiento se llevará a cabo con la presentación de documentos idóneos.

El 14 de diciembre de 2004 se publicó una circular en la que se instruye a los registradores para que procedan a realizar la rectificación de asientos por

causa de errores materiales<sup>1</sup>. La rectificación de asiento se realizará por oficio en el caso de que el registrador se percate de que hay error o a petición de parte, con la presentación del escrito de la solicitud en donde se deberá señalar lo que se pretende rectificar. A la solicitud se anexarán el o los documentos que acrediten la existencia del error.

Ingresada la petición, será turnada para su trámite al registrador que conozca de la calificación, el que haya generado el asiento erróneo o el que designe el Director del Registro Público.

3.- Otra causa de denegación para la expedición del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes es que se proporcionen antecedentes registrales erróneos, en virtud de encontrarse en folio y no en libro.

En este supuesto no contamos con nada en nuestra legislación para subsanar, sólo lo que se realiza en la práctica y es el investigar qué folio real le corresponde a determinado inmueble.

El proporcionar antecedentes registrales incorrectos provoca que no se nos expida el certificado solicitado, por lo que se recomienda poner mucho cuidado al señalar los antecedentes registrales correctos para evitar retrasos en nuestros tramites.

Cabe señalar que uno de los requisitos que se señalan en el artículo 3016 del Código Civil en mención para lo expedición del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, es señalar el antecedente registral.

Como podemos observar, es importante tener cuidado al señalar nuestro antecedente registral, en nuestra solicitud de entrada y trámite para requerir certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, ya que si nos deniegan

---

<sup>1</sup> Circular DG/28/2004 publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de diciembre de 2004

dicho certificado, será por nuestra responsabilidad y no podremos alegar que es culpa del Registro Público. Además, hay que tener en cuenta el año de la operación para ver si es anterior a 1979, entonces los antecedentes registrales estarán en libro; si es posterior a esa fecha, ya deberá estar en folio real.

4. Para la última causa de denegación de expedición de certificado de existencia o inexistencia de gravámenes por la falta de materialización y digitalización, no tenemos contemplado nada en nuestra regulación actual. Por lo que ocurren ciertas deficiencias y la formación de distintos criterios por parte de los registradores y los que acuden al Registro Público a realizar el trámite respectivo.

Es hasta el 22 de julio de 2008 que en respuesta a los conflictos que surgían cuando no se encontraba materializado y digitalizado un folio, se tomó la iniciativa de crear los criterios registrales, que servirán para nuestra situación en análisis.

El criterio registral que se va a estudiar, y el más importante para nuestro estudio, es el relativo a la situación del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes en caso de condominios, fusiones, subdivisiones y lotificaciones, el cual se transcribe a continuación.

***“...CRITERIO 1. TEMA: FALTA DE ANEXOS***

***RUBRO: CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN. SITUACIÓN DEL, EN CASO DE CONDOMINIOS, FUSIONES, SUBDIVISIONES***

*Para todo documento en el que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles o*

*cualquier derecho inscribible sobre los mismos, el notario deberá solicitar el certificado de existencia o inexistencia de gravamen.*

*Bajo responsabilidad del notario de haber explicado al interesado las consecuencias de firmar la escritura sin el certificado, podrá presentar el testimonio sin haberse solicitado previamente, debiendo informar en la solicitud de entrada y trámite de dicha circunstancia, en este supuesto, el registrador suspenderá el trámite de inscripción, conservando el testimonio en el área operativa durante 30 días naturales e inscribirá en cuanto se exhiba el certificado respectivo; en caso contrario el testimonio se enviará a salida sin registro, practicándose la anotación a que se refiere la fracción V del artículo 3043 del Código Civil del Distrito Federal.*

*Para determinar la posibilidad de utilizar el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes del predio original en caso de condominios, fusiones, subdivisiones, lotificaciones o relotificaciones, es preciso distinguir tres supuestos:*

**a)** *Cuando el condominio en cuestión no haya sido inscrito, se podrá utilizar el certificado del predio original, siempre que se encuentre dentro del plazo previsto en el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.*

**b)** *Cuando el condominio en cuestión no haya sido inscrito y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 36 del Reglamento citado, se deberá solicitar un nuevo certificado del predio original, con la indicación de la unidad privativa o predio resultante que será objeto de la nueva operación, con el fin de realizar la anotación de su respectivo preventivo.*

**c)** *Cuando el condominio en cuestión se encuentre inscrito, se deberá solicitar el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes del folio real de la unidad privativa o predio resultante que será objeto de la nueva operación, con la anotación de su respectivo preventivo...”*

En la primera parte se habla de los casos en lo que se deberá solicitar certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, y de la posibilidad que se le otorga al Notario de firmar y presentar testimonio al Registro Público de la Propiedad sin contar con certificado, siempre y cuando lo haga bajo su responsabilidad y en la escritura respectiva se señalen las causas por las que no se cuenta con el certificado respectivo.

Esta posibilidad de presentar el testimonio sin el certificado ya se había contemplado en circular de fecha 22 de mayo de 2006<sup>2</sup>, siempre y cuando se mencionen los casos de urgencia que dieron lugar a esa circunstancia, fundado en el artículo 102 fracción X de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

La siguiente parte señala tres supuestos en los que se podrá presentar certificado global en operaciones de constitución de condominio, fusiones, subdivisiones y lotificaciones.

I.- El primero se refiere a los casos en que la escritura donde se hizo constar la constitución de condominio, fusión, subdivisión o lotificación de determinado inmueble no se encuentre inscrita o esté en trámite de inscripción y se lleve a cabo la venta de las unidades privativas resultantes. Para no retrasar los trámites respectivos a las ventas de las unidades privativas, se podrá utilizar el certificado global del inmueble original pero siempre y cuando se encuentre dentro de los términos de vigencia que marca la ley.

En este supuesto, el inconveniente que se presenta es: ¿dónde se realizara la anotación del primer aviso preventivo de cada unidad privativa? Por lógicas razones, se deberían de realizar en el folio matriz del inmueble sobre el que se está realizando cualquiera de las operaciones antes mencionadas, pero no puede dar inicio de la prelación a cada una de las unidades privativas.

---

<sup>2</sup> Circular DG/020/2006 publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 22 de mayo de 2006.



Como mencionábamos anteriormente, al no contar con un folio real para cada unidad privativa se puede dar el supuesto de dobles ventas, por ejemplo: el señor Gerardo constituye un régimen de diez departamentos pero su escritura no ha sido inscrita y, por lo tanto, no se le ha asignado un folio real a cada departamento. Debido a que el condominio se encuentra ubicado en una muy buena zona ya hay varias personas que compraron los departamentos, las operaciones de las nuevas ventas de los departamentos se presentaron ante el mismo notario que realizó la escritura de constitución del régimen. Pero como Gerardo tiene un amigo que trabaja en una notaria en el Estado de México, este amigo lo asesora para que realice dobles ventas de los departamentos haciendo las operaciones ante un notario del Estado de México. En este caso, como no se hace la anotación del aviso preventivo de cada departamento, no se puede realizar el cierre registral para evitar la doble venta de los departamentos. Debido a estas circunstancias, ¿qué pasa si se presenta primero para inscripción la compraventa del departamento realizada ante el Notario del Estado de México y no la del Notario del Distrito Federal que fue la primera que realizó la operación? En este supuesto se inscribirá primero la que se haya presentado en primer lugar.

Como podemos observar, la falta de anotación del aviso preventivo en el folio real de cada unidad privativa constituye una falta de seguridad jurídica para las personas que pretenden realizar alguna operación. Por lo que se deben implementar las medidas necesarias para que se pueda agilizar la inscripción de escrituras en las que se realice operaciones de constitución de condominios, fusiones, subdivisiones y lotificaciones, y así contar con los folios respectivos para las unidades resultantes, ya que en estos casos no se está hablando de un sólo inmueble sino de todos los que resulten.

II. El segundo supuesto tiene gran similitud con el anterior, en éste se establece que en los casos en que no se encuentre inscrita la escritura en la que se haya hecho constar la constitución de condominios, fusiones, subdivisiones y lotificaciones, para solicitar la expedición de un certificado de existencias o inexistencia de gravámenes para realizar la venta de las unidades privativas, se

puede utilizar el certificado global que sirvió para realizar la constitución del régimen, pero siempre y cuando se encuentre dentro de los términos que marca la ley.

Si el certificado global no se encuentra vigente se deberá pedir otro igual, señalando la unidad privativa sobre la que se va a llevar a cabo la nueva operación para que se le anote su aviso preventivo. La confusión que resulta es por cuál inmueble se va a solicitar el certificado: por el inmueble original o por cada unidad privativa.

Desde mi punto de vista, lo que se pretendía explicar es que se deberá solicitar el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes del inmueble original para que lo expidan debido a que si se solicita por alguna de las unidades privativas no lo expedirían en Registro Público, por no coincidir con el asiento establecido. Y hasta que se de el segundo aviso preventivo se podrá señalar la unidad privativa, haciendo mención que la escritura de la que resulta la constitución del régimen se encuentra en trámite de inscripción, y así realizar la anotación de dicho preventivo.

El inconveniente que encuentro en este supuesto, es que en esencia no se haría la anotación de nuestro primer aviso preventivo, sólo se expediría el Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes. Por lo que podemos concluir que este supuesto fue creado para agilizar los trámites pero no para que se realice la anotación del aviso preventivo y por lo tanto el inicio de la prelación ya que no se sabe a ciencia cierta cuándo comienza la prelación de cada unidad privativa y cuándo termina.

Para tratar de explicar mejor lo anterior, analizaremos lo siguiente: el certificado global que se expida servirá para todas las operaciones de las unidades privativas que se firmen dentro de la vigencia de dicho certificado.

Pero, al igual que en el anterior supuesto, no se puede dar prelación a las personas que firman con certificado global, debido a que en el folio matriz se hace la anotación del primer aviso preventivo en una fecha determinada y transcurrido el plazo, se utiliza ese mismo certificado para otra unidad privativa, ésta ya no contaría con los mismos plazos que la primera venta.

III. El tercer supuesto se refiere a los casos en que la escritura en donde se haya hecho constar una constitución de régimen, subdivisión, lotificación o fusión ya se encuentra inscrita y, por lo tanto, cada unidad privativa tenga asignado el número de folio real que le corresponde, se podrá solicitar certificado de existencia o inexistencia de gravámenes sobre el predio original y no de cada unidad privativa en virtud de que los folios reales resultantes no se encuentren materializados y digitalizados.

Como se analizaba con anterioridad, si el inmueble no cuenta con el folio real materializado y digitalizado no se nos podrá expedir ningún tipo de certificación.

Hay que remarcar que de la asignación de folios a cada unidad a la materialización y digitalizaciones de los mismos tarda más de un mes, sin saber a ciencia cierta el tiempo exacto. Esto se debe a que no contamos con un procedimiento que agilice la materialización y digitalización de folios reales, lo que ocasiona conflictos en la expedición de las certificaciones requeridas.

### **4.3 Análisis de posibles Reformas a la regulación civil actual**

A través de la investigación que hemos realizado, podemos ver que nuestra regulación actual cuenta con varias lagunas que deben ser subsanadas. Desafortunadamente no se han tomado las medidas necesarias para dar solución a las deficiencias que hay en la ley y tratar de hacer un análisis sobre qué artículos

deben reformarse, prefieren crear criterios y medidas internas que sólo algunos conocen. Es por eso que cuando deniegan o suspenden algún trámite, dan argumentos a los particulares que muchas veces se ignoran.

La creación de “criterios registrales”, solo provoca que haya distintas opiniones para la solución de determinado conflicto y no se llega a algo concreto.

Los “criterios registrales” publicados el 22 de julio de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, si bien es cierto que han venido subsanar algunas de las irregularidades que existen en la ley, también es cierto que no son disposiciones de obligatoriedad. Esto es, las leyes siempre van a estar por encima de los criterios que se expidan por lo que se deben adecuar los “criterios registrales” a las leyes que regulan el Sistema Registral, y así contar con un Registro Público de detención rápida y segura a las operaciones que se presente para su inscripción o anotación.

Otro punto que hay que tratar es relativo al personal del Registro Público de la Propiedad, para que se cuente con personas capacitadas y con los conocimientos suficientes para realizar la actividad registral, y así contar con un Registro Público rápido y confiable.

El motivo principal de estas propuestas es unificar los distintos criterios que existen y así tener una regulación clara y concreta para evitar acudir a criterios internos del Registro Público.

También se pretende agilizar las operaciones que se lleven a cabo en el Registro Público, creando los procedimientos necesarios para lograrlo. Caso concreto es el de crear un procedimiento para la materialización y digitalización de folios y así, en el momento de contar con la asignación de un nuevo folio real respectivo, se materialice y al mismo tiempo se incluya en la base de datos del SIR (Sistema de Información Registral), y de esta manera poder expedir las certificaciones necesarias sin tener que esperarnos más de un mes para que las

expidan. Se trata de una condición necesaria para mejorar el procedimiento registral en el Distrito Federal, pues el Registro Público es la institución que se encarga de dar publicidad a las operaciones que se presentan para su inscripción o anotación.

Por último, se pretende otorgarles mayor responsabilidad al personal del Registro Público para que cuenten con la preparación necesaria para desarrollar dicha actividad y que, además, la realicen con estricto apego a la ley y a los valores fundamentales, pues ellos son los responsables de llevar a cabo un sistema registral que cumpla con las necesidades que demanden los que ante el acudan.

Por lo tanto, y después de este breve análisis, se presentan las posibles reformas que se consideran pertinentes a nuestro Sistema Registral.

## **4.4 Propuesta de Reformas a la Regulación Civil Actual**

### **4.4.1 Código Civil para el Distrito Federal**

#### **Única Reforma**

Los objetivos de la reforma son:

- Determinar los avisos que se tendrán que dar en las operaciones contenidas en el presente artículo.
- Señalar la naturaleza de los avisos preventivos.
- Modificar el término de nota de presentación por aviso preventivo.

*“Artículo 3016. ...En dicha solicitud que surtirá efectos de primer aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los*

*contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la anotación preventiva en la parte respectiva del folio correspondiente y en el SIR, anotación que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.*

*Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó dará el segundo aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la anotación preventiva correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de aviso...”*

Con estas posibles reformas se pretende agilizar la expedición de los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes y así lograr que se lleve a cabo la anotación de los avisos preventivos sin tener que ver privada nuestra prelación. También se intenta lograr establecer un procedimiento contemplado en ley para la materialización y digitalización de folios, estableciéndoles un término a los Registradores para realizarlo, ya que si no se les presiona estos no agilizan la expedición de los certificados. Además, se pretende que los criterios registrales sean incorporados en las legislaciones del procedimiento registral, para sólo acudir a la ley y no a criterios internos.

#### 4.4.2 Reglamento del Registro Público de la Propiedad

##### **Primera reforma**

Los objetivos de esta reforma son los siguientes:

1. Establecer la responsabilidad del Registrador al desarrollar la captura de los asientos en el SIR para su digitalización
2. Dar veracidad a los asientos que se hacen constar en el Registro Público.

*“Artículo 21. El registrador practicará los asientos mediante la captura de datos en el SIR y los autorizará en el mismo.”*

Texto propuesto

*Artículo 21. El registrador practicará los asientos, no sólo en las hojas de seguridad que integran el folio real, sino también mediante la captura de datos en el SIR para digitalizarlos y autorizarlos.*

## **Segunda Reforma**

Los objetivos de esta reforma son los siguientes:

1. Promover un procedimiento para la materialización y digitalización de folios reales cuando se trate de nueva creación.
2. Establecer un término a los registradores para llevar a cabo la materialización y digitalización de los folios reales.

3. Asegurar el cumplimiento eficaz por parte del personal del Registro Público al realizar la materialización y digitalización de los folios.
4. Agilizar las operaciones que se presenten al Registro Público para su inscripción o anotación.

*“Artículo 22. Autorizados los asientos, el registrador ordenará su impresión en hojas de seguridad. En esta condición, los asientos serán digitalizados e incorporados al folio correspondiente, lo que dará por terminado el procedimiento registral.”*

Texto propuesto

*Artículo 22. Autorizados los asientos el Registrador ordenará el procedimiento de materialización y digitalización de folios, por medio de las siguientes etapas:*

*I. El Registrador ordenará la impresión de los asientos en las hojas de seguridad, lo que se llama materialización del folio.*

*II. Posteriormente, se llevará a cabo la captura de los asientos por medio de imágenes para ser digitalizadas.*

*III. Por último, se guardarán en la base de datos del SIR para su consulta.*

*El Registrador contará con un plazo de cinco días hábiles para realizar la materialización y digitalización de los asientos, contados desde el momento en que sea asignado un folio real.*



## Tercera Reforma

Los objetivos de esta reforma son los siguientes:

1. Ampliar los criterios para la expedición de certificados de existencia o inexistencia de gravámenes en los casos de fusiones, lotificaciones, subdivisiones y constitución de Régimen.
2. Agilizar la expedición de los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes a los usuarios.
3. Evitar lagunas en el Reglamento y, por lo tanto, evitar la formulación de criterios internos en el Registro Público de la Propiedad.
4. Asegurar el cumplimiento de la función registral con estricto apego a la ley, para así fortalecer los mecanismos del Registro Público.

*“Artículo 36. Tratándose de los actos a que se refiere el primer párrafo del artículo 3016 del Código, deberá adjuntarse un certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas que afecten la finca.*

*Cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, lotificaciones o subdivisiones, no se requerirá un certificado por cada una de ellas, siempre que se presente el expedido con anterioridad respecto del inmueble de que provengan y no hayan transcurrido los plazos a que se refiere el artículo 3016 del Código.”*

Texto propuesto

*Artículo 36. Tratándose de actos a que se refiere el primer párrafo del artículo 3016 del Código, deberá adjuntarse un certificado sobre la existencia o*

*inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas que afecten la finca.*

*Cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las unidades resultantes de condominios, lotificaciones o subdivisiones, se podrá solicitar un certificado respecto del predio original por cada unidad primitiva, siempre y cuando se de alguno de los siguientes supuestos:*

*a) Que la escritura del inmueble en cuestión no haya sido inscrita, siempre y cuando el certificado se haya solicitado con anterioridad y se encuentre dentro de los plazos previstos en el artículo 3016 del Código Civil.*

*b) Que la escritura del inmueble en cuestión no haya sido inscrita y hayan transcurrido los plazos que señala el artículo 3016 del Código Civil, se podrá solicitar un nuevo certificado del predio original.*

*c) Que la escritura del inmueble en cuestión ya haya sido inscrita, pero no esté materializado y digitalizado el folio se deberá solicitar el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes de la unidad privativa resultante que será objeto de la operación.*

*En los supuestos a) y b) la anotación del primer aviso preventivo se establecerá en el folio del predio original y para a la anotación del segundo aviso preventivo se deberá señalar la unidad privativa resultante, con la observación que la escritura de fusión, lotificación, subdivisión o constitución de Régimen se encuentra en trámite de inscripción con el numero de entrada que le corresponda.*

*En el supuesto c) la anotación del primer y segundo aviso preventivo se deberá realizar en el folio correspondiente a la unidad privativa resultante.*

## **Cuarta reforma**

Los objetivos de esta reforma son los siguientes:

1. Eliminar el concepto de nota de presentación.
2. Determinar la naturaleza de los avisos preventivos.
3. Precisar el término y la parte del folio donde se practicarán los avisos preventivos.

*“Artículo 44. Las notas de presentación se practicarán en la tercera parte del folio. Contendrán la fecha y número de entrada de los avisos a que se refiere el artículo 3016 del Código, y deberán constar en los folios en un plazo no mayor a 24 horas a partir de que los avisos hayan sido presentados.”*

Texto propuesto

*Artículo 44. Los avisos preventivos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil, contendrán la fecha y número de entrada, estos se practicarán en la tercera parte del folio correspondiente y en la base de datos del SIR en un plazo no mayor a 24 horas a partir de que hayan sido presentados.*

*Tratándose de condominios, subdivisiones, lotificaciones y fusiones, si las unidades primitivas no cuentan con folio real se hará la notación de los avisos preventivos en el folio del inmueble original, para después ser trasladados a sus folios correspondientes.*

## **Quinta Reforma**

Los objetivos de esta reforma son los siguientes:

1. Determinar cuándo se deberá de realizar la creación de folios reales.
2. Promover y consolidar los criterios para la creación de folios.
3. Ampliar los supuestos que marca la ley para la creación de folios.

*“Artículo 61. Cuando se subdivide una finca, se asentarán como fincas nuevas la parte o partes resultantes, asignándole un folio real a cada una.”*

Texto propuesto

*Artículo 61. Cuando se lleve a cabo la constitución de un régimen, subdivisión o lotificación sobre una finca, se asentaran como fincas nuevas la finca o fincas resultantes, asignándoles y creándoles un folio real a cada una.*

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** El Registro Público de la Propiedad es una institución de carácter público, que se encarga de dar publicidad a los actos que se presentan para su inscripción y así brindar seguridad jurídica a los que ante el acuden.

Esta institución se apoya en una serie de principios que hacen el procedimiento registral más sencillo.

**SEGUNDA.-** Los principios registrales son los preceptos que determinan el procedimiento registral. El procedimiento registral se integra por los siguientes principios: publicidad, rogación, consentimiento, legalidad, prelación, tracto sucesivo, especialidad, inscripción, legitimación y fe pública.

**TERCERA.-** El principio de legalidad contempla dos supuestos: la titulación autentica y la calificación registral. Estos dos supuestos son fundamentales en la legalidad.

**CUARTA.-** La titulación autentica se refiere a que sólo se inscribirán en el Registro Público documentos auténticos, es decir, que hayan sido otorgados ante un Notario Público, corredor o autoridad competente.

**QUINTA.-** La calificación registral se refiere al examen que deberán realizar los Registradores respecto de los documentos que se presenten al Registro Público para su anotación o inscripción.

**SEXTA.-** Las reformas publicadas el 11 de marzo de 2009 para entrar en vigor el primero de abril del presente año, vinieron a modificar ampliamente el procedimiento registral.

Con la eliminación de la Unidad Jurídica, se le otorga al Registrador las facultades de suspender y denegar. Antes de las reformas, el Registrador sólo podía suspender, y la facultad de denegar la tenía la Unidad Jurídica.

Con estas reformas se pretende agilizar la calificación de los documentos presentados al Registro Público para su anotación o inscripción.

**SEPTIMA.-** En cuanto al principio de prelación, también contempla dos supuestos que en nuestro sistema no se han desarrollado; el primero se refiere a la preferencia excluyente, y el segundo a la preferencia de rango.

**OCTAVA.-** La preferencia excluyente surge al momento de presentar dos títulos contradictorios al Registro Público para su anotación o inscripción. En este caso, se le dará preferencia al que se ingrese primero. Esta preferencia produce lo que se conoce como “cierre registral”, el cual se refiere a que no se podrá inscribir o anotar un derecho contrario al ya inscrito.

**NOVENA.-** La preferencia de rango no se refiere a títulos contradictorios, sino a los documentos que se presentan a registro para su inscripción o anotación. A dichos documentos se les otorgará un rango de preferencia dependiendo del derecho que ampare.

**DECIMA.-** La creación del folio real a traído muchas ventajas, al poder almacenar toda la información de un inmueble en una sola carpeta y no tener que ir a varios libros a consultar la historia de determinado inmueble.

Además con el folio real se ha evitado que se extravíen los antecedentes de los inmuebles logrando así contar con un Registro Público más confiable.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Dentro de las anotaciones preventivas se encuentran los avisos preventivos que señala el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal. Estos avisos preventivos tienen una vigencia, la cual se debe de respetar para guardar nuestra prelación desde el momento en que se realiza la anotación del primer aviso preventivo. Es por esta razón que se debe tener mucho cuidado de que se haga la anotación de los avisos en el folio correspondiente.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Como veíamos en el desarrollo del tema son dos los avisos preventivos que se deben de dar. El primero se da al solicitar el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, es por eso la gran importancia de éste. El segundo se da cuando se firma la escritura respectiva.

Cabe mencionar que con la anotación del primer aviso preventivo se inicia la prelación, la que actualmente se ve afectada tratándose de condominios, fusiones, subdivisiones y lotificaciones.

**DÉCIMA TERCERA.-** Para la expedición de los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes en los casos de condominios, fusiones, subdivisiones y lotificaciones, se deben de tomar las medidas pertinentes para que se agilice su inscripción y así se puedan expedir las certificaciones respectivas, es decir, se debe llevar de una manera mas rápida el procedimiento de materialización y digitalización de los folios reales de cada unidad primitiva que resulte.

**DÉCIMA CUARTA.-** Otra situación por la que no hay un plazo en la prelación es por la denegación de los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes. Son cuatro las causas en que se puede denegar la expedición de los certificados como son la falta de firma del registrador en una notación o inscripción, la falta de antecedente registral en la caratula del folio real, el proporcionar antecedentes

registrales erróneos y la falta de materialización y/o digitalización del folio real, pero la más importante para nuestra investigación y la más común es esta última.

**DÉCIMA QUINTA.-** Tratándose de la constitución de un régimen de propiedad en condominio, de una lotificación, subdivisión o fusión se deberá llevar a cabo la creación de un folio real. Este proceso de creación actualmente es muy lento por no contar con una regulación clara que lo agilice, ya que no solo es la asignación del folio sino que además se debe de materializar y digitalizar.

**DÉCIMA SEXTA.-** La materialización es la impresión de los asientos en las hojas de seguridad que integran nuestro folio real, es decir, contar con el folio de manera tangible.

**DÉCIMA SEPTIMA.-** La digitalización es la captura de esas hojas de seguridad en imágenes para ser almacenadas en la base de datos del SIR (Sistema de Información Registral), hay que recordar que este sistema es riesgoso por lo que cuenta con varias fallas, pero que pretende brindar seguridad al Registro Público de la Propiedad.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Para agilizar la expedición de certificados de existencia o inexistencia de gravámenes se propone la creación de un procedimiento para la materialización y digitalización de folios que se contemple en ley, estableciéndole ciertos términos para que de manera rápida se cuente con el folio real respectivo y no haya retardos en el procedimiento registral.

**DÉCIMA NOVENA.-** Contando con un procedimiento para la materialización y digitalización de los folios reales, contemplado en ley y con los términos necesarios se obligara a los Registradores a crear los folios respectivos y a expedir con mayor rapidez los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes. Por lo que al contar con los certificados, se podrá hacer la anotación de los avisos respectivos y así se llevara a cabo el inicio de la prelación.



**VIGÉSIMA.-** Se sugiere que en el Registro Público de la Propiedad se cuente con personal capacitado y que se lleven a cabo exámenes de conocimientos para los que pretendan realizar la actividad registral.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** La creación de los “criterios registrales”, no ha dado solución a los conflictos relacionados con la expedición de los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes, por lo que se propone realizar las reformas necesarias a la regulación registral, para que contemos con soluciones respaldadas por ley.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** El certificado global solo se utilizara si la escritura de la constitución del régimen, de la subdivisión, lotificación o fusión no se encuentra inscrita, que se haya solicitado con anterioridad y que dicho certificado se encuentre dentro de los términos de vigencia que señala el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal.

**VIGÉSIMA TERCERA.-** Con las presentes propuestas de reformas se deberán de pedir certificados globales de cada unidad primitiva que resulte y no utilizar uno solo para todas, ya que se debe de contar con la vigencia que establece la ley para poder llevar a cabo la prelación.

**VIGÉSIMA CUARTA.-** Si la escritura de la constitución del régimen, de la subdivisión, lotificación o fusión ya se encuentra inscrita pero no están materializados y digitalizados los folios de cada unidad privativa, se podrá solicitar certificado global de cada unidad privativa, que haya resultado para poder determinar la prelación.

**VIGÉSIMA QUINTA.-** Contar con una regulación clara y concisa en nuestro sistema registral, nos ayuda a evitar los conflictos cuando se trata de expedir un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes.

Además si se expide el certificado se hará la anotación del primer aviso preventivo y así se podrá iniciar la prelación que marca la ley.

**VIGÉSIMA SEXTA.-** Con las propuestas de reformas expuestas se pretende modificar la regulación actual por lo que respecta a la prelación en los casos en que la escritura de constitución de régimen, subdivisión lotificación o fusión se encuentre en trámite de inscripción.

**VIGÉSIMA SEPTIMA.-** Actualmente el Registro Público esta en constante cambio, pero se espera que con las reformas propuestas se pueda realizar un procedimiento registral contemplado en ley para así subsanar los vicios que existen.

## BIBLIOGRAFÍA

- CANO TELLO CELESTINO A., Manual de Derecho Hipotecario, 2° ed., Civitas, Madrid, España, 1992.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, 17° ed., Porrúa, México, 2005.
- COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 6° ed., Porrúa, México, 2006.
- DEPINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho, 31° ed., Porrúa, México, 2003.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, José Alfredo, Derecho Civil, 8°ed., Porrúa, México, 2000.
- FLORIS MARGADANT S. Guillermo, El Derecho Privado Romano, 26° ed., Esfinge, México, 2001.
- FONSECA HERRERO RAIMUNDO JOSE IGNACIO E IGLESIAS SÁNCHEZ MARIA JESUS, Diccionario Jurídico, Colex, Madrid, 1999.
- JORGE MUSTO, Néstor, Derechos Reales, t. II, Astrea, Buenos Aires, 2000.
- LACRUZ BERDEJO JOSÉ LUIS Y SANCHO REBULLIDA FRANCISCO DE ASÍS, Derecho Inmobiliario Registral, 2° Ed., Bosch, Barcelona, 1991.
- LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, 6° ed., Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., México, 2001.
- MARÍN PÉREZ, Pascual, Derecho Civil, Derechos Reales y Derecho Registral, v. III, Tecnos, Madrid, 1984.
- MONSERRAT, Antonio, Derecho Inmobiliario Registral, Civitas, Madrid, 2000.
- ORIZABA MONROY SALVADOR, Contratos Civiles, Fial, México, 2006.
- PAPAÑO, Ricardo J., Derecho Civil, Derechos Reales, t. II, Astrea, Buenos Aires, 2004.

- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, 9° ed., Porrúa, México, 2007.
- RIBO DURAN, Luis, Diccionario de Derecho, 3° ed., Bosch, España, 2005.
- RIOS HELLIG, Jorge, La practica del Derecho Notarial, 7° ed., Mc Graw Hill, México, 2007.
- ROCA SASTRE, Ramón Ma. y Roca Sastre Muncunill, Derecho Hipotecario, 8° ed., Bosch, Barcelona, 1995.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 20° ed.,Porrúa, México, 2004
- VALLESPINOS, Carlos Gustavo, Cuestiones Esenciales en Derechos Reales, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2002.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 10° ed., Porrúa, México, 2004.

## **LEGISLACIÓN**

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Código Civil para el Distrito Federal
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal
- Código Financiero del Distrito Federal
- Ley del Notariado para el Distrito Federal
- Ley Orgánica de la Administración Publica del Distrito Federal
- Reglamento interior de la Administración Publica del Distrito Federal