



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN**

**ANÁLISIS DE LA FIGURA DE “CUSTODIA” EN EL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
DEL DISTRITO FEDERAL**

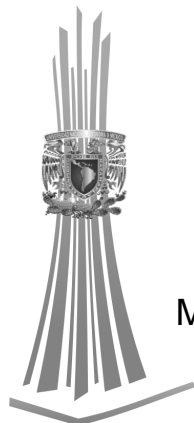
T E S I S

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

ELEAZAR ESPINOSA ESPINOSA

ASESOR: LIC. VELIA SEDEÑO CEA



MEXICO

2010



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A mi Madre.

Por haberme protegido y cuidado desde tu vientre hasta la concepción de mi ser, mil gracias por tu apoyo incondicional en todo lo que me he propuesto hoy y siempre.

A la UNAM.

Por haberme permitido ser parte de esta gran Institución, a la cual no me permitiré defraudar.

A la Lic. Velia Sedeño Cea.

A quien admiro y respeto infinitamente, ya que sin su ayuda y apoyo no hubiera sido posible la presente investigación.

Pecas.

A mi querida fuente de motivación material y espiritual, fuente de inocencia y sabiduría.

Súbita es la imagen de la noche estrellada,
ángeles y serafines custodian la carne entregada,
rozando la carne la noche incesante,
ausente y presente la esencia protege.

Soledad, así te llamas....
olvido por momentos los pasos de tu llegada,
fúnebre, fría, como siempre te espero sentada,
íntegra, plana, llena de amor ansío desconsolada,
afable me llevas, si, me llevas, a su eterna morada....

ÍNDICE:

INTRODUCCIÓN-----	I
-------------------	---

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

1.1 En el extranjero-----	1
1.1.2 Grecia-----	1
1.1.3 Egipto-----	2
1.2 <u>Roma</u> -----	4
1.2.1 La mancipatio-----	7
1.2.2 La traditio-----	8
1.2.3 In iure cessio-----	9
1.3 <u>Alemania</u> -----	11
1.3.1 La Gewere-----	11
1.3.2 El Ausflussung-----	12
1.3 <u>Francia</u> -----	13
1.5 <u>Australia</u> -----	14
1.6 <u>España</u> -----	16
1.6.1 Publicidad primitiva-----	16
1.6.2 Iniciación del régimen de propiedad inscribible-----	17
1.6.3 Consolidación del régimen de publicidad-----	19

1.7	<u>México</u> -----	20
1.7.1	Breves antecedentes-----	20
1.7.2	El Registro Público de la Propiedad-----	21
1.7.2.1	Libro-----	24
1.7.2.3	Folio Real-----	25
1.7.2.3	Folio Mercantil-----	26
1.7.2.4	Folio de Personas Morales-----	28
1.7.3	Principios Registrales-----	29

CAPÍTULO II

DEL FOLIO REAL Y SUS IRREGULARIDADES

2.1	Folio Real-----	32
2.2	Duplicidad de Folios-----	37
2.3	Duplicidad de Titularidad Registral-----	38
2.4	Inscripciones Apócrifas-----	38
2.5	Folio en Custodia-----	39
2.6	Proceso de Liberación de Folio-----	41

CAPÍTULO III

FUNDAMENTO DE LA

CUSTODIA ADMINISTRATIVA Y SU REGULACIÓN

3.1	Artículo 3º fracción IX del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal -----	45
3.2	Artículo 9º fracción VII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal -----	50
3.3	Artículo 47 fracción IV de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos-----	54

3.4 Artículo 117 fracción IV del Reglamento
Interior de la Administración Pública para el Distrito Federal ----- 60

3.5 Manual Administrativo del
Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal ----- 63

3.6 Propuesta----- 73

Conclusiones----- 75

Anexo----- 77

Bibliografía----- 81

INTRODUCCIÓN:

Cientos de personas acuden a diario al Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Distrito Federal, a tramitar desde copias simples de folios o libros, hasta certificados de libertad de gravamen, derivado de lo anterior, a muchos de ellos se les informa que no es posible expedirles lo solicitado, toda vez que los informes o certificaciones del folio que están requiriendo se encuentra en el área de **custodia** en la Dirección Jurídica.

El particular o propietario al acudir a esa Dirección, se entera que su folio contiene alguna irregularidad registral, tales como inscripciones apócrifas, duplicidad de folio o duplicidad de titularidad registral. Los propietarios afectados no tienen medio de defensa alguno, ya que nunca se les informó o notificó que su propiedad contenía alguna irregularidad, teniendo que someterse a un injusto y tedioso proceso de liberación de folio.

Lo más grave de esto, es que esta figura no tiene hasta la fecha un fundamento lógico-jurídico sustentable, ya que si bien es cierto que los artículos en los que se respaldan si aparece la palabra **custodia**, también lo es, que ésta es aplicable única y exclusivamente a la custodia y/o resguardo del acervo registral que obra en sus instalaciones, es decir, en no sacar algún libro, folio o documento de este inmueble.

En ese orden de ideas, se explicará en el capítulo primero del presente trabajo de investigación, los antecedentes del Registro Público de la Propiedad, así como las principales figuras que se manejaban para la transmisión de la propiedad.

En el segundo capítulo analizaremos el marco conceptual, en el cual se definirán las figuras que más se aplican en la práctica en el Registro Público de

la Propiedad, tal y como son la duplicidad de folios, duplicidad de titular registral, inscripciones apócrifas, así como el proceso de liberación al que se tienen que someter los solicitantes.

En el tercer capítulo se desarrollará el marco jurídico, es decir, todos los artículos en los que se fundamenta el Registro Público para “custodiar” de manera equivocada los folios reales a sus titulares registrales, así como la aplicación correcta de esos artículos respaldados con tesis aisladas emitidas por diversos Tribunales Colegiados de Circuito, asimismo, se concluye el presente trabajo con una propuesta en la se reforme el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, donde se agregará un segundo párrafo estableciendo de manera clara la custodia de folios así como sus alcances y limitaciones, lo anterior, con el objetivo de no causar un perjuicio a todo aquel que cuente con alguna propiedad en esta demarcación territorial.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El Registro Público de la Propiedad nació de la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica, que como principio y fin del derecho enmarca la vida social, a efecto de garantizar a los individuos la situación de la propiedad inmobiliaria y de los derechos constituidos sobre los bienes inmuebles.

1.1 En el extranjero

Su origen se remonta a países como Grecia, Egipto, Roma, Alemania, Francia, Australia y España entre otros, países en los cuales empieza a tomar forma el Registro Público de la Propiedad en sus respectivas concepciones, aunque es pertinente aclarar que los antecedentes remotos los encontramos en instituciones del Derecho Romano tales como la *Mancipatio*, *In jure cesio* y *la Traditio* ⁽¹⁾, instituciones que no constituyen de facto el antecedente del Registro Público de la Propiedad, sino que vienen siendo la génesis de algunas de las figuras jurídicas que se prevén en nuestro derecho.

1.1.2 GRECIA

El primer lugar donde se conoce que fue implementado el registro de la propiedad respecto de inmuebles fue en la antigua Grecia, recordemos que Grecia es la cuna de grandes pensadores, filósofos, legisladores y líderes políticos, tales como Solón, Clístenes, Efiltes y el mayor y más antiguo líder democrático duradero Pericles, quien contribuyó al desarrollo de la democracia Ateniese.

⁽¹⁾ La *Mancipatio*, *In jure cesio* y *la Traditio* fueron formas solemnes para adquirir la propiedad en la Roma antigua.

Durante esta civilización, se encuentran los primeros registros que se conocen respecto a las compraventas de bienes inmuebles y los mecanismos que empleaban para que éstas fueran lícitas, tal es el caso de la “*anagrafe*”, la cuál fue creada con el propósito de evitar engaños en las compraventas, por lo que se exigía se pusiera un cartel en la vía pública para mostrar los inmuebles afectados por el cumplimiento de las obligaciones contraídas por su dueño; la venta de inmuebles era anunciada por pregoneros y los gravámenes se individualizaban en libros.

Las instituciones griegas reconocen que los *oroi* (donde se inscribían los débitos), fueron en un principio simples mojones (*termini di confini*) que más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas, estos mojones eran medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.

1.1.3 EGIPTO

Los egipcios contaban con dirigentes capaces de planear, organizar y controlar a miles de trabajadores en la ejecución de sus monumentos. Las pirámides de Egipto son evidencias actuales de que se intentaron proyectos de enorme alcance, que emplearon decenas de miles de personas, con bastante anticipación a los tiempos modernos.

La ley egipcia emanaba directamente del rey, la cuál una vez que se dictaba, se publicaba en papiros o estelas que pegaban en todo el imperio. La justicia no era un privilegio de los que tenían más dinero y poder, sino que era también un derecho de los más humildes, tal y como lo dice el cuento del campesino elocuente ⁽²⁾.

⁽²⁾ El cuento del campesino elocuente, es una historia antigua egipcia que se refiere a un hombre sencillo que había sido tratado injustamente y su deseo de justicia se cumplió frente al faraón, quedando satisfecho.

Sin embargo también existieron unas primeras normas legales emanadas directamente del dios Toth ⁽³⁾.

Egipto tenía una economía planeada y un sistema administrativo bastante amplio, debido a los medios de comunicación, marítimos y fluviales, así como el uso comunal de la tierra, fue necesario que tales servicios y bienes fueran administrados de manera pública y colectiva, a través del gran poder del gobierno central, el cual respecto a la materia registral manejaba dos clases de oficios:

- ❖ La (*bibliozeke democión logon*) archivos de negocios; en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y;
- ❖ La (*enkteseon bibliozeke*) archivo de adquisiciones; regida por funcionarios análogos a nuestros registradores actuales (*bibliofilakes*), que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter.

En caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del *bibliofilakes* para realizar el acto, por medio de una instancia en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminado con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo.

⁽³⁾ Según el Historiador griego Diodoro de Sicilia, el Toth era un personaje mitológico, más divino que humano, el cual nació al instante de la civilización egipcia y que posteriormente se convirtió en un rollo o una serie de hojas de papiro que contenían todos los secretos de los diversos mundos y daban un poder considerable a sus poseedores.

1.2 ROMA

El derecho romano constituyó la base de la mayoría de los ordenamientos jurídicos de todo el mundo, ya que sus colonias se compusieron de la mayor parte de Europa desde la constitución de la República en el 509 A.C., con la muerte de Cesar, con su sucesor Otavio Augusto y con el paso del tiempo los futuros líderes militares y políticos como la dinastía Julio-Claudia tales como: Tiberio, Calígula, Claudio y Nerón. Siguiéndole la dinastía Flavia con: Vespasiano, Tito y Domiciano.

El imperio llegó a estar compuesto por lo que ahora es Portugal, España, Francia, Suiza, Bélgica, Austria, Holanda, Alemania, República Checa, Eslovaquia, Hungría, Eslovenia, Croacia, Bulgaria, Grecia, Albania, Macedonia, Turquía, parte de Marruecos, Argelia, Túnez, Libia y Egipto por citar algunos.

El crecimiento fue espectacular, quintuplicándose la población en dos siglos, con altos niveles de inmigración y movimientos de esclavos de las provincias. Las distribuciones de grano y las costosas obras públicas fueron financiadas con impuestos imperiales y rentas de propiedades públicas arrancadas de los territorios de otros Estados.

Esta situación privilegiada duró hasta finalizar el siglo III, momento en que Diocleciano introdujo una administración pública en Italia y creó impuestos sobre la propiedad y de capitación.

En el Derecho Romano la transmisión de la Propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes. Se distinguen dos períodos principales: El Clásico y el Justiniano los cuales veremos a continuación:

- ❖ **Periodo Clásico:** En este periodo podemos citar cinco fuentes principales, tales como son.

La jurisprudencia: Cabe resaltar que la jurisprudencia en éste periodo fue una manera de crear derecho por quienes poseían el saber jurídico y no por quienes se adjudicaban el poder; además, esto no afectaba negativamente al derecho privado, sino que por el contrario, lo ayudó a progresar obteniendo una estructura sólida; el jurisconsulto se extendió a casi toda la vida jurídica romana.

El edicto del pretor: Dentro de las atribuciones ordinarias de los magistrados republicanos estaba la facultad de dictar edictos, sin embargo, los encargados de dictarlos en el derecho privado eran los pretores, quienes tenían a su cargo la administración jurídica.

Los senadoconsultos: originalmente eran simples consejos dirigidos por el senado a otras autoridades o al pueblo. Muchas veces se trataba de contestaciones a algún magistrado que solicitaba la opinión del senado sobre algún problema que no quería resolver bajo su propia responsabilidad.

Las leyes: En las leyes, el magistrado preparaba el proyecto con la asesoría de algunos juristas, durante treinta días previos a la reunión de los comicios de votación se discutía. El proyecto definitivo se presentaba a los comicios por centurias o por tribus, en ellos, los ciudadanos podían aprobarlo o rechazarlo mas no modificarlo.

Los plebiscitos: Consistían en toma de decisiones por la plebe en los *concilia-plebis* ⁽⁴⁾, sobre la proposición de un tribuno, y que se aplicaban desde luego a ella sola.

⁽⁴⁾ La plebe con sus respectivos tribunales, lograron a través de plebiscitos tener senadores llamados "conscripti" y cualquier clase de magistratura; se logro hacer un código civil que permitiera que por primera vez el matrimonio entre patricios y plebeyos.

- ❖ **Periodo Justiniano:** El Código de Justiniano, ha conservado el Derecho romano de una forma inigualable, dando los principios jurídicos fundamentales que gobiernan la mayor parte de nuestras sociedades contemporáneas, por lo que es pertinente citar sus principales aportaciones:

El Derecho Romano-Justiniano está constituido fundamentalmente por las colecciones que llevan por nombre:

- Código (*Codex Justinianus*).
- Digesto o Pandectas (*Digesta, Pandectae*).
- Instituciones o Institutas (*Institutiones*) y;
- Novelas (*Novellae constitutiones*).

Tal trabajo en conjunto, suele ser denominado *Corpus Iuris Civilis*, el cual contó con la intervención u orientación fundamental del gran Triboniano, gran ministro de Justiniano.

A pesar de las naturales imperfecciones de su ejecución y los numerosos vicios del método que presidió su composición, la excelente creación legislativa ha tenido una importancia universal y duradera.

Por lo que respecta al Periodo Clásico, podemos encontrar tres formas importantísimas de transmitir la propiedad: la *Mancipatio*, la *In jure cesio* y la *Traditio*. Que si bien es cierto, no contemplan los actuales principios registrales de publicidad ni de inscripción, también lo es que constituyeron el origen de algunos contratos que se proveen en nuestro derecho, que de alguna manera fueron determinantes para la configuración de posteriores reglamentaciones, razón por lo cual a continuación se analizan tales figuras:

1.2.1 *La Mancipatio*

Es claro señalar que “este modo solemne de adquirir es sólo eficaz respecto de la *res Mancipi* y entre ciudadanos romanos”.⁵

Continúa diciendo el maestro Margadant: que para esto se requiere “la presencia de cinco testigos, las dos partes, un *Libripens* (porta balanza), una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio, recuerdo de una época pre monetaria). En caso de resultar que el derecho de propiedad del vendedor no fuera perfecto, de modo que el comprador tuviera que entregar el objeto a un tercero con mejor derecho (evicción), el comprador podía reclamar del vendedor una indemnización de dos veces el precio pagado”.⁶

Es este sin duda, el antecedente de nuestro actual saneamiento para el caso de evicción en materia de compraventa de Inmuebles.

De lo anterior se desprende que esta forma de contrato que se comenta, reviste formalidad muy marcada pero, no obstante su forma rudimentaria, es considerada por algunos tratadistas como antecedente del actual registro público.

El procedimiento para la *Mancipatio* era el siguiente:

El *libripens* (portador de la balanza) pronunciaba las palabras rituales de la *Mancipatio*, ponía su mano sobre la cosa que iba a ser enajenada, (un puño de tierra en un plato de la balanza, que significaba el terreno o predio, por el otro, un pedazo de bronce, que significaba el precio pagado por la cosa,

⁵ FLORIS Margadant Guillermo, *El Derecho Privado Romano*, Editorial Esfinge S.A., Colima México 1982, Pág.263.

⁶ Ibidem.

determinándose así, que el precio pagado por el bien, era equitativo) golpeaba la balanza con una rama de árbol, todo esto ante la presencia de los cinco testigos mencionados, es bueno señalar, que este acto es el antecedente inmediato de lo que más tarde se conocería como el principio de seguridad jurídica.

Cuando se trataba de una compraventa de un mueble "éste debía estar presente; si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo por ejemplo, con una teja o un terrón".⁷

Sólo los cinco testigos, así como el comprador y vendedor, tenían conocimiento de la transacción que ante ellos se operaba; sin embargo, éstos tenían la obligación de velar porque el contrato fuera respetado dentro de la comunidad.

1.2.2 La traditio

Con el objeto de regular la adquisición de propiedad civil durante la época de Justiniano, se empezó a perfeccionar este modo de adquirir la propiedad.

La *Traditio* consistía en una simple transmisión de posesión de las cosas, es decir, en la entrega simple de ella, con ausencia de normas o formalidades legales. Para que la *traditio* operara, debían darse los siguientes requisitos:

- ❖ Que la persona que transmitía el bien, pudiera disponer de la cosa con carácter de dueño.

- ❖ La posesión que se transmitía se hacía efectiva a los bienes del adquirente.

⁷ PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, *Derecho Registral*, Editorial Porrúa Quinta Edición, México 1995, Pág. 5.

❖ Previa a la *Traditio*, debía existir un negocio jurídico.

Hemos mencionado anteriormente que la *Traditio* estaba exenta de normas o formalidades, esto significa que sólo en contadas ocasiones se hacía por escrito, el cual tenía únicamente efectos probatorios.

Al respecto, el tratadista español Roca Sastre sostiene lo siguiente; "sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito, e incluso con su registro en juzgados, consejos u otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas, el registro era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar sólo para efectos probatorios o de mera documentación".⁸

Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria "como un acto meramente privado que no requería para su validez y eficacia del cumplimiento de formalidad alguna, y con ese carácter fue existiendo en ese sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio".⁹

Este incipiente proceso de registro, aunque sea sólo de algunos actos, constituye la visualización de algunos puntos que más tarde llegarían a formar parte de los fines del Registro Público, verbigracia: la publicidad a terceros que actualmente ostenta.

2.2.3 *In jure cessio*

Tuvo un origen procesal y se trataba de un juicio "ficticio"; el enajenante y el adquirente, comparecían en Roma, ante el pretor del Tribunal, y en las provincias ante el presidente.

⁸ ROCA Sastre Ramón María, *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Séptima Edición, Editorial Bosch, Barcelona 1979, Pág. 25.

⁹ *Ibidem*.

El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; si no había oposición, el magistrado así lo declaraba.

La *In jure cessio*, también denominada "pleito ficticio", que según las XII Tablas, el adquirente y el enajenante sostenían ante el pretor, en el cual el llamado enajenante (demandado), no oponía defensa, en tal virtud y por la falta de defensa del mismo, el pretor reconocía que el derecho correspondía al adquirente (demandante), operando con esto la *In jure cessio*.

Esta formalidad de compraventa, que como expusimos antes, era llevada ante un pretor y no se limitaba a las ventas de inmuebles, sino que extendía su campo de acción a figuras como la Manumisión, o sea, la liberación de un esclavo.

En tal caso y con el fin de evitar que se "introdujese demasiada sangre extranjera en la ciudadanía romana, el nacionalista Augusto estableció varias restricciones a la facultad de los señores de manumitir, prohibiendo al testador manumitir por testamento más de un cierto porcentaje de la totalidad de sus esclavos." ¹⁰

De este modo, los formalismos van dando lugar a la aparición de un derecho más ágil en cuanto a la rapidez y seguridad con que era aplicado, redundando, en consecuencia, en un mejor derecho para los adquirentes.

Consideramos que esta forma de adquirir la propiedad constituye otro antecedente del registro público de la propiedad, pues, si bien es cierto, sólo las personas que intervenían en el acto conocían de la transmisión del inmueble, el primero no era ya oculto ni tenía un carácter evidentemente privado y carente de toda validez ante terceros.

¹⁰ FLORIS Margadant Guillermo, *El Derecho Privado Romano*, Editorial Esfinge S.A., Colima México 1982, Pág.127.

1.3 ALEMANIA

En la Alemania, el Registro Público de la Propiedad se caracteriza por un sistema de folio real en el que la inscripción tiene carácter constitutivo y la única realidad es la registral.

La base física del registro está constituida por la descripción de la finca en las Oficinas de Catastro, aunque si bien es cierto los datos contenidos en los libros catastrales carecen de valor jurídico, la realidad es que el mapa catastral se considera parte integrante y vital del registro, de tal manera que la localización de las fincas o la determinación de sus linderos, se basa en cartografía catastral, ya que ésta es la que tiene plena eficacia probatoria ante los tribunales de ese país.

La finca tiene una realidad jurídica de la que responde el Registro y una realidad física de la que responde el Catastro, toda vez que los datos físicos que constan en el Registro son los mismos que constan en el Catastro y los datos jurídicos que constan en el Catastro son los mismos que constan en el Registro.

En el antiguo derecho germano, la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas; *La Gewere* y *el Ausflussung*, las cuales veremos a continuación:

1.3.1 *La gewere*

Primeramente la palabra *Gewere* significa: acto público de guardar, vigilar o retener una cosa, también significa investidura o legitimidad, tiene un doble sentido: Hecho y Derecho.

Esta figura se integraba de dos aspectos: la entrega al adquirente y la desposesión o abandono del enajenante.

1.3.2 *El auflassung*

Esta figura podía ser judicial o extra judicial, cuando la transmisión era judicial se efectuaba al principio como su antecedente romano la *In jure cesio* y cuyo procedimiento era el siguiente:

Las partes declaraban ante el tribunal que una finca iba a ser transmitida, y previa petición del adquirente, se emitía una sentencia que certificaba la transferencia de la propiedad.

En este momento, la entrega corporal era ya innecesaria para que operara la transmisión, puesto que ante la propia autoridad, se emitían títulos justificativos de la propiedad que eran archivadas debidamente. Posteriormente, en algunas ciudades de Alemania, las investiduras o acuerdos de transmisión de propiedad inmueble se registraban en libros especiales, libros que en un principio, llevaron orden cronológico, sin hacer distinción de las fincas entre sí o bien de los propietarios de ellas.

Dichas formas de registro llegaron a equipararse en un momento a la inscripción en los libros, el testimonio judicial y el documento justificativo de la propiedad. Con el transcurso del tiempo, el registro de la transmisión de fincas, se practicaba mediante acuerdos declarados ante el tribunal en relación a la modificación jurídica sobre las fincas que se transmitían.

En cuanto a la organización del Registro Público, “se llevaba por fincas, considerando a éstas como si en cierto sentido fueran entidades jurídicas independientes de la personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, razón por la cual cada finca tenía su propio folio real y los asientos en que dicho folio se inscribían tienen fe pública completa, con independencia del acto o documento que les sirvió de antecedente, ya que la validez o nulidad

de uno y otro no influye en la validez de la inscripción”.¹¹

Por lo anterior, consideramos que este registro germánico, constituye un acercamiento a nuestra actual legislación, pues se vislumbra ya la anotación o control que debe llevarse por fincas, sistema que a la fecha todavía se práctica en esa nación.

1.4 FRANCIA

En el derecho francés, el registro público de la propiedad era llamado también sistema de transcripción o clandestinidad, su nombre deriva de la tradición romana, donde la adquisición de la propiedad inmueble y la constitución de derechos reales se hacía por el simple consentimiento y la transcripción sólo producía efectos ante terceros. El contenido de los registros era conocido sólo por las partes, faltando la publicidad registral. De facto no había una división entre un inmueble o un mueble, ya que al ser ambos provenientes del derecho privado no existía una división entre éstos.

Durante la Revolución Francesa, entró en vigor la Ley Hipotecaria o bien llamada la Ley de 11 de Brumario del año VII, en la cual “se estableció el sistema de transcripción íntegra de los documentos traslativos de dominio, y de inscripción de un extracto cuando se trataba de hipotecas; el sistema era de folio personal, que se ampliaba a la transmisión de propiedad intervivos y estableció la inoponibilidad del acto”.¹²

La adquisición inmobiliaria en el sistema francés, “se adquiere solo por el consentimiento de las partes, y las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo, ni se hacen previo

¹¹ SÁNCHEZ Medal Ramón, *De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Contratos en Especial, Registro Público de la Propiedad*, Editorial Porrúa, Tercera Edición, México 1976, Pág. 473.

¹² PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, *Derecho Registral*, Editorial Porrúa Quinta Edición, México 1995, Pág. 21.

el examen judicial del título y, además, la nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que le sirvió de antecedente, dado que la inscripción no hace inatacable el acto aun con respecto a los terceros de buena fe”.¹³

La inscripción del derecho de propiedad anteriormente citado, no producía un efecto positivo, sino un efecto negativo, ya que consistía en hacer que el acto pudiera perjudicar a los terceros.

En virtud de esto, en muchas ocasiones había más de un propietario de una misma cosa, toda vez que el enajenante al continuar con la propiedad registral hasta que se inscribiera en el Registro, podía venderla en varias ocasiones.

Por lo que respecta al catastro en el sistema francés, no está ligado al Registro como en el alemán, ya que en el francés tiene un interés meramente fiscal.

1.5 AUSTRALIA

Si bien es cierto que el sistema registral australiano tiene gran influencia del germánico con su *la Gewere* y *el Ausflussung*, también es cierto que el principal creador de su sistema fue Sir Robert Torrens, de quien veremos un poco a continuación:

Robert Richard Torrens nació en 1817 y murió en 1884, Robert llegó con su mujer a la Colonia del Sur de Australia en diciembre de 1840, trabajó en la aduana marítima durante 10 años y desde 1851 hasta 1857 fue miembro del Consejo Legislativo.

¹³ SÁNCHEZ Medal Ramón, Op Cit, Pág. 473.

Torrens es recordado por su satisfactoria defensa de la Ley de la propiedad y conocido por defender la transmisión del título de propiedad de las fincas.

Las ventajas del sistema que Sir Torrens implementó fueron reconocidas e introducidas en diversas colonias de Australia y fuera de ella a mediados de 1860.

Torrens volvió a Inglaterra donde, como miembro de la Cámara de los Comunes, continuó su labor muriendo en el año de 1884.

Durante su permanencia y siendo Director de Aduanas en Australia, fue un apasionado del régimen de publicidad en las transmisiones de dominio de las naves, tuvo como principal característica la defensa con respecto a la inatacabilidad del título inscrito en los casos de inmatriculación.

Después de sus innumerables estudios sobre la forma y el procedimiento para acreditar la posesión y realizar los trámites de inmatriculación de una propiedad, estableció que “el registro es únicamente potestativo, porque puede el propietario *inmatricular* o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al registro, porque en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujetas al registro”.¹⁴

Como podemos darnos cuenta, la inmatriculación fue pieza clave para que por medio de esta figura los poseedores de una finca, acreditaran la “titularidad” de su propiedad, misma que en nuestro país sigue siendo muy importante con excepción del Distrito Federal, quien hasta principios de los años noventas se podía realizar este procedimiento en el Registro Público de la Propiedad.

¹⁴ SÁNCHEZ Medal Ramón, Op Cit, Pág. 475.

En el caso de las operaciones de compraventa, el título se anulaba y se sustituía por otro, o bien, el Registro hacía el endoso correspondiente al nuevo propietario o titular. En éste sistema así como en el germánico, no se llevaba un registro en base a la transcripción del título, sino en base de un folio real para cada finca y en forma de extracto.

1.6 ESPAÑA

En este sistema se pueden establecer tres épocas para la determinación de la constitución del Registro Público de la Propiedad y su perfeccionamiento, los cuales consistían en:

- ❖ a).- Publicidad Primitiva.
- ❖ b).- Iniciación del Régimen de Propiedad inscribible.
- ❖ c).- Consolidación del Régimen de Publicidad.

1.6.1 Publicidad primitiva.

En esta época se establece el principio de rogación, el cuál de acuerdo al tratadista Roca Sastre “es una forma de publicidad consistente en la notificación pública y solemne hecha por carta o escritura de la venta dirigida a afirmar el derecho del comprador en el dominio o disfrute de la finca, comparándose contra reivindicaciones de un tercero.”¹⁵

En el año de 1528 a petición del Rey Don Carlos y la Reina Doña Juana, se estableció en las Cortes de Madrid que se mandaran “todos los censos y tributos que se hicieren que los que así lo vendieren, o los escribanos ante quienes pasaren sean obligados después de hechos los contratos de llevarlos ante el escribano del consejo del lugar donde pasare dentro de

¹⁵ ROCA Sastre y ROCA Mangunill Luís, *Derecho Hipotecario*, Tomo III, Editorial Bosch, Barcelona 1979, Pág. 42.

treinta días: porque será esto causa que ninguno venda más de una vez lo que quisiere: porque muchas veces se hace lo contrario." ¹⁶

Posteriormente en 1539, en las Cortes de Toledo se propuso a Don Carlos I la organización de un Registro de Censos Tributos e Imposiciones, el cual a la letra establecía que:

“Se excusarían muchos pleitos, sabiendo los compradores los censos y tributos, e imposiciones e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores, de tal manera que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas; y que no registrándose con forme a ellos ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor; aunque tenga causa del vendedor y que el tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior al pedimento del vendedor." ¹⁷

No obstante que el Consejo de Indias fue creado en 1511 por Fernando el Católico y reorganizado alrededor del año 1524 por Carlos V como institución, fue hasta el año de 1617 cuando se agregó que los escribanos tenían la obligación de tomar razón y registrar todos los censos que se otorgaran, así una vez que se registraba dicho título, los que se hubieren otorgado antes carecían de valor, lo que creó muchos conflictos en su momento.

1.6.2 Iniciación del régimen de propiedad inscribible.

Sin duda alguna, esta etapa tiene nacimiento al publicarse la pragmática de 31 de enero de 1768, en la que se crean los Oficios de Hipotecas, los cuales

¹⁶ PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, Op Cit, Pág. 11.

¹⁷ Íbiem. Pág. 11-12.

eran, de acuerdo al diccionario Thesaurus jurídico Millenium:

"Una oficina establecida en cada cabeza de partido para tomar razón de las escrituras que se otorguen ante los escribanos de los pueblos del distrito, con el objeto de que puedan llegar a noticia de todas las compras, ventas, hipotecas, censos, tributes y cualesquiera otros gravámenes de los bienes raíces evitándose así ocultaciones y fraudes, y de que en caso de perderse los protocolos y originales puedan sacarse copias auténticas que los reemplacen".¹⁸

De lo anterior se desprende que los censos o tributes fuesen registrados, pero no es sino hasta este momento cuando se establece que: "Será obligación de los escribanos del ayuntamiento de las cabezas de partido tener ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del Distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad, se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieran situadas las hipotecas, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practicaban en sus protocolos; y si las hipotecas estuvieren situadas en diferentes pueblos, se anotará en cada una de las que les correspondan." ¹⁹

Lo anterior pone de manifiesto dos cosas:

Primera; las inscripciones debían hacerse por el escribano del ayuntamiento, pues en esa época en España, existían diversos escribanos, uno de los cuales se encargaba de hacer las anotaciones a que se hace referencia.

¹⁸ Diccionario Jurídico Thesaurus Millenium CD ROM.

¹⁹ PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, Op Cit, Pág. 13.

Segunda; el principio de publicidad (principio registral por excelencia) va conformándose y extendiéndose como obligación de todas las personas que constituían sobre un bien alguna carga o gravamen, de tal suerte que la inscripción referida debía contener lo siguiente:

"la toma de razón ha de estar reducida a referirla a dato o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación; diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres, situaciones y linderos en la misma forma que se expresara en el instrumento; y se previene que por bienes raíces, además de casas, heredades y otras de esta calidad inherentes al suelo, se entiendan también los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan adquirir gravamen, o constituir hipotecas".²⁰

Como dato interesante con respecto a las inscripciones de dichos documentos, cabe mencionar que los historiadores del derecho indican que en los oficios de hipotecas para el registro, se utilizaba la primera copia del documento formado por el escribano, mismo que se anotaba al pie del testimonio con la referencia correspondiente al registro.

En virtud de que las anteriores disposiciones y posteriores cédulas reales no fueron aplicadas correctamente, el consejo real dictó una circular de fecha 22 de enero de 1816, en la que se insistía sobre la anotación en el Oficio de Hipotecas, de los gravámenes que sobre las fincas recaían.

1.6.3 Consolidación del régimen de publicidad.

Respecto a la Ley Hipotecaria Española de 1861, el maestro Colín Sánchez nos dice:

²⁰ Ibidem.

"Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe".²¹

Es con la aplicación de esta Ley Hipotecaria que se instituyeron por vez primera en cuanto a su observación, dos de los principios registrales esenciales: Publicidad y Especialidad.

Dentro de los fines que copió posteriormente el Código Civil para el Distrito Federal de 1870, se encontraba que se pretendía hacer de dicha Institución, un verdadero índice de la propiedad inmueble, un censo confiable y veraz de esos bienes que conformaban las ciudades. Se hizo mención dentro de dicho Código el procedimiento registral, los bienes sujetos a registro, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas entre otros.

1.7 MÉXICO

Finalmente el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, comenzó a funcionar el 10 de marzo de 1871, con su reglamento vigente a partir del 28 de febrero del mismo año, siendo la demarcación de Tlalpan la primera población en la que empezó a funcionar estableciéndose posteriormente en la Delegación de Coyoacán, Xochimilco, San Ángel, Azcapotzalco y Tacubaya, donde funcionaron hasta el año de 1915 aproximadamente, fecha en la que se decretó la centralización de dichos registros.

1.7.1 Breves antecedentes

Primeramente es claro señalar que uno de los prohombres de nuestro país que impulsó la institución del Registro Público, fue el Lic. Benito Juárez

²¹ COLÍN Sánchez Guillermo, *Procedimiento Registral de la Propiedad*, Editorial Porrúa, Tercera Edición, México 1985, Pág. 21.

García a través de la promulgación del Código Civil para el Distrito Federal y el territorio de Baja California, conocido como Código Civil de 1870, dicho modelo sirvió de base para la mayoría de Registros de nuestro país.

Durante más de un siglo se manejó la función registral a través del sistema tradicional de libros, secciones y asientos registrales de manera predominantemente manual.

Este sistema presentó con el paso del tiempo diversos problemas en su funcionamiento, tales como acumulación de documentos, libros mutilados durante su consulta, falta de personal para un buen funcionamiento y una gran demanda de solicitudes, toda vez que la Ciudad de México había crecido sustancialmente.

1.7.2 El Registro Público de la Propiedad

Primeramente, el Registro Público es una Institución que depende del Poder Ejecutivo, la cuál tiene por objeto proporcionar seguridad jurídica y publicidad registral, Institución que es regulada por el Código Civil para el Distrito Federal.

Esta Unidad Administrativa depende directamente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, de conformidad con lo establecido en el artículo 35, fracción XIX, de la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Distrito Federal.

Es menester citar las finalidades del Registro Público de la Propiedad, toda vez que son sumamente importantes para este análisis, las cuales consisten en “proporcionar publicidad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo

que aparece asentado en el Registro Público".²²

Por lo anterior y toda vez que el Registro Público además de garantizar la certeza y seguridad jurídica, la protección a la propiedad y su transmisión, así como los gravámenes que le recaen a las propiedades debidamente inscritas, es de suma importancia su permanencia y buena regulación en nuestro país, ya que es la única encargada de salvaguardar los derechos de posesión y de propiedad de nuestros patrimonios.

Asimismo, esta Institución Registral es garante de la fe pública al servicio de la sociedad y la operación del Registro constituye además, un apoyo invaluable en los programas de vivienda, desarrollo urbano, financiero y comercialización, patrimonio público y regularización territorial; creada para cumplir con los principios anteriormente citados.

El Registro Público está dirigido por una Dirección General, que es la que representa el titular de esa Institución, la que a su vez se auxilia de las siguientes direcciones:

❖ Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas:

Esta Dirección se encarga de dar trámite a las solicitudes que realiza la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT) y la Comisión para la

Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), respecto a las expropiaciones y decretos desincorporatorios que hace el Gobierno del Distrito Federal en coordinación con el Registro Público de la Propiedad.

Solo se inscriben en dichas solicitudes las transmisiones de propiedad,

²² PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, Op Cit, Pág. 65.

ventas, adjudicaciones por lotificación, fusiones, subdivisiones respecto a predios con un valor no mayor de seiscientos mil pesos y que sean solo de interés social.

❖ Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio:

Aquí se da trámite a las solicitudes de inscripción de demanda hipotecaria, cancelación de hipoteca, de fianza, de hipoteca por orden judicial, compraventas con reserva de dominio, apeo y deslinde, anotaciones preventivas de embargo, convenios judiciales, demanda, adjudicaciones de herencia, fusiones de inmuebles, donaciones, permutas, subdivisiones, inscripción de sociedad conyugal, constitución y cancelaciones de sociedades, declaraciones de quiebras, actas de asamblea, disolución de asociaciones etc.

❖ Dirección de Acervos Registrales y Certificados:

Se dan contestación a las solicitudes de búsqueda de antecedentes registrales por pantalla, por índices, de número de folio, constancias de folios simples o certificados sean reales, mercantiles o de personas morales, constancias de asientos registrales de libro o folio, certificados de libertad de gravamen etc.

❖ Dirección Jurídica.

La Dirección Jurídica se encarga de intervenir en representación del Registro Público en todos los juicios en que la institución sea parte y en aquéllos en que aparezca como autoridad responsable, colaborar con la Dirección General en la sustanciación y resolución de los recursos de inconformidad, proporcionar asistencia jurídica al personal de la institución, brindar apoyo jurídico en la toma de decisiones de los registradores en su proceso de

calificación, analizar y resolver la procedencia, improcedencia y liberación de la “custodia” de los documentos que se encuentran en el acervo, así como su consulta etc.

Es necesario señalar debido al tema que nos ocupa, que antes del 11 de marzo de 2009, el Reglamento del Registro Público no contemplaba la figura de “custodia”, no obstante que la aplicación de ésta figura y su liberación en la práctica ya existía.

Con esta reforma en el Reglamento, se intentó de manera prematura de forma y no de fondo, subsanar los problemas que ya existían en la Institución; no obstante que la reforma le ayudó a “fundamentar” de una mejor manera sus dictámenes de “custodia”, la realidad jurídica es que dicha reforma no es suficiente como veremos más adelante.

1.7.2.1 Libro

El antecedente inmediato del folio en México es el libro, ya que es y ha sido en la mayoría de los Registros Públicos de nuestro país, pieza clave para dar seguimiento a los movimientos registrales de una propiedad, por lo que es pertinente hacer referencia al mismo.

El libro es el instrumento vitalicio por medio del cual se ha seguido plasmando todo tipo de inscripciones o anotaciones respecto de muebles, inmuebles o sociedades debidamente constituidas, el cual se encuentra estructurado de la siguiente forma:

En cuanto al formato del libro, éste debe medir cincuenta centímetros de largo por treinta y dos de ancho, cada pagina contiene al margen izquierdo un espacio de quince centímetros de ancho por dos de del lado derecho debidamente empastados y forrados de tela con una protección metálica en las cuatro esquinas.

En la parte central de la hoja, se asientan los registros, es decir, se transcribe lo más importante del acto jurídico, de la escritura o documento mediante el cual se afecta de manera directa o indirecta la titularidad registral del inmueble, mueble o sociedad en cuestión.

El margen izquierdo de la hoja, se destina únicamente para realizar anotaciones, es decir, todos los actos jurídicos posteriores a los asientos de la parte central, tales como compraventas en cualquier modalidad, cuando se grave el inmueble o algún cambio o modificación de una sociedad.

1.7.2.3 Folio Real

Después de la participación de México en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral en la Argentina, recogidas en la “Carta de Buenos Aires”, fue a partir de 1979 durante la dirección del Lic. Guillermo Colín Sánchez, cuando se inició la sustitución progresiva del sistema de libros por el de folios, posteriormente se introdujo el uso de la computadora en el ámbito registral con lo que se aliviaron parcialmente las presiones del enorme creciente volumen de operaciones.

Por lo anterior, debe entenderse que el folio real es un cartón dividido en cuatro secciones que se despliegan y se dividen de la siguiente forma:

- La primera parte es **la carátula**; donde se describen los datos de identificación del inmueble, como la denominación del mismo, su ubicación, la colonia a la que pertenece, la superficie en metros cuadrados con la que cuenta, sus linderos, rumbos y colindancias, así como delegación a la que pertenece el inmueble y código postal.
- La segunda es la llamada de **inscripciones de propiedad**; es donde se transcribe de manera íntegra lo más importante del

acto o contrato de que se trate, tal y como los cambios de titular registral que sufra el inmueble, ya sea directa o indirecta.

- La tercera es la sección de **gravámenes o limitaciones de dominio**; aquí como su nombre lo indica, se anotan las cargas que pesan sobre la finca, como los actos en los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca y demás derechos reales distintos del de propiedad.
- La cuarta y última, se le conoce como **anotaciones preventivas**; las cuales sirven para dar prelación o preferencia a los actos jurídicos a realizar sobre un inmueble, la preferencia de estos derechos se determinará por la prioridad de su inscripción o por la fecha en que haya sido ingresada al Registro Público de la Propiedad.

Es menester señalar que las anotaciones preventivas son de suma importancia, toda vez que la anotación es el “acto procedimental por medio del cual se inscribe al margen del asiento o inscripción principal en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o derecho que ampara dicha inscripción”.²³

1.7.2.3 Folio Mercantil

Las sociedades que constan inscritas en los folios mercantiles, son las establecidas en el artículo 1 de la Ley General de Sociedades Mercantiles que a la letra dice:

²³ GALLEGOS Alcántara Eridani, *Bienes y Derechos Reales*, Editorial IURE, México 2004, Pág. 294.

Artículo 1o.- Esta Ley reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles:

- I.- Sociedad en nombre colectivo;
- II.- Sociedad en comandita simple;
- III.- Sociedad de responsabilidad limitada;
- IV.- Sociedad anónima;
- V.- Sociedad en comandita por acciones, y
- VI.- Sociedad cooperativa.

Dentro de los folios mercantiles a diferencia de los reales, se encuentran divididos de la siguiente forma:

- ❖ **Carátula;** en la cuál se encuentra los datos de identificación de la sociedad, tal y como la fecha, nombre y firma del Director General, denominación de la sociedad, el capital con el que cuenta según el tipo de sociedad y el objeto de ésta.
- ❖ **Constitución;** en esta parte del folio se transcribe de manera íntegra la constitución de la sociedad, la cual deberá de incluir el número de entrada y trámite del Registro Público, fecha, clave de la operación, rúbrica del registrador, el documento mediante el cual se constituyó la sociedad, los datos de los socios, notario o fedatario público, etc.
- ❖ **Reformas;** como su nombre lo indica, aquí se insertan todas las reformas que sufra la sociedad desde su constitución hasta su liquidación, la cuál incluye todos los poderes otorgados por la persona moral para con los integrantes de la misma o para con externos.

1.7.2.4 Folio de Personas Morales

En este folio se encuentran inscritas únicamente de conformidad a lo establecido en el artículo 3071 del Código Civil para el Distrito Federal, las siguientes sociedades y asociaciones:

Artículo 3071. En los folios de las personas morales se inscribirán:

- I. Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos.
- II. Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, previa autorización en los términos de los artículos 17 y 17-A de la Ley de Inversión Extranjera; y
- III. Las Instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada.

Al igual que en los folios mercantiles, se lleva un registro íntegro desde su creación hasta la liquidación de la misma.

En los tres folios, podemos encontrar todos los movimientos registrales, es decir, el historial completo de los inmuebles, sociedades o asociaciones, verbigracia; compraventas, hipotecas, capital social de la sociedad, fusión de predios, cambios de denominación social y liquidación de la sociedad etc.

Es claro que el Registro Público es una Institución de suma importancia, la cual a través del tiempo y con las necesidades de cada época, ha evolucionado con el objeto de garantizar los principios registrales de nuestro derecho.

1.7.3 Principios Registrales

Publicidad; el maestro Atilio Cornejo, que “es aquella publicidad jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro”,²⁴ es decir, que toda persona además de tener acceso a las inscripciones, también tiene el derecho de enterarse de su contenido tal y como lo establece el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Inscripción; aquí se establece que los derechos nacidos extraregistrarmente a una inscripción a su antecedente inmediato, el primero es oponible al segundo y a terceros posteriores, en ese orden, “para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros”.²⁵

Especialidad; el cuál exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate y por lo que respecta a las modificaciones posteriores de una inscripción, ésta sólo puede modificarse por la voluntad del titular registral.

²⁴ ATILIO Cornejo Américo, Derecho registral, Editorial Astrea 2001, Buenos Aires Argentina, Pág. 6.

²⁵ PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, Op Cit, Pág. 95.

Este principio “tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos”.²⁶

Tracto Sucesivo; es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace de las adquisiciones realizadas sobre una misma propiedad, es decir, impide que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, toda inscripción tiene un antecedente inmediato anterior y debe extinguirse éste para dar lugar a uno nuevo.

Rogación; es “una variación de la situación registral existente en el momento de formularla, a no ser que se desista expresamente o tácitamente de la petición o ésta resulte improcedente por causas diversas de origen legal”,²⁷ asimismo, es aquella por medio de la cual se promueve la actuación del registro, es decir, este principio prohíbe al registrador o persona no autorizada a practicar inscripciones a cuenta propia, pues es necesario que quien lo solicite se encuentre plenamente legitimado.

Propiedad; en este principio se establece que ante la presencia de dos títulos contradictorios respecto a un mismo folio, prevalecerá siempre el primero que se hubiese sido inscrito, es decir, el que primero haya ingresado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, primero en tiempo primero en derecho.

Legalidad; en sentido amplio la legalidad debe entenderse como las aplicaciones lógico-jurídicas que la administración pública y los tribunales aplican al caso concreto, en materia registral, no es otra cosa más que el impedir que se inscriban en el en el folio títulos contrarios al derecho o con

²⁶ PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, Op Cit, Pág. 103.

²⁷ ATILIO Cornejo Américo, Op Cit, Pág. 87.

irregularidades, facultando al registrador para calificar estas circunstancias con base a derecho.

En ese sentido “es aquel por el cual todo el accionar de la administración y toda decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley”.²⁸

Fe pública registral o legitimación registral; tiene por objeto que todo lo que se encuentre registrado se tenga como verdad legal en relación con un derecho real inmobiliario, lo anterior, aparece plasmado en los artículos 3001, 3003, 3009, 3010, 3013, 3015, 3030, 3031, 3064 del Código Civil para el Distrito Federal.

²⁸ ATILIO Cornejo Américo, Op Cit, Pág. 201.

CAPÍTULO II

DEL FOLIO REAL Y SUS IRREGULARIDADES

2.1 Folio Real

Primeramente explicaremos el proceso de digitalización y materialización del folio en el Registro Público de la Propiedad, el cual se establece de la siguiente manera:

Una vez que ingresa al Registro Público una solicitud de inscripción de alguna operación traslativa de dominio o de gravamen, el área calificadora realizará el estudio integral de los documentos registrables para determinar la procedencia de dicha solicitud, procediendo a su digitalización, es decir, los capturan en el sistema informático del Registro de acuerdo a los artículos 22 y 23 de su reglamento, los cuales dicen:

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.

ARTÍCULO 23. Para garantizar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información registral, el sistema informático contará con las medidas de seguridad necesarias, autorizaciones y procedimientos que determine el Director General.

Consumado lo anterior, las hojas precodificadas en que se inscriban los asientos, se harán en un papel de seguridad a efecto de evitar falsificaciones, debiendo contener un código numérico progresivo en la parte posterior de las mismas.

Los folios reales (cartones) deberán ser numerados y autorizados por la Dirección de Acervos Registrales y Certificados, cada cartón contendrá los datos de identificación del inmueble registrado, así como los actos jurídicos en que ellos se indican.

Cada folio contendrá una carátula de acuerdo al artículo 28 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual dice:

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

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

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

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

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

V. Tratándose de bienes inmuebles:

a) Descripción del mismo;

b) Ubicación;

- c) Denominación, si la tuviere;
- d) Superficie, con letra y número;
- e) Rumbos, medidas y colindancias, y
- f) Número de cuenta catastral.

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

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

Los folios reales (cartones) y las hojas precodificadas tendrán los apartados necesarios para realizar las anotaciones relativas a:

- Numero de entrada
- Fecha de ingreso
- Operación
- Asiento
- Firma del registrador

El registrador tendrá la obligación de realizar y verificar la correcta anotación de los datos antes citados y autorizar con su firma cada asiento.

El registrador a quien se le asignen las hojas precodificadas y/o folios reales, será el responsable del uso y manejo de los mismos, debiendo procurar adecuada y cuidadosamente su utilización.

La Dirección de Acervos Registrales y Certificados se encarga de supervisar la guarda de folios, libros microfichas, legajos e índices, controlar y verificar las actividades de obtención y entrega de fotocopias de folios y libros a las áreas del Registro, con el fin de garantizar la preservación y seguridad del propio acervo registral.

Asimismo, supervisa las actividades referentes a la búsqueda de antecedentes registrales por pantalla, así como el despacho de las constancias de las inscripciones de los libros y folios de inmuebles y de comercio.

Controlar y verificar permanentemente la debida integración de los folios, así como la expedición de constancias y certificados respecto de estos, sea con base a su constatada integración de información al día de su expedición.

Es bueno señalar que en caso de "custodia", la Dirección de Acervos se encarga de controlar los números de folio durante la fase de transición al sistema automatizado para los asientos registrales que carezcan de ellos y corregir en su caso los números asignados erróneamente, mediante dictamen emitido por la Dirección Jurídica.

En ese orden de ideas, el folio real es el "el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros".²⁹

Con la materialización y aplicación del folio en el Registro Público de la Propiedad, se facilitó a todos los solicitantes de una manera fácil y rápida consultar el estado jurídico de un inmueble.

El sistema de transcripción que se realiza en los folios, consiste en la extracción y reproducción literal del acto jurídico que se pretende inscribir, el cual se saca de la escritura pública o contrato que se trate, incorporando de una manera íntegra al folio.

²⁹. COLÍN Sánchez Guillermo, Op Cit. 122.

De acuerdo con el artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se establece que el folio es:

Artículo 26. La finca, el bien mueble o persona moral, constituye la unidad básica registral. El folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los asientos de los actos jurídicos que en ellos incidan.

Así bien, vemos que el folio real es el documento legal, mediante el cual se plasman todos los movimientos registrales en los que se vea afectada la propiedad de manera inmediata o mediata.

Por lo anterior, el folio real se debe entender tal y como lo establece el artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la propiedad del Distrito Federal, como el documento que contiene sus datos de identificación, así como los asientos de los actos jurídicos que en ellos incidan.

Asimismo, el artículo 58 del mismo Reglamento del Registro Público establece:

Artículo 58. La finca es la unidad básica registral. El registro de la propiedad inmobiliaria se llevará en un folio real para cada finca.

El folio real está compuesto por la carátula, inscripciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio y la última es destinada para las anotaciones preventivas.

Así bien, se establece que tomando como base una inscripción de dominio de un inmueble, se abre un folio real donde “se le determina y se le da una característica de ordenamiento que, mientras no se presente otro documento

público posterior que modifique dicha determinación, permanece inalterable frente a terceros”.³⁰

Es decir, la persona a cuyo a favor esté hecha la inscripción, será el titular registral de la propiedad, independientemente si dicha persona tiene o no la posesión del inmueble en ese momento.

2.2 Duplicidad de Folios

La duplicidad de folios, es uno de los argumentos que con más frecuencia utiliza la Dirección Jurídica para emitir sus dictámenes de “custodia”, toda vez que ésta se presenta cuando una persona va a vender o gravar un inmueble, el registrador al que se le turna la solicitud al pedir el folio respectivo para hacer la anotación o inscripción correspondiente, se da cuenta que existen dos folios reales con el mismo número, remitiéndolos al

J.U.D. (jefe de unidad departamental) de Calificación Legal a efecto que se elaboraren los análisis correspondientes y en su caso los dictámenes respectivos de “custodia”.

Debemos entender que la duplicidad de folios en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, **se presenta únicamente cuando existen dos folios materializados con el mismo número asignado**, es decir, que el antecedente registral del inmueble, el titular registral, la carátula del folio, las inscripciones de propiedad, los gravámenes y limitaciones de dominio, así como las anotaciones preventivas, son totalmente distintas la de uno y el otro.

³⁰ ATILIO Cornejo Américo, Op. Cit, Pág. 89.

2.3 Duplicidad de Titularidad Registral

Por lo que respecta a la duplicidad de titular registral, **se presenta cuando existen dos propietarios de un mismo inmueble**, es decir, la carátula del folio es la misma, cuentan con el mismo número de folio, tienen el mismo antecedente registral y las inscripciones de propiedad exactamente las mismas con excepción de la última, por lo que en su caso cada uno de los presuntos “propietarios” deberá acreditar ante el Registro Público de la Propiedad o en su caso ante el órgano judicial correspondiente, quien es el legítimo titular registral del inmueble en cuestión.

Al igual que en el supuesto citado en el numeral que antecede, cuando el registrador al que se le turna determinada solicitud, al pedir el folio respectivo para hacer la anotación o inscripción correspondiente, se da cuenta que existen dos folios reales con el mismo número, pero al revisarlos se percata que en ambos folios la última inscripción de propiedad es distinta, remite ambos folios al jefe de unidad departamental de Calificación Legal (J.U.D.), a efecto que se elaborare los análisis y emitir los dictámenes correspondientes de “custodia”.

2.4 Inscripciones Apócrifas

Las inscripciones apócrifas **se presentan cuando una inscripción no cumple con las formalidades que establece la ley**, tal y como la falta la firma del registrador, cuando una escritura o acta notarial le faltaren los hologramas o sellos de la notaría, cuando en un documento privado no hayan sido ratificadas las firmas y la voluntad de las partes ante notario, corredor público o autoridad judicial.

En este supuesto, cuando el registrador al solicitar el folio para hacer la anotación o inscripción solicitada, se da cuenta que existen algunas irregularidades, tales como son:

- ❖ Que carece de firma del registrador una inscripción o anotación ya realizada.
- ❖ Que carece de tracto sucesivo por firmas dudosas, es decir, que las firmas que se encuentran asentadas no corresponden a las que obran en la base de datos.
- ❖ Que el número de entrada y trámite de la operación que antecede a la que se realizará, no corresponde a la publicada en el boletín registral.
- ❖ Que la publicación del boletín registral en función de los asientos registrales preexistentes no concuerden con los que el notario o solicitante le informa en la solicitud de entrada y trámite que obra en sus manos.

En este caso, el registrador al darse cuenta que el folio se encuentra presumiblemente alterado, lo envía al jefe de unidad departamental de Calificación Legal (J.U.D.), perteneciente a la Subdirección de Dictaminación Registral para su análisis y se determine su situación legal.

Es importante señalar que en el caso de deterioro, mutilación y extravío de algún antecedente registral en libro, se procederá a la búsqueda de las imágenes en micro-ficha o micro-filmadas de las páginas de los libros, las cuales fueron tomadas a partir de 1987 a la fecha.

2.5 Folio en Custodia

El área de “custodia” nació un par de años posteriores al establecimiento del sistema de folios, una vez que se comenzaron a digitalizar y materializarlos en el año de 1979, hubo un exceso de trabajo en la captura que incluían además inmatriculaciones mal realizadas e inscripciones con muchos defectos a la hora de imprimir las hojas de seguridad de los folios.

Asimismo al existir también solicitudes de autoridades administrativas y/o Judiciales ordenando al Registro Público de la Propiedad, la suspensión de cualquier inscripción o movimiento registral de determinados folios, en virtud que éstos se encuentran en litigio, la Dirección Jurídica ordena de manera interna la “custodia” del cartón original del folio y de sus antecedentes registrales hasta en tanto se resuelva el asunto en cuestión.

De la forma referida, es como nace la figura de “custodia” sobre folios en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Distrito Federal a principios de los años ochentas.

En la práctica registral, una vez que un registrador se percató en determinada operación que una inscripción o anotación según sea el caso carece de legitimidad, lo remite al jefe de unidad departamental de Calificación Legal (J.U.D.), adscrito a la Subdirección de Dictaminación Registral, la cuál pertenece a la Dirección Jurídica del Registro Público a efecto de realizar el análisis respectivo y así emitir el dictamen correspondiente. Consumado lo anterior, es remitirlo al área de “custodia” ubicada en la misma Dirección Jurídica.

Una vez que el folio en cuestión se encuentra en esta área, en la mayoría de las ocasiones el titular registral no se entera de la “irregularidad” que tiene su folio, Verbigracia; cuando un propietario pretende vender su inmueble o bien cuando los herederos en un juicio sucesorio, el Juzgado donde se lleva a cabo el litigio les informa a los herederos que el Registro Público de la Propiedad informó que el o los folios que componen la masa hereditaria se encuentran en “custodia”.

Derivado de lo anterior y de manera unilateral, el Registro Público de la Propiedad a través del jefe de unidad departamental de Calificación Legal (J.U.D.), “custodian” el o los folios de manera indefinida hasta en tanto el

legítimo propietario acuda de manera personal o por medio de su apoderado legal a tramitar el proceso de liberación de folio, perdiendo mucho tiempo y dinero.

2.6 Proceso de Liberación de Folio

La Dirección Jurídica, a través de la Subdirección de Dictaminación Registral con auxilio de la Dirección de Acervos Registrales y Certificados, se encarga de atender únicamente a quien tenga interés jurídico en los actos inscritos en el folio que se trate de liberar, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual dice:

Artículo 3018. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

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

Por lo anterior, sólo podrán solicitar la liberación del folio, los titulares registrales con la escritura respectiva, acreditando la propiedad del inmueble en cuestión, o bien, un tercero o familiar que cuente con poder notarial para ejercer actos de administración y de dominio sobre la finca en cuestión.

Una vez acreditada la personalidad y la propiedad del folio en “custodia” en original, la Dirección Jurídica elaborará un dictamen de liberación ordenando al área operativa (inmuebles) el cumplimiento de lo ordenado.

Realizado lo anterior, el cartón original y el folio se envía a la Dirección de Acervos Registrales y Certificados para su tráfico ordinario, notificándole de tal situación al solicitante por escrito.

Por lo anteriormente vertido, nos damos cuenta que la figura de “custodia” aplicada en el Registro Público es innecesaria por los siguientes motivos:

- En la gran mayoría de los casos, los titulares registrales nunca se enteran que su folio está en “custodia”, de modo que cuando les informan de la situación del mismo, tienen una operación traslativa de dominio en puerta y/o un préstamo que no les autorizarán ya que su folio está en “custodia”.
- Cuando el registrador o funcionario público remite un folio al área de “custodia”, nunca le informan o notifican al propietario del inmueble de estas irregularidades. Una vez que el titular registral pretende vender años después, es cuando se entera de la situación jurídica de su folio, dando paso a un tedioso e injusto proceso de liberación de folio, atrasándoles su compraventa o llegando incluso a cancelarla perdiendo tiempo y dinero.
- La figura en cuestión es de simple inaplicabilidad, toda vez que no es posible que el Registro Público de la Propiedad se fundamente en artículos de su Reglamento Interno para justificar su acción sobre los folios, incurriendo incluso en graves daños en contra de los titulares registrales a los que se aplica esta figura.
- Por lo que respecta a los demás artículos en los que se fundamenta esa Institución, tal y como los del Reglamento Interior de la Administración Pública y de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos ambos del Distrito Federal, si bien es cierto que se contempla esa figura, también es cierto que la aplican de manera equívoca e inadecuada como lo veremos en el siguiente capítulo,

perjudicando injustamente a los dueños de los inmueble en cuestión.

- En ese orden, la figura de “custodia” es inoperante e inconstitucional, ya que el Código Civil y el de Procedimientos ambos para el Distrito Federal, no contemplan esa figura, y como es posible que pretendan que un Reglamento esté por encima de una ley y sobre todo de nuestra Carta Magna, ya que violan garantías individuales. Argumentos que se expresarán en el desarrollo del siguiente capítulo.

Con el objeto de concluir el presente capítulo se explicará el origen legal del Registro Público de la Propiedad, el cual se encuentra reglamentado por una ley local, de acuerdo a los artículos 2999 al 3074 del Código Civil del Distrito Federal, tal y como lo establece el artículo 124 de nuestra Carta Magna:

ARTÍCULO 124. Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados.

El Registro Público de la Propiedad tiene como fin dar publicidad sobre las cosas y los derechos reales, tal y como establece el artículo 3042 del Código Civil del Distrito Federal el cual establece:

Artículo 3042. En el Registro Publico de la Propiedad inmueble se inscribirán:

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

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

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

Para finalizar la presente investigación, estudiaremos y analizaremos en el siguiente apartado los artículos en los que el Registro Público de la Propiedad fundamenta sus dictámenes de “custodia”, a efecto de dar a conocer las irregularidades y vicios que existen en su mala aplicación de esta figura.

CAPÍTULO III

FUNDAMENTO DE LA CUSTODIA ADMINISTRATIVA Y SU REGULACIÓN

En el desarrollo de este capítulo analizaremos los artículos de los diferentes ordenamientos en los que el Registro Público fundamenta sus dictámenes de “custodia”, con el objeto de evidenciar su mala aplicación de esta figura, tal y como veremos a continuación:

3.1 Artículo 3 fracción IX del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal

ARTÍCULO 3. Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

I....

II....

III....

IX.- Custodia: Resguardo Administrativo de documentos.

El artículo antes citado, es uno de los fundamentos en los que se respalda el Registro Público de la Propiedad a través de la Subdirección de Dictaminación Registral para “resguardar” un folio cuando se encuentra en el área de “custodia”, lo anterior, se hace de la siguiente manera:

Una vez que el registrador o funcionario público detecta alguna “irregularidad” en el folio, lo remite mediante un memorándum interno a la

Dirección Jurídica para su debida revisión y elaboración del dictamen correspondiente sin informar o notificar al propietario del mismo.

Consumado lo anterior, sellan una copia del folio con una leyenda de “**custodia sin valor**” y lo digitalizan para subirlo a la red del Registro Público, a efecto de que si alguien en un futuro solicita un certificado de libertad de gravamen o una copia simple o certificada del folio real, le informen al particular o gestor en su caso que no es posible proporcionárselo, toda vez que se encuentra en “custodia” sin importar que el peticionario sea el mismo titular registral.

Si bien es cierto, que la presente fracción IX hace referencia a la palabra custodia, que para el Registro Público significa resguardo administrativo de documentos, también es cierto que el Registro Público aplica de manera inadecuada y equívoca la fracción del numeral que antecede tal y como veremos a continuación.

En ese orden de ideas a continuación se insertan las definiciones exactas de las palabras **custodia, resguardo y administrativo** de conformidad con los diccionarios de la Real Academia Mexicana y de la Real Academia Española, los cuales establecen al unísono lo siguiente:

“Custodia.

1. f. Acción y efecto de custodiar.

“Resguardo.

1. m. Guardia, seguridad que se pone en una cosa.

2....

3....

4....

m. Cuerpo de empleados destinados a este servicio.

“Administrativo.

1. m. Parte del ordenamiento jurídico, que regula la Administración Pública, su organización y sus servicios, así como sus relaciones con los ciudadanos”.³¹

Es claro entender e interpretar con base a los conceptos antes señalados; que la **custodia** de un folio en el Registro Público de la Propiedad, es la acción que realiza un funcionario público o empleado que se encargará de custodiar, es decir, vigilar, cuidar u ofrecer protección de los acervos registrales que obren en su poder.

Por otro lado la palabra **resguardo** de un folio o de cualquier otro documento parte de los acervos registrales; es el cuidado y la seguridad que un cuerpo de empleados o trabajadores del Registro emplea y aplica a los acervos para el cuidado y seguridad de los mismos, los cuales no serán sustraídos o sacados de sus instalaciones.

La palabra **administrativo** aplicado a la materia que nos ocupa; se refiere a los artículos en los que se fundamenta el Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal para emitir sus dictámenes de “custodia”, los artículos en cuestión corresponden a la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, al Reglamento Interior de la Administración Pública para el Distrito Federal y al Reglamento del mismo Registro.

Los artículos de referencia no deben prohibir la consulta o solicitud de cualquier servicio que preste esa Institución, tal y como lo establece el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

ARTÍCULO 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios

³¹ Diccionario de la Real Academia Mexicana de la Lengua <http://www.academia.org.mx>

del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Por lo anterior y ante la negativa del Registro Público de expedir un certificado de libertad de gravamen con la justificación de que el folio se encuentra en “custodia”, se transcribe la siguiente tesis aislada emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito:

No. Registro: 255,729

Tesis aislada

Materia(s): Administrativa, Común

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

59 Sexta Parte

Tesis:

Página: 44

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. SOLICITUD DE CERTIFICADOS. DERECHO DE PETICIÓN.

Conforme a los artículos 1156, 3023 y relativos, del Código Civil aplicable en materia federal, el director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio está obligado a expedir los certificados que se soliciten, sobre si algún bien está inscrito o no, o acerca de la persona a cuyo nombre está inscrito. **Y conforme al artículo 8o. constitucional, ese certificado debe ser expedido al interesado en breve término, ya que la petición relativa está protegida por la garantía constitucional, como cualquiera petición respetuosamente**

dirigida a las autoridades. Y no puede dejarse sin efecto la garantía constitucional alegando que antes de expedirse el certificado es menester obtener una opinión de diversas autoridades administrativas, para determinar si el inmueble materia de la solicitud afecta intereses patrimoniales del Departamento del Distrito Federal o de la Federación; ni se satisface el derecho constitucional de petición informando al peticionario que no se expedirá un certificado sin conocer los dictámenes de aquellas autoridades administrativas. **Pues no es correcto dejar sin efecto, por acuerdos burocráticos internos o por comodidad de las autoridades administrativas, una garantía constitucional.** Y en todo caso, esos dictámenes deberán recabarse oportunamente, y si no son formulados en breve término, deberá entregarse al peticionario el certificado solicitado, lo cual dejará a salvo los derechos patrimoniales del Estado, los que podrán ser deducidos como corresponda en derecho en el procedimiento judicial en que sea utilizado el certificado. Pero resulta arbitrario sustituir esa obligación de comparecer ante la autoridad judicial, por la mera abstención de expedir los certificados que el Código Civil exige como condición para iniciar el procedimiento. O sea, que **si el Estado tiene duda sobre derechos patrimoniales que proteger, no debe hacer uso incorrecto de sus facultades como institución de poder público, para dejar de cumplir sus obligaciones legales y demorar en forma arbitraria e injustificada la expedición de certificados que legalmente tienen obligación de expedir.** Por lo demás, será la autoridad judicial la que deberá resolver sobre el contenido y efectos del certificado solicitado, y el director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio deberá limitarse a expedirlo como se le solicita, sin prejuzgar sobre sus efectos o consecuencias legales en el procedimiento judicial en que sea utilizado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 627/73. Concepción Juárez viuda de Vázquez. 26 de noviembre de 1973. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Guzmán Orozco.

Derivado de lo anterior, es claro que el Registro Público aplica de manera equivocada el precepto legal antes citado, toda vez que el custodiar o resguardar, **no es otra cosa que cuidar de los acervos registrales que obran en su poder y no sacarlos de sus instalaciones, más no el retener de manera unilateral y equívoca dichos acervos, aún para sus titulares registrales.**

Aunado a esto, el Registro Público tiene la obligación de expedir el certificado de libertad de gravamen al petitionerario que lo solicite y no negarlo con este mal aplicado fundamento.

3.2 Artículo 9 fracción VII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal

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

I....

II....

III....

VII.- Analizar y resolver la procedencia, improcedencia y liberación de la custodia de los documentos que se encuentran en el acervo, así como su consulta.

El artículo en comento, es uno más en los que fundamenta el Registro Público para acreditar su actuar en la figura de “custodia”.

Para lo cuál, una vez que la Dirección Jurídica a través del jefe de unidad departamental de Calificación Legal (J.U.D.), analiza y resuelve de acuerdo a las irregularidades que tiene el folio real y emite su dictamen de “custodia”, el Registro Público lo saca textualmente de circulación, sin informar o notificar al titular registral.

Por lo que respecta a la fracción VII del presente artículo que hace referencia a varias palabras, para lo cuál nos remitiremos en éste caso en específico a la palabra **liberación**, toda vez que el folio una vez que se encuentra en “custodia” el particular o apoderado legal, tiene que someterse a un tedioso e injusto proceso de “liberación de folio”.

Una vez más el Registro Público aplica de manera inadecuada y equívoca la fracción del numeral que antecede, toda vez que la definición exacta de la palabra **liberación** conforme a los diccionarios de la Real Academia Mexicana y de la Academia Española, es la siguiente:

“Liberación.

1. f. Acción de poner en libertad.
- 2....
3. f. Cancelación o declaración de caducidad de la carga o cargas que real o aparentemente gravan un inmueble”.³²

Asimismo, en este supuesto la liberación de un folio está mal aplicado, ya que no hay nada que liberar porque nada se ha gravado, así como tampoco hay que realizar ninguna cancelación, declaración de caducidad o carga que grave el inmueble a favor o en contra de éste.

El Registro Público impone de manera incorrecta una supuesta carga que

³² Ibidem.

no debe existir sobre un folio, por lo que los artículos en los que se fundamenta no son aplicables, violando incluso las garantías constitucionales que más adelante se indicarán.

De igual manera y con base al mismo supuesto que en el caso anterior, e incluso en caso de que el predio no estuviere registrado, el Registro Público no se excusará en omitir su expedición del certificado por estar en “custodia”, de acuerdo con la siguiente tesis aislada:

No. Registro: 254,152

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

83 Sexta Parte

Tesis:

Página: 61

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS.

Este tribunal ha estimado que **el Registro Público de la Propiedad y de Comercio no debe demorar o entorpecer la expedición de los certificados que se le soliciten de que un predio no está registrado**, ni los juicios que por falta de expedición de tal certificado se promuevan, en espera de que otras autoridades del Departamento del D.F. le informen que dicho departamento no tiene inconveniente en que se expida el certificado, o que no tiene interés legal en el predio, ya que, en todo caso, de haber ese interés deberán deducirlo en las diligencias o juicios que con el certificado solicitado se promuevan, pero sin estorbar o impedir a los ciudadanos el acceso a los tribunales para promover dichas diligencias, ya

que esto es una denegación de justicia y viola la garantía de audiencia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Queja 111/75. Sabás Peralta Aldana. 18 de noviembre de 1975. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Guzmán Orozco.

En esa misma tesitura, en casos de solicitudes de no inscripción es aplicable el siguiente criterio:

No. Registro: 266,968

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Sexta Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tercera Parte, LIX

Tesis:

Página: 74

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, NEGATIVA A LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE NO INSCRIPCIÓN.

El hecho de que un certificado de no inscripción sea para la tramitación de una información de dominio, y el predio respecto del cual se solicite esté constituido por un bosque de uso común inalienable e imprescriptible, en manera alguna justifican la negativa de la autoridad recurrente a expedirlo, no sólo porque de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3001 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y

111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio está obligada a expedirlo, sino porque no existe disposición legal alguna que lo prohíba.

Amparo en revisión 6431/61. Octavio A. Hernández. 11 de mayo de 1962. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Franco Carreño.

De conformidad con las tesis aisladas antes transcritas el Registro Público respecto a la “custodia” aplica de manera equívoca el fundamento legal que invoca, **en virtud que no hay nada que liberar, es decir, no hay que realizar ninguna cancelación, declaración de caducidad o carga que grave el inmueble a favor o en contra de éste, ya que aquí no se establece ningún gravamen**; por consiguiente, el Registro Público tiene una vez más la obligación de expedir el certificado solicitado, y no negarlo apoyándose en su equivocado fundamento legal.

3.3 Artículo 47 fracción IV de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Artículo 47.- Todo servidor público tendrá las siguientes obligaciones, para salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deben ser observadas en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, y cuyo incumplimiento dará lugar al procedimiento y a las sanciones que correspondan, sin perjuicio de sus derechos laborales, así como de las normas específicas que al respecto rijan en el servicio de las fuerzas armadas:

I....

II....

III....

IV.- Custodiar y cuidar la documentación e información que por razón de su empleo, cargo o comisión, conserve bajo su cuidado o a la cual tenga acceso, impidiendo o evitando el uso, la sustracción, destrucción, ocultamiento o inutilización indebidas de aquéllas....

Con el fundamento antes enumerado, el Registro Público pretende justificar su acción en cuanto a la retención indebida e ilícita que realizan de un folio real, al negarle un certificado de libertad de gravamen o copia certificada del mismo, incluso si esta petición es de su titular registral.

Y si bien es cierto que el artículo indicado obliga a los funcionarios a custodiar y cuidar la documentación e información que obra en su poder por razón de su trabajo, impidiendo o evitando el uso, la sustracción, destrucción, ocultamiento, o inutilización indebidas de aquellas, también es cierto que los empleados del Registro Público están aplicando de manera equivocada el precepto legal antes citado, toda vez que el custodiar o resguardar como ya lo vimos antes , **no es otra cosa que cuidar de los acervos registrales que obran en su poder y no sacarlos de sus instalaciones, más no el retener de manera unilateral y equívoca dichos acervos, aún para sus titulares registrales.**

Más aún, no pueden negar con este fundamento la expedición de un certificado de libertad de gravamen, la consulta de su folio o cualquier otro trámite referente a un inmueble, toda vez que con estos fundamentos, el funcionario público está incurriendo en una responsabilidad civil grave, tal y como lo establece la tesis aislada que a la letra dice:

No. Registro: 172,913

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Marzo de 2007

Tesis: I.3o.C.604 C

Página: 1777

RESPONSABILIDAD CIVIL. FORMA DE DETERMINAR LA DE LOS ENCARGADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DERIVADA DE LA EXPEDICIÓN DE UN CERTIFICADO DE GRAVÁMENES.

Al ser múltiples las funciones de la administración pública existe una división de las mismas y una delegación de facultades que pueden ser genéricas o específicas, y a pesar de que se deleguen pueden ser ejercidas de manera directa por los titulares de las dependencias cuando así lo estimen conveniente, por lo que de la forma en que sean utilizadas y de la clase (genéricas o específicas) a que pertenezcan las atribuciones respectivas en cada caso, con relación al hecho generador del daño, dependerá la determinación del servidor público que realizó la conducta productora del daño y que, por ende, es el directamente responsable. Por consiguiente, **tendrá responsabilidad aquel servidor público a quien corresponda el ejercicio de las facultades, genéricas o específicas, por virtud del cual se generó el daño patrimonial, y si son varios, por tener intervención en distintas fases del procedimiento administrativo correspondiente, ya sea ejecutando o supervisando, todos ellos serán susceptibles de estar obligados a resarcir los daños y perjuicios.** De esa guisa, la expedición de un documento como el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes forma parte de las atribuciones específicas del director general del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, **en términos de lo establecido**

en los artículos 117 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, y 6, fracción VII, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Es factible que la facultad descrita en la norma invocada, y otras más, sean delegadas en servidores públicos de nivel jerárquico inferior, por así autorizarlo la fracción X del artículo 29 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, **para lo cual se requiere la expedición de un manual administrativo por parte de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, del que se desprende que a la Dirección de Acervos Registrales y Certificados corresponde autorizar la emisión de certificados de existencia o inexistencia de gravámenes.** Con ese texto de organización y asignación de facultades, resulta posible determinar quiénes son los servidores públicos directamente responsables, en ejercicio de facultades específicas (expedición de certificaciones) del director general que han sido delegadas, lo que eximirá de responsabilidad a dicho servidor público si éste se abstuvo de ejercer personalmente su atribución originalmente prevista a su favor y cuya delegación está autorizada por una norma jurídica. Lo anterior, se convierte, entonces, en un problema de prueba, y específicamente de carga probatoria que corresponderá a la parte que afirme que fueron ejercidas por el propio director general las facultades delegadas a sus subalternos, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. El certificado de existencia o inexistencia de gravámenes tratándose de un asunto en que su emisión con inexactitudes o errores constituye el punto de partida del daño causado, es la probanza idónea para demostrar quién realizó la expedición y si hubo o no la intervención del director general del Registro

Público de la Propiedad, es decir, el ejercicio directo de sus facultades específicas de expedición de esa clase de documentos. **En cambio, si lo que se pretende es acreditar que el citado funcionario incumplió con alguna facultad genérica que debió ejercer y no lo hizo o que hubo ejercicio inadecuado y trascendió a la inexactitud con que se emitió el certificado de gravámenes, como, por ejemplo, instrumentar las normas, procedimientos y requisitos para la integración, procesamiento, empleo y custodia de la información registral (fracción IV del artículo 117 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal), o promover métodos y acciones de modernización (fracción V del mismo artículo), o establecer sistemas de actualización de los acervos registrales (fracción VI de dicho precepto); la demostración de los hechos respectivos podrá lograrse con el empleo de una mayor diversidad de medios de confirmación, sin que exista una probanza idónea única como en el supuesto antes descrito. Empero, para fincarle responsabilidad civil por esas circunstancias será menester el planteamiento preciso en la demanda, como origen del daño, y en su caso, la prueba de las mismas por parte del afectado, previa su narración en la demanda respectiva.** No obsta en contrario, la existencia de una norma específica que establece la responsabilidad no sólo de los servidores públicos de menor jerarquía sino de los encargados del Registro Público, tratándose de daños y perjuicios causados, como el artículo 3003, fracción IV, del Código Civil para el Distrito Federal, porque si bien es cierto que el encargado en el caso del Registro Público de la Propiedad es su director general, también es verdad que la estructura orgánica y la delimitación de facultades que tiene lugar en esa unidad administrativa,

permite observar que no sólo dicho servidor público de mando superior es susceptible de ser responsable del pago de daños y perjuicios, sino también quienes se encuentran a cargo de funciones específicas, como la expedición de certificados de gravámenes, que involucra la participación de distintas áreas y de otros tantos encargados. Además, al utilizarse en el mencionado precepto el plural "encargados", se comprende no sólo al director general sino a otros encargados, como los registradores, directores de área, jefes departamentales, etcétera, en tanto esté a su cargo el desempeño de una específica atribución, así sea por delegación, como ocurre con aquellos señalados en el manual administrativo del Registro Público, y en los artículos 4 y 9, primer párrafo, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. **En tal virtud, será el servidor público encargado que haya intervenido en la expedición del certificado de gravámenes inexacto quien deba responder de los daños y perjuicios que con ello se hayan causado**, y no podrá incluirse al director general, como encargado principal, si es que no estuvo en obligación y posibilidad jurídica de intervenir en esa actuación, y sólo podrá haber responsabilidad del titular si es que se le hubiera atribuido y demostrado que hizo uso de facultades genéricas o específicas en el caso concreto.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 758/2006. Enriqueta Solórzano Robles. 11 de enero de

2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

Por lo anterior y para concluir con el presente análisis de los artículos en los que se fundamenta el Registro Público en sus dictámenes de “custodia”, estudiaremos el último artículo.

3.4 Artículo 117 fracción IV del Reglamento Interior de la Administración Pública para el Distrito Federal.

Artículo 117.- Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio:

I....

II....

III....

IV.- Dirigir y desarrollar el Sistema de Informática de la Institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración, procesamiento, empleo y custodia de la información registral.....

Con el presente artículo, el Registro Público se fundamenta para acreditar la retención indebida e ilícita que realizan respecto de los folios reales y por ende, la expedición de cualquier solicitud referente al folio en cuestión.

Por lo anterior, vemos de nueva cuenta que los funcionarios no se limitan al cuidado y vigilancia del acervo registral, sino que además con este fundamento y los anteriores niegan a los peticionarios o titulares registrales la consulta de su folio real, certificado de propiedad, certificado de libertad de gravamen o cualquier otro trámite referente a su inmueble, conducta en la que el funcionario público incurre en una responsabilidad civil grave, de acuerdo a la tesis aislada antes expuesta, con el número de registro **172,913**, emitida en Materia Civil, Novena Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en marzo de 2007, Tesis: I.3o.C.604 C, página: 1777.

A mayor abundamiento, con base a lo establecido los principios que rigen el Registro Público de la Propiedad, por los cuales se encuentran en nuestra legislación civil, la cual emana de nuestra Carta Magna, se transcribe el siguiente criterio:

No. Registro: 172,932

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Marzo de 2007

Tesis: I.3o.C.600 C

Página: 1757

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO RIGEN.

El Registro Público de la Propiedad no genera, por sí mismo, la situación jurídica a la que da publicidad, esto es, no constituye la causa jurídica de su nacimiento, ni tampoco es el título del derecho inscrito, sino que se limita por regla general a declarar, a ser "un reflejo" de un derecho nacido extraregistralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes, y la causa o título del derecho generado es lo que realmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, se declara así para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés. Por las razones aludidas, en **el Registro Público de la Propiedad existen una serie de principios fundamentales, a saber: El de publicidad**, conforme al cual el público además de tener

acceso a las inscripciones, también tiene el derecho de enterarse de su contenido; **el de inscripción**, por el que los derechos nacidos extraregistralmente pueden ser oponibles a terceros; **el de especialidad**, que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate; el de consentimiento, en virtud del cual sólo puede modificarse una inscripción, con la voluntad de la persona titular, y el titular del registro debe consentir la modificación de ese asentamiento; **el de tracto sucesivo**, que impide el que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad, puesto que toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva; **el de rogación**, que prohíbe al registrador practicar inscripciones de motu proprio, pues es necesario para ello que quien lo solicite se encuentre legitimado, esto es, debió ser parte en el acto o bien tratarse del notario autorizante de la escritura o el Juez del conocimiento; **el de propiedad**, que es uno de los pilares del registro, y conforme al cual ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero que se hubiese inscrito; **el de legalidad**, que impide se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o irregulares y faculta al registrador para calificar estas circunstancias; el de tercero registral, conforme al cual, para efectos del registro, se entiende por tercero a quien sin ser parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito; y finalmente, **el de fe pública registral o legitimación registral**, cuyo efecto es que se tenga por verdad legal en relación con un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público; principios todos ellos que se encuentran contenidos en los artículos 3001, 3003, 3009, 3010, 3013, 3015, 3030, 3031, 3064 del Código Civil para el Distrito Federal.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 780/2006. Aurora Rosales Gaytán. 1o. de febrero de 2007. Mayoría de votos. Disidente: Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.

Por lo anteriormente expuesto y de acuerdo al análisis en cuestión, que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, a través de la Subdirección de Dictaminación Registral, está aplicando de manera equivocada los preceptos legales antes transcritos y estudiados, por lo que sus dictámenes de “custodia” están mal fundamentados.

Asimismo y con el objeto de terminar la presente investigación, terminaremos el análisis de la figura de “custodia” con base al Manual Administrativo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

3.5 Manual Administrativo del Reglamento Del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

De acuerdo con lo establecido en el presente manual, solo podrá solicitar la liberación del mismo quien acredite tener interés jurídico en los actos inscritos en el folio, tal y como lo establece el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, el que textualmente dice:

Artículo 3018. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

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

Una vez acreditada la personalidad de conformidad con el artículo antes citado, el peticionario realizará lo siguiente:

- Acudir a la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión, presentando las documentales con que se acredite ser el titular registral o apoderado legal debidamente acreditado para tales actos ante fedatario público, todas en original. En el cuál se le entregará al solicitante su comprobante de ingreso.
- Una vez que las documentales son enviadas a la Subdirección de Dictaminación Registral, éstas son turnadas al jefe de unidad departamental de Calificación Legal (J.U.D.), para su debido análisis en esa misma Subdirección.
- Una vez con las documentales se solicitan copia del folio o folios en “custodia”, copias de los antecedentes del libro, microficha e imágenes de informática, las cuales le sirven para auxiliarse para determinar si procede o no lo solicitado.
- **En caso de no proceder**, se elabora un oficio informando al particular o peticionario los motivos por los cuales no fue procedente la liberación del folio debidamente firmado por el JUD de Calificación Legal, se captura en el Sistema de Control de Gestión para publicarlo en la gaceta como trámite agotado y se manda de regreso a la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión, a efecto que el particular pase por su respuesta.
- En caso de proceder, se realiza un dictamen para subsanar el motivo de la “custodia” firmado por jefe de unidad departamental de

Calificación Legal (J.U.D.), y por la Subdirección de Dictaminación Registral y se envía a la Dirección Jurídica para su aprobación.

- Una vez aprobado y firmado por el titular de la Dirección se regresa a la Subdirección de Dictaminación Registral para que se envíe el documento a la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio a efecto que se cumpla con lo establecido en el dictamen.
- Una vez que se le da cumplimiento al dictamen, se le notifica posteriormente a la Subdirección de Dictaminación Registral, anexando la o las hojas de seguridad en donde se acredita el cumplimiento a lo solicitado.
- La Subdirección de Dictaminación Registral, con el cartón original del folio en “custodia” procede a su liberación física, agregando al folio liberado la hoja de seguridad con el cumplimiento del dictamen respectivo, enviándolo a la Dirección de Acervos Registrales y Certificados para su archivo ordinario.
- La Subdirección de Dictaminación Registral, informa al Área de Libros y Folios en Custodia que está ubicada en la Dirección Jurídica, que el folio ha quedado liberado para efectos que sea descargado del sistema.
- Una vez liberado el folio en “custodia” tanto del sistema como físicamente, el jefe de unidad departamental de Calificación Legal (J.U.D.), informa mediante oficio al particular señalando que ha sido procedente la liberación de su folio, lo firma y la Subdirección de Dictaminación Registral firma a la par el documento.
- Una vez consumado lo anterior, se captura en el Sistema de Control de Gestión para publicarlo en la gaceta como trámite agotado y se envía a la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión, a efecto de entregárselo al particular.

Por lo anteriormente vertido, nos podemos dar cuenta que el trámite de liberación de un folio, resulta ser muy molesto y engorroso, toda vez que el titular registral pierde dinero y sobre todo tiempo en apegarse a este trámite de liberación sin fundamento alguno, siendo aplicable en el caso concreto la siguiente tesis aislada:

No. Registro: 185,878

Tesis aislada

Materia(s): Penal

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XVI, Septiembre de 2002

Tesis: I.2o.P.61 P

Página: 1453

SUPREMACÍA DE LA LEY SOBRE LAS DISPOSICIONES DE UN REGLAMENTO.

La validez de la disposición de un reglamento o acuerdo, para efectos de aplicación, o bien, para propósitos de interpretación o integración normativa, está supeditada a que tales disposiciones guarden congruencia con las normas legales expresas existentes sobre la materia específica de regulación de que se trate, a más de que se entienden sujetas, asimismo, a los principios jurídicos que emergen directamente de la propia ley; de manera tal que las disposiciones reglamentarias o administrativas, aun siendo expresas, no pueden válidamente regir contra la voluntad manifiesta del texto de la ley, ni tampoco oponerse a los lineamientos normativos contenidos en la misma, pues tales disposiciones deben interpretarse y aplicarse en forma armónica, sin contrariar los principios rectores que emergen de

la propia ley, atendiendo al principio fundante de la supremacía del sistema normativo que rige el orden legal; por consiguiente, debe estarse a aquella aplicación legal exegética, que de manera sistemática armonice los preceptos relativos, frente a una interpretación puramente literal que soslaye una adecuada integración jurídica y se desentienda de la supremacía de las normas, de la cual depende precisamente la validez de las mismas, **por lo que los acuerdos y disposiciones reglamentarias, antes que oponerse, deben tener fundamento en normas sustentadas en otras de nivel superior, como lo son las leyes, las cuales, a su vez, están supeditadas, en cuanto a su validez, a otras normas de mayor jerarquía, que culminan en la Ley Fundamental del país, la cual entraña la suprema razón de validez del orden jurídico. En tal virtud, la validez de la supletoriedad de una ley, lógica y jurídicamente, no pueden supeditarse al contenido de un reglamento, y menos aún a las disposiciones de un acuerdo general de orden administrativo**, así como tampoco puede contrariar los principios generales que emergen de las normas legales, máxime cuando en relación con un punto o materia determinada, la propia Ley Suprema del país expresamente establezca que deba estarse a los términos de la ley, como acontece en tratándose de la impugnación del no ejercicio de la acción penal a que hace referencia el párrafo cuarto del artículo 21 de la Carta Magna; y siendo así, las disposiciones de los numerales 21 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y 68 del Acuerdo A/003/99 emitido por el titular de esa institución, que establecen que el querellante u ofendido tiene derecho a inconformarse respecto de la determinación de no ejercicio de la acción penal en un término de diez días contados a partir de

su notificación, no pueden prevalecer respecto del artículo 57 del Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal, que previene que los términos empezarán a correr desde el día siguiente al de la notificación, por lo que en orden a su superior jerarquía, debe estarse a esta regla establecida en la invocada ley procedimental.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 2212/2001. 11 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Josué Maya Obé, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretaria: Silvia Carrasco Corona.

Por lo que una vez estudiado y analizado el presente capítulo así como su antecedente, es claro que la figura de “custodia” en el Registro Público está mal aplicada, ya que si bien es cierto que los fundamentos en los que se respaldan contemplan esta figura, también es cierto que no es aplicada de una manera correcta, ya que con base en la tesis aislada que antecede, **un reglamento no puede estar por encima de una ley ni de nuestra Carta Magna.**

Es pertinente señalar que el Registro Público de la Propiedad, en relación a la “custodia”, a la fecha sigue violando garantías individuales consagradas en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución, los cuales a la letra dicen:

ARTÍCULO 8. Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa;

pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República.

A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer **en breve término al peticionario.**

ARTÍCULO 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho....

ARTÍCULO 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal de procedimiento....

Asimismo y con el objeto que el titular registral ya no quede en estado de indefensión, con la reforma que propone el sustentante, el Registro Público, una vez que se percaten sus funcionarios que un folio tiene inscripciones presumiblemente apócrifas o alguna otra irregularidad y así lo ratifiquen mediante dictamen, la Dirección Jurídica por medio de la Subdirección de lo contencioso y Amparos deberá realizar lo siguiente:

El Registro Público por medio de su Dirección Jurídica, notificará al propietario del folio en cuestión la irregularidad que presenta el mismo, de conformidad con lo que dispone el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal:

ARTÍCULO 3010. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

Consumado lo anterior, el particular no quedará en estado de indefensión y deberá presentar todas las documentales con las cuales acredite su propiedad.

El Registro Público habrá realizado de esta forma una correcta aplicación de ésta figura, evitándose así en un futuro grandes problemas y juicios innecesarios por la falta de fundamentos apropiados y aplicables en sus dictámenes de “custodia”, así como su mala aplicación de los utilizados hoy en día.

Por otro lado y sin el ánimo de justificar todas las irregularidades que existen en esa Institución con la aplicación de la figura de la “custodia”, es evidente que debido a la sobrepoblación que existe en la ciudad de México, las enormes solicitudes que existen a diario, la burocracia, el personal poco capacitado y con poca vocación para este trabajo, es obvio que con el paso del tiempo, el Registro Público buscará la aplicación de figuras como la señalada para subsanar y salvaguardar las propiedades inscritas en esa Institución.

Una vez analizada la figura de “custodia” así como su aplicación, es necesario darnos cuenta que no obstante que no tiene ningún respaldo jurídico para su correcta aplicación, existen diversos supuestos en los cuales **LA CUSTODIA de folios es NECESARIA** por lo siguiente:

- ❖ En la práctica registral, muchas operaciones traslativas de dominio se llegan a realizar de manera ilícita, una vez que el registrador se da cuenta de esto con los antecedentes que solicita de manera interna,

la Dirección Jurídica se auxilia de esta figura con el objeto de salvaguardar la propiedad del titular registral.

- ❖ Cuando un registrador al realizar una operación en un folio se da cuenta de una inscripción presumiblemente apócrifa tal y como la falta de firma del registrador en la hoja de seguridad, el número de entrada anterior no corresponda a una operación realizada o que no hay tracto sucesivo de acuerdo con sus antecedentes registrales, la Dirección Jurídica se auxilia de ésta figura reteniendo el folio en el área de “custodia” hasta en tanto no se determine la titularidad registral del solicitante.
- ❖ En la práctica las Autoridades Administrativas, Fiscales o Laborales, llegan a solicitar la aplicación de esta figura sobre uno o varios folios, dado que la persona sujeta a una averiguación o juicio muchas veces vende, dona o cede sus derechos inmobiliarios durante la averiguación, juicio o lo que se trate, con el objeto de no acreditar ninguna propiedad a su favor y deslindarse de una presunta responsabilidad.

Posteriormente, la Autoridad ordena mediante oficio sacar de “custodia” los folios solicitados. Por lo que la figura de “custodia” es muy importante para que no se simulen operaciones registrales por determinadas circunstancias.

- ❖ Muchas ordenes de “custodia” son solicitadas también por Autoridades Judiciales, toda vez que las documentales proporcionadas para acreditar la propiedad de un inmueble involucrado en un juicio carecen de validez para el Juzgado o Ministerio Público, por lo que en auxilio de esta figura, el Registro Público retiene el folio con el objeto que no se venda o grave hasta en tanto se resuelva el litigio.

Ya en “custodia” el inmueble y mediante diversas periciales solicitadas, se resuelven muchos conflictos Registrales.

Por lo anterior, vemos que la figura de “CUSTODIA” es muy importante en la práctica y dada la carga excesiva de actos jurídicos que se inscriben a diario, es sin duda alguna la única figura que tienen para salvaguardar los derechos registrales de sus propietarios en los supuestos antes citados.

3.6 Propuesta:

Reformar los artículos 9 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, así como el 3001 del Código Civil ambos del Distrito Federal, los cuales quedarían de la siguiente forma:

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

I....

II....

III....

VII. Analizar y resolver la procedencia, improcedencia y liberación de la custodia de los documentos que se encuentran en el acervo, así como su consulta.

En el presente artículo es donde se propone la primera reforma, agregándose un último párrafo adicional:

Por lo que respecta a los folios que contengan alguna irregularidad registral, la Dirección Jurídica una vez que conozca de la misma a través de la Subdirección de lo Contencioso y Amparos, deberá notificar por escrito en un término no mayor de 10 días hábiles al propietario o poseedor del inmueble, de conformidad con el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal, lo anterior, a efecto de que el titular registral no quede en estado de indefensión, ni se violen garantías constitucionales.

La segunda reforma que se propone el sustentante, se agregaría en el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, que nos habla del Registro Público y su organización, el cual se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

La reforma en cuestión, quedaría de la siguiente manera con un segundo párrafo adicional:

ARTÍCULO 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados, También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Los folios que se encuentren en el área de libros y folios en custodia por contener alguna irregularidad registral, se sujetarán a lo establecido en el Reglamento y en el Manual Interno ambos del Registro Público.

Lo anterior, a efecto que la figura quede contemplada en la Ley jerárquica de su Reglamento, cumplimentándola para su correcta aplicación y auxiliándose con su Manual Administrativo Interno para su liberación.

CONCLUSIONES:

PRIMERA. El sistema de propiedad para los romanos fue uno de los más importantes, toda vez que *la Mancipatio*, *In iure cesio* y *la Traditio*, fueron los medios idóneos para la adquisición, transmisión y extinción de la propiedad.

SEGUNDA. Con el paso del tiempo en Francia, al registro público se le empieza a dar esa formalidad de transcribir las operaciones de traslado de dominio, con gran influencia romana, donde la adquisición de la propiedad inmueble y la constitución de derechos reales se hacen por el simple consentimiento y la transcripción sólo produce efectos ante terceros.

TERCERA. En México, el libro es el instrumento vitalicio por medio del cual se transcriben todo tipo de operaciones traslativas de dominio de muebles e inmuebles, así como también se lleva el registro de sociedades debidamente constituidas.

CUARTA. Después de la participación de México en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral en la Argentina, recogidas en la “Carta de Buenos Aires”, en 1979 se inicia la sustitución progresiva del sistema de libros por el de folios.

QUINTA. En la gran mayoría de los casos, los titulares registrales nunca se enteran que su folio está en “custodia”, de modo que cuando les informan de la situación del mismo, tienen una operación traslativa de dominio en puerta y/o un préstamo que no les autorizarán ya que su folio está en “custodia”.

SEXTA. Cuando el registrador o funcionario público remite un folio al área de “custodia”, nunca le informan o notifican al propietario del inmueble de estas irregularidades. Una vez que el titular registral pretende vender años después, es cuando se entera de la situación jurídica de su folio, dando paso a un tedioso e injusto proceso de liberación de folio, atrasándoles su compraventa o llegando incluso a cancelarla perdiendo tiempo y dinero.

SEPTIMA. La figura en cuestión es de simple inaplicabilidad, toda vez que no es posible que el Registro Público de la Propiedad se fundamente en artículos de su Reglamento Interno para justificar su acción sobre los folios, incurriendo incluso en graves daños en contra de los titulares registrales a los que se aplica esta figura.

OCTAVA. Por lo que respecta a los demás artículos en los que se fundamenta esa Institución, como son los del Reglamento Interior de la Administración Pública y de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos ambos del Distrito Federal, si bien es cierto que en dichos ordenamientos se contempla la figura de la “custodia”, también es cierto que la aplican de manera equívoca e inadecuada perjudicando injustamente a los dueños de los inmuebles en cuestión.

NOVENA. La figura de “custodia” es inoperante e inconstitucional, ya que tanto el Código Civil como el de Procedimientos, ambos para el Distrito Federal, no contemplan esa figura, en consecuencia el Reglamento del Registro Público de la Propiedad no puede estar por encima de una ley y sobre todo de nuestra Carta Magna, violando incluso garantías individuales.

ANEXO:

1. Folio real 1020738, el cual tiene la leyenda de "CUSTODIA SIN VALOR", los cuales se sellan una vez que el Registro Público de la Propiedad determina que el folio tiene alguna irregularidad registral.

NUMERO CATASTRAL

INMUEBLES

FOLIO REAL No. 1020738



CIUDAD DE MEXICO
DDF

REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD



SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA
LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE
CONTINUACION SE DESCRIBEN.

FECHA: 13-06-95

EL DIRECTOR GENERAL
DE LA OFICINA FEDERAL
DE REGISTRO PUBLICO
Y DE COMERCIO DE VALORES
JULIO A. PARRALES VIZCARRA

ANTECEDENTES REGISTRALES

No. /

SECCION	VOLUMEN	TOMO
1a B	C.P.	1a
FOJAS 478	ASIENTO 1103	

DENOMINACION DEL INMUEBLE

UBICACION: LOTE VEINTICUATRO DEL FRACCIONAMIENTO RANCHO SAN FRANCISCO, EN EL TERRENO ATEMANITLA EN LA
ZONA DEL CEDRO, SAN BARTOLOME AMEYALCO.

COLONIA: SAN BARTOLOME AMEYALCO.

DELEGACION: VILLA ALVARO OBREGON D

C.P.

PERFICIE EN M²: SEISCIENTOS VEINTION METROS TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS.

ANDELOS, RUMBOS Y COLINDANCIAS:

DEL SUROESTE AL NOROESTE: EN CURVA CON DOS MEDIDAS LA PRIMERA DE VEINTIDOS METROS
Y LA SEGUNDA DE VEINTITRES METROS NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS COLINDA CON CARRETERA
DE SAN FRANCISCO, AL ESTE EN VEINTINUEVE METROS COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA, AL
SUR: EN DOS MEDIDAS LA PRIMERA DE OCHO METROS CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS, LA SE-
GUNDA DE TRECE METROS CINCUENTA Y SIETE CENTIMETROS COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

FOLIO
DIGITALIZADO

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Mexico, la Ciudad de Mexico

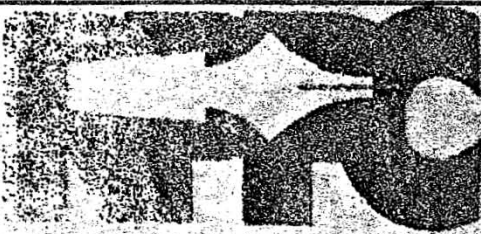
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO DE VALORES

SECCION 1a B
VOLUMEN C.P.
TOMO 1a
FOJAS 478
ASIENTO 1103

SECCION 1a B
VOLUMEN C.P.
TOMO 1a
FOJAS 478
ASIENTO 1103

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
México, la Ciudad de la Esperanza

CUSTODIA
Sin Valor



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

CUSTODIA
Sin Valor

18992

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
México, la Ciudad de la Esperanza

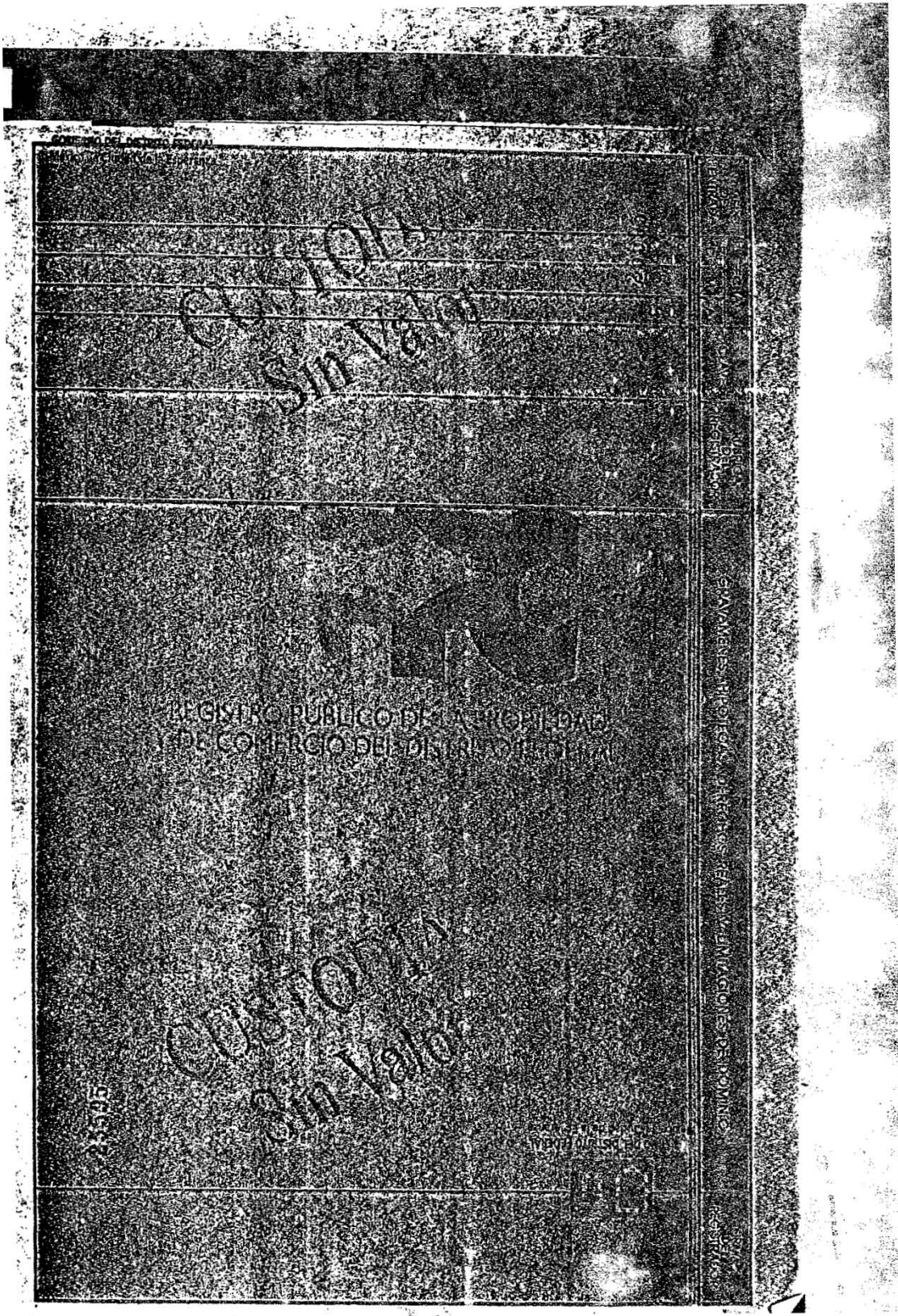


REGISTRAR	SECRETARÍA DE ECONOMÍA	CLAVE	IMPORTE REGISTRADO	ANOTACIONES PREVENTIVAS	FINANCIADOR
NUMERO DE ENTIDAD	0	M	A		

NUMERO CATASTRAL

INMUEBLES

FOLIO REAL No. 1020738



BIBLIOGRAFÍA:

ARAUJO VALDIVIA Luís, Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones, Editorial Cajica Segunda Edición, México 1985.

ATILIO CORNEJO Américo, Derecho Registral, principio de rogación, prioridad y legalidad, tradición e inscripción, publicidad posesoria, registraciones especiales, herederos, Editorial Astrea de A. R. de Palermo, Buenos Aires Argentina 1994.

BAÑUELOS SÁNCHEZ Froylan, Derecho Notarial, interpretación, teoría, práctica y jurisprudencia, Editorial Corregida y aumentada, Décimo Cuarta Edición, México 1990.

CAICEDO ESCOBAR Eduardo, Derecho Inmobiliario Registral, Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Editorial Temis S.A. Segunda Edición, Bogotá Colombia, 2001.

COLÍN SÁNCHEZ Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa Tercera Edición, México 1985.

CARRAL DE TERESA Luís, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa Décimo Sexta Edición, México 2004.

FLORIS MARGADANT Guillermo, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge S.A., Colima México 1982.

GALLEGOS ALCÁNTARA Eridani, Bienes y Derechos Reales, Editorial IURE, México 2004.

MARÍN PÉREZ Pascual, Derechos Reales y Derecho Registral, Editorial Tecnos, Madrid 1984.

MUÑOZ Luís, Derecho Civil Mexicano, Editorial Modelo Tomo II, México 1971.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo, Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, Editorial Porrúa, Segunda Edición, México 1988.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo, Derecho Registral, Editorial Porrúa Quinta Edición, México 1995.

ROJINA VILLEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Editorial Porrúa, Trigésima Edición, Incorporada con la Legislación Vigente, México 2001.

ROCA SASTRE Ramón María, Derecho Hipotecario, Tomo I, Editorial Bosch, Séptima Edición, Barcelona 1979.

ROCA SASTRE Y ROCA MANGUNILL Luís, Derecho Hipotecario, Tomo III, Editorial Bosch, Barcelona 1979.

SÁNCHEZ MEDAL Ramón, De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Contratos en Especial, Registro Publico de la Propiedad, Editorial Porrúa, Tercera Edición, México 1976.

ECO Umberto, “Como se hace una tesis”, Editorial Gedisa, Barcelona España 2001.

WITKER Jorge, “Investigación Jurídica”, Editorial Mc Graw Hill, México 1994.

ZEPEDA RODRÍGUEZ Bartolo Pablo, “Metodología Jurídica”, Editorial Oxford, México 1993.

DICCIONARIOS:

Diccionario Jurídico Thesaurus Millenium CD ROM.

Diccionario de la Real academia, www.academia.org.mx

LEGISLACIÓN:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Reglamento Interior de la Administración Pública para el Distrito Federal.

OTRAS FUENTES:

Manual Administrativo del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal

Carta Buenos Aires. Primer Congreso Internacional de Buenos Aires de Derecho Registral, Noviembre y Diciembre de 1972.