



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN

“ERROR Y FALTA DE CONTROL ADMINISTRATIVO EN LA
INSCRIPCIÓN REALIZADA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD EN BIENES INMUEBLES DEL DISTRITO
FEDERAL”

T E S I S

PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :
GABRIELA XOCHIQUETZAL CAMPOS
CASTAÑEDA

ASESOR: LIC. JOSÉ PACHECO RAMOS

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 DIOS

Por darme la oportunidad de llegar a esta etapa de mi vida como hija, hermana, madre y ahora profesionista. Por darme una bonita familia que me quiere y apoya, por mi hermoso hijo, y por todas aquellas personas que pusiste en mi camino que compartieron su cariño y amistad conmigo.

A LA VIDA

Por darme la oportunidad de vivir, sentir, aprender, crecer, conocer el amor, las alegrías y tristezas que ello conlleva.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.

Por ser alma mater creadora de sueños y formadora de profesionistas. Por cada libro en que me apoyé para aprovechar el conocimiento que hoy hace realidad mi tan anhelado sueño de titularme y emplearme al servicio de la sociedad. Porque en tus aulas viví la magia de la adolescencia, crecí, aprendí, y conocí a mis mejores amigos Diana Patricia, Leslie María, Ivon, Carolina, María Teresa y José Pacheco.

A MIS ABUELITOS

Por darme una infancia feliz, llena de ilusiones y fantasías, por cuidarme y educarme con cariño, ternura y sabiduría. Por guiar mis pasos desde el cielo.

A MIS PADRES

Por su apoyo incondicional y su cariño ilimitado, por respaldarme en mis aciertos y equivocaciones, por enseñarme que una caída no es un fracaso sino una experiencia llena de sabiduría. Porque gracias a ti papá comprendí que la libertad es una gran responsabilidad que debe manejarse con sabiduría y tenacidad. A ti mamá por enseñarme a defender mis ideales con fuerza y conocimiento, por tu fortaleza y amor.

A MI HERMANO

Por ser mi fiel confidente, compañero de travesuras, juegos y aventuras, por enseñarme a conservar ese adolescente sociable y alegre que siempre llevamos dentro, por apoyarme y defenderme contra todo y contra todos.

A MIS TIOS Y TIAS

Por confiar en mí, apoyarme, quererme y por ser un buen ejemplo, porque de todos ustedes hay un poquito en mí. Por enseñarme que la familia te cuida, te apoya, te ama, y está contigo en las buenas y en las malas.

A MI HIJO

Por ser mí fuerza e inspiración, porque tu llegada llenó de alegría mi vida. Por estar conmigo paso a paso compartiendo mis triunfos, mis desvelos, mis llantos y mis alegrías.

A MIS PROFESORES

Por compartir su tiempo y conocimientos, porque ustedes como parte mi formación académica hicieron de mí una mejor persona y un buen profesionalista.

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	I
CAPITULO 1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS SISTEMAS REGISTRALES	
1.1. Sistema Registral en la Administración en Roma.....	1
1.1.1. Derecho Clásico.....	1
1.1.1.1. La Mancipatio.....	2
1.1.1.2. La in-jure cessio.....	3
1.1.1.3. La traditio.....	4
1.1.2. Derecho Justiniano.....	6
1.1.3. Derecho Romano Moderno.....	7
1.2. Sistema Registral Alemán.....	8
1.3. Sistema Registral Australiano.....	10
1.4. Sistema Registral Español.....	11
1.4.1. Publicidad Primitiva.....	11
1.4.2. La influencia romana.....	12
1.4.3. La iniciación del régimen de publicidad.....	13
1.4.4. La consolidación de la publicidad registral.....	14
1.5. Sistema Registral Frances.....	14
1.6. Sistema Registral Mexicano.....	15
1.6.1. Época Prehispánica.....	16
1.6.2. Época Colonial.....	18
1.6.3. Época Independiente.....	19
1.6.4. México Contemporáneo.....	19

CAPITULO 2. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.

2.1.	Registro Público de la Propiedad.	21
2.2.	Inscripción.	23
2.2.1.	Clases De Inscripción.	24
2.2.2.	Documentos Sujetos A Inscripción.	25
2.2.3.	Efectos De La Inscripción Registral.	26
2.3.	Anotación Preventiva.	26
2.3.1.	Aviso Preventivo.	28
2.3.2.	Fianza.	30
2.3.3.	Embargo.	31
2.3.4.	Resoluciones Judiciales.	32
2.4.	Principios Registrales.	33
2.4.1.	De Publicidad.	34
2.4.2.	De Inscripción.	34
2.4.3.	De Especialidad.	36
2.4.4.	De Consentimiento.	38
2.4.5.	De Tracto Sucesivo.	39
2.4.6.	De Rogación.	41
2.4.7.	De Prioridad.	42
2.4.8.	De Legalidad.	44
2.4.9.	De Legitimación.	45
2.4.10.	De Fe Pública Registral.	47
2.4.11.	De Tercero Registral.	48
2.4.12.	De Calificación.	49

CAPITULO 3. MARCO JURÍDICO DEL SERVICIO REGISTRAL MEXICANO.

3.1.	Trayectoria Legislativa Registral en México.	52
3.2.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	57
3.3.	Código Civil para el Distrito Federal.	59
3.4.	Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.	62

3.5. Ley del Notariado para el Distrito Federal.	69
--	----

CAPITULO 4. PROPUESTA SOBRE EL USO DE MEDIOS ELECTRÓNICOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL PARA HACER SABER AL INTERESADO LA FORMA EN QUE QUEDÓ REGISTRADA LA INSCRIPCIÓN SOLICITADA.

4.1. El error, la rectificación y sus consecuencias.	76
4.2. La Administración Pública en el Distrito Federal y la utilización de medios electrónicos.	81
4.3. La informática jurídica en el registro público de la propiedad.	88
4.4. Aviso de registro de asiento vía electrónica. PROPUESTA	92

CONCLUSIONES.	97
-----------------------	----

BIBLIOGRAFIA.	105
-----------------------	-----

INTRODUCCION

En la historia de la humanidad los grupos sociales han experimentado grandes cambios en su tamaño y complejidad; en un principio eran pequeños y todos sus integrantes conocían los actos jurídicos de la comunidad sin que hubiese problema para identificarlos, posteriormente con la evolución de los grupos humanos sus relaciones con otros fue haciendo cada vez mas difícil la identificación pública de los derechos y obligaciones inherentes a sus transacciones, es así como surgió la necesidad de obtener seguridad y certeza respecto de los derechos y deberes de algunos actos jurídicos.

Surge así la fe publica como una primera forma de acreditar la realización de los actos o transacciones, en virtud de la cual una persona facultada para ello tenía por cierto todo lo que presenciaba y se hacía constar en un documento. Este documento es de gran utilidad para probar el acto celebrado; seguridad que se complementa con la creación de un registro para que todos aquellos actos jurídicos que deban tener un carácter público puedan ser conocidos y surtan efectos contra terceros, mediante el conocimiento que de tales actos pueda tener cualquier persona con un interés específico en ellos.

La fe pública, por su parte, obtiene este carácter hasta el siglo XII, imponiéndose definitivamente a la fe de los particulares contratantes.

Además, anteriormente el valor social de la tierra era aún más determinante que en la actualidad, lo que no significa que se haya depreciado su valor sino que por tratarse de economías eminentemente agrícolas y ante las continuas invasiones que sucedían en la antigüedad, la tierra no solo se debía cuidar de los invasores. Como consecuencia se crean nuevas instituciones dentro del derecho privado, por lo que al mismo tiempo

evoluciona el oficio de la escribanía, que habrá de llegar hasta el concepto que hoy tenemos del Registro Público de la Propiedad y del Notario, cuyo origen común hace que ambas instituciones se complementen en su funcionamiento actual.

El interés social que persigue nuestra constitución lo encontramos fundamentalmente en la distribución equitativa que hace sobre la tierra de acuerdo con las necesidades de cada individuo, comunidad o conglomerado social; al mismo tiempo desaparecen todos los derechos que existían en el pasado y que facultaba a pocas personas para realizar actos en contravención a las Leyes de Reforma para su adquisición o posesión.

Como se menciona anteriormente, lo que se busca es proteger la distribución equitativa de la pequeña propiedad, siendo así un antecedente para el Derecho Registral, que está reglamentado y fundamentado en el Código Civil en donde se regula sobre el Registro Público de la Propiedad, que es la institución creada para dar seguridad y publicidad a los actos o contratos de transmisión de inmuebles.

El tráfico inmobiliario representa el movimiento mismo de la riqueza y se le hace necesario facilitar la seguridad jurídica, su agilización y el conocimiento mismo de su origen, su transmisión, gravamen, extinción de los derechos y en general del tráfico inmobiliario.

El objetivo fundamental de la función registral y de la institución del notariado es el dar seguridad y certeza jurídica a los negocios o transacciones realizados sobre determinados bienes o servicios, es decir, garantizar seguridad jurídica y certeza al patrimonio de las personas.

En virtud de la importancia económica y jurídica de los negocios sobre derechos reales, los cuales con frecuencia pueden constituir la parte mas importante del patrimonio de las personas, la protección que la ley otorga a los mismos se manifiesta mediante la obligación de su registro, a partir del cual los derechos adquiridos no solo obligan a quienes directamente intervienen en las transacciones sobre ellos, sino que además son oponibles a terceros.

Todo aquel que no es parte en un acto jurídico relativo a bienes inmuebles no tiene más forma de conocer sus efectos que la "apariencia". Y algunos de estos terceros ajenos al acto de que se trate tienen un auténtico interés en conocer la verdadera situación del bien referido: saber quién es su dueño, sus gravámenes, su superficie legalmente adquirida, etc. Sólo así puede haber seguridad y plena garantía con respecto a las transacciones que estos terceros quieran realizar al respecto.

Así, quien pretende celebrar un acto jurídico relativo a un inmueble, conoce, o se presume que conoce, su situación jurídica y los efectos del acto que le dio origen a la inscripción registral le son oponibles a dicho tercero, aun cuando no fue parte en el mismo.

Ahora bien, debido a las necesidades que demanda una población tan grande como la del Distrito Federal, ha traído como consecuencia que la carga de trabajo del Registro Público de la Propiedad aumente en dimensiones considerables, teniendo como resultado que el personal de esta institución incurra en errores que puede tener efectos desfavorables para el interesado, quien al recibir el documento con el debido sello de registro y que contiene el acto jurídico del cual solicitó su inscripción, confía en que dicho

trámite haya sido realizado de manera correcta, sin embargo se da cuenta de estos errores cuando va a realizar otro trámite y este le es negado, ya sea por inconsistencias entre lo asentado en el documento materia de inscripción y lo inscrito en los antecedentes registrales, o por no existir titularidad registral, entre otras causas. Esta situación trae consigo gastos y pérdida de tiempo no previstos, y que pudieron haberse evitado con una inscripción correcta o una rectificación oportuna.

Desde mi punto de vista, y toda vez que actualmente en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se cuenta con sistemas electrónicos para el proceso de inscripción y registro de derechos reales, sería bueno que haciendo uso de estos medios, una vez autorizadas las inscripciones por el registrador, jefe de área y director de inmuebles, los interesados contaran con un mecanismo idóneo para conocer la forma en que quedó inscrito el acto jurídico que se llevó para su registro, y de ser necesario realizar las rectificaciones conducentes.

CAPITULO 1

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

Los sistemas registrales se encuentran necesariamente asociados al ejercicio de los derechos reales o personales, tangibles o intangibles, pero sobre todo y tradicionalmente se han vinculado al derecho de propiedad y ésta siempre ha existido, una vez que la organización social para la satisfacción de las necesidades humanas materiales transitó de formas primitivas de colectivización a estudios superiores en que la división del trabajo condujo de manera natural a la apropiación e intercambio de sus resultados.

La Biblia, en los libros Génesis y Levítico, señalan algunas formas sacramentales de transmisión de la propiedad. Los egipcios de la época antigua, por su parte, para efectos impositivos consignaron las declaraciones de los súbditos tanto en un Archivo de Negocios como en un Archivo de Adquisiciones, quedando en éste las transacciones inmobiliarias. En tanto que en la Grecia Clásica, los señalamientos colocados en los inmuebles grabados con hipotecas fueron un medio elemental de publicidad.

1.1. SISTEMA REGISTRAL EN LA ADMINISTRACIÓN EN ROMA

Respecto de la antigua Roma, Bernardo Pérez Fernández del Castillo se refiere al sistema registral en tres periodos: Clásico, Justiniano y Moderno. En el primero hubo tres formas de transmitir la propiedad: la mancipatio, la in-jure cessio y la traditio.

1.1.1. Derecho Clásico.- Es aquel que rigió durante el lapso de tiempo que va desde el Principado de Augusto (año 27 A.C.), hasta la asunción al poder por Dioclesiano (año 284

A.C.). Esta etapa representa la parte más destacada y valiosa del Derecho Privado de Roma.

No cabe ninguna duda de que los compiladores del siglo VI se basaron en las obras de juristas del periodo clásico para confeccionar el Digesto. En cambio, durante el Postclásico la fuente más rica fueron las constituciones imperiales; el Derecho Clásico se basó en la prolífica labor de los Juristas, es decir, en la Doctrina.

Durante este periodo la práctica de rituales es básica para la formalización de actos jurídicos, a finales del mismo se consolida la utilización de la escritura para probar la existencia de diversas obligaciones y posteriormente se empieza a poner por escrito gran parte de los procesos judiciales.

1.1.1.1. La Mancipatio.- Se conoce antes de la ley de las XII Tablas; llegó a ser una de las más practicadas formas de compraventa, aunque esencialmente se trataba de una permuta, sus formalidades eran las siguientes: consistía en que el comprador pronunciaba unas palabras sacramentales exprofesamente, en presencia de cinco testigos ciudadanos romanos y púberes y de otra sexta persona (libripens), que sostenía una balanza con un trozo de bronce (raudusculum), y al propio tiempo pronunciaba una fórmula solemne que decía: “declaro que ésta cosa me pertenece conforme al derecho quirritario y que la he comprado con esta pieza de bronce”¹, a la vez que golpeaba un platillo de la balanza con la pieza de bronce. La cosa, si es mueble debía estar presente; si era inmueble se representaba simbólicamente por una porción de tierra o una teja que

¹ ROCA SASTRE, Ramón Ma., Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo I Casa Boxee, Editorial Barcelona, 1954, pág. 103.

era depositado en la balanza. Las cinco personas que actuaban como testigos tenían como misión no solo la de testificar, sino velar por el estricto cumplimiento de todas las formalidades rituales del acto.

Con ésta figura, se cumplía la falta de una escritura, y las frases solemnes, los gestos, los símbolos que se empleaban, daban cierta publicidad al acto, el cual desde luego era conocido de la colectividad. No obstante lo anterior, la *mancipatio* con sus gestos, el lingote y la balanza que solo tenían el valor de símbolos, carecía de toda idea de protección a terceros.

1.1.1.2. La in-jure cessio.- También se usaba sólo para las *res mancipi*, trátase de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia, en el que el demandado confesaba la demanda. El *in-jure cedens* (transferente), o sea el demandado, concurría con el *vindicans*, (adquirente), o sea el vindicante, actor, ante el pretor o magistrado. Con los ritos procesales de la *legis actio sacramentis in rem*, el adquirente y el transferente, quienes presentaban el objeto de la compraventa, o en su caso la cosa que simbólicamente lo representare. “Con todo este ámbito preparado y ante el magistrado, el adquirente con carácter de vindicante, afirmaba que la cosa era suya en estos términos: “declaro que esa cosa me pertenece” tocándola con una varita significativa del dominio que ejercía sobre ella, en tanto que el transmitente por toda respuesta guardaba silencio sin enfrentar oposición al vindicante, por lo contrario daba un paso hacia atrás en señal del abandono de la cosa, lo cual indica allanamiento a la vindicación y cesión de su derecho a la contraparte. En atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante, sin necesidad de dictar sentencia con base en la confesión tácita del enajenante. La *in-jure cessio*, que significaba abandono ante el magistrado, se aplicaba a

la res mancipi y a la res nec-mancipivan, y a diferencia de la mancipatio se realizaba ante el pretor sin requerir la presencia de testigos ni del libripens².

La mancipatio era diferente a la in jure cessio. Una de sus diferencias principales era por lo que se refiere a su juego procesal que no imponía obligación al transferente frente a la posibilidad de evicción. “La in jure cessio como medio publicitario constituye un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial o sea rodeada de todo el aparato procesal por cuyo motivo constituye el precedente mas directo de las transmisiones efectuadas ante el juez, que después desembocaron en el sistema de la registración³”.

La mancipatio y la in jure cessio, van desapareciendo paulatinamente en la época clásica como formas de publicidad en las transmisiones en general, la traditio o entrega de la cosa enajenada, va predominando en los usos romanos hasta alcanzar gran arraigo.

1.1.1.3. La traditio.- Se usaba en todo tipo de bienes, esta no era una figura formalista ya que al realizarse no se usaban ritos como en las figuras anteriores. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento, suponiendo que el que tiene el bien en su poder, igualmente tiene la propiedad, por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega.

Pero como en realidad no todas las cosas pueden entregarse, y menos aún los derechos, fue preciso inventar formulas equivalentes y de aquella tradición fingida en sus especies de simbólica, longa manu, brevi manu, y constitumposesorium, la tradición por

² PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo Derecho registral, Séptima edición, Editorial Porrúa, México 2000, pág. 5.

³ ROCA SASTRE, Ramón Ma., Ob. Cit. pág. 25.

ministerio de la ley y la cuasi tradición, aplicándose ésta a los derechos.

Las partes que interviene son dos: El accipiens, el que recibe la cosa para ser el propietario y el tradens, el que transfiere la posesión. Tratándose de cosa nullius, el que se posesionaba de ella se hace propietario y esto es la ocupación. Pero cuando tiene alguno la propiedad, es necesario para adquirirla, que a la toma de posesión se junte el abandono por parte del propietario, por que si el propietario entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla hay traslación de propiedad en provecho del adquirente, siendo esto la tradición. Es decir, no toda tradición era traslativa de la propiedad, se podía entregar una cosa titulo de alquiler o préstamo de uso; allí había solamente traslación de la tenencia. Para que transmitiera la propiedad se necesitaba: a) Entrega material de la cosa; b) Justa causa traditionis; c) Cosa susceptible de traditionis por este medio.

“En el Derecho Romano, la transmisión de la propiedad era siempre por actos exteriores que daban una publicidad limitada, sin que hubiese un registro que protegiera a los terceros adquirentes”⁴.

Como podemos observar, el Derecho Romano en el tema que tratamos se caracteriza por la falta de publicidad, únicamente se pueden señalar ciertas solemnidades externas de transmisión de los bienes que producían solo el efecto de una publicidad física que no reunía las características de una publicidad jurídica como la conocemos hoy en día, lo cierto es que en el sistema romano, se encuentran los primeros lineamientos institucionales que se presiden a la publicidad de los derechos reales.

⁴ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pág. 4.

1.1.2. Derecho Justiniano.- En este periodo siguiendo las características del Derecho Clásico, se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad.

Justiniano lo explicaba: "Según el derecho natural adquirimos la cosas por tradición. En efecto que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución nada más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios que así se llaman los fondos situados en las provincias"⁵. Pero entre ellos y los de Italia no existe, según nuestra Constitución ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación por dote o por cualquier otra causa sin duda alguna transfiere la propiedad. Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la traditio se conocía como *tradiatio breve mano* y *larga mano*.

El maestro Roca Sastre nos dice consultando a Arangio Ruiz, El Derecho Justiniano innovó con plena conciencia al rodear la transmisión inmobiliaria de formalidades accesorias particulares. El respeto a la traditio por el derecho clásico, es sorprendente. La mancipatio es pública por que se desenvuelve en el mercado en presencia de cinco testigos, y la in jure cesio, es pública por que se desarrolla en el tribunal; pero esta publicidad, no podía tener eficacia en un basto ambiente como en el de la Italia de Augusto o como el Orbis Romanus de Caracalla. El Derecho Justiniano, establece, para los actos de transmisión de inmuebles, el requisito de la escritura y favorece, en gran manera la práctica inducida por el último siglo que tales transferencias fueran insinuadas en los gesta o sea en los procesos verbales redactados en las chancillerías de los tribunales, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor de

⁵ PETTIT, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Cárdenas, México, 1985. pág. 194

acto público.

Sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito e incluso, con su registración en Juzgados, Consejos u otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria, estaba exenta de formalidades propiamente dichas. La registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar solo para efectos probatorios o de mera documentación, substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado no requerido para su validez y eficacia, el cumplimiento de formalidad alguna, y con éste carácter fue vivido éste sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio.

“En esta Fase del derecho en materia de publicidad se sigue el mismo sistema de la época clásica, y aún más acentuado por el dominio de la traditio. En la transmisión de inmuebles aparece como medio de publicidad la escritura o documento pero el ámbito y el valor trasnacional de este elemento si dudoso y al menos en el derecho intermedio fue nulo”⁶.

1.1.3. Derecho Romano Moderno.- Durante el derecho justiniano la adquisición de la propiedad por medio de la traditio era considerada una expresión de derecho natural, en la que la transmisión de la propiedad podía hacerse por donación, por dote o por cualquier otra causa. En el periodo mas reciente de la evolución del Derecho Romano, que se extendió hasta 1804, año de la constitución del código de Napoleón, la constituto posesorio se conoció como una nueva forma de la transmisión de la propiedad. Consistía

⁶ ROCA SASTRE, Ramón Ma., Ob. Cit. pág. 29.

en una cláusula por medio en la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física), y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

Planiol se refiere a ella de la siguiente manera: “hay pues sin desplazamiento material de la cosa un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradición, hacia el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en la ventas y llamado por los antiguos autores *constituto posesorio*, tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia”⁷.

1.2. SISTEMA REGISTRAL ALEMAN.

En la época primitiva los pueblos germánicos siguen un sistema de publicidad al igual que los romanos, con un carácter fundamentalmente formalista. En el sistema registral alemán, al igual que en el derecho romano, la transmisión de los inmuebles era realizada por una parte, mediante negocio jurídico y, por la otra, el acto traslativo de dominio. El registro de la propiedad inmueble estuvo regido por las leyes prusianas, las que dieron origen al principio de inscripción de todos los actos modificativos de la situación real de las fincas en un registro de la propiedad inmueble.

El derecho germánico tiene un periodo primitivo en el que existen dos formulas que podemos decir que son equivalentes a la *mancipatio* y a la *in jure cessio*. A la primera corresponde el formulismo ante el *Thinx* y a la segunda, la *Auflassung*.

El *Thinx* es una formula solemne de transmisión de inmuebles que se integra por

⁷ PLANIOL, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, Octava Edición, Editorial Cajica, México, 1964. Pág. 194.

dos aspectos: la entrega al adquirente, y la desposesión o el abandono del enajenante. No hay que olvidar que los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles, y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma.

Esta forma se llevaba acabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (Thinx o Mallus); “la ceremonia era precedida por el Thinx mann, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble ante la asamblea o el consejo y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestidura)”⁸.

Por otra parte, la Auflassung al igual que la in-jure cessio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez únicamente constataba públicamente, es decir, autenticaba la investidura, aquí no existe una entrega simbólica, sino que el transferente únicamente abandonaba el inmueble (regisnatio, de vest), y el juez proclamaba la investidura (auflassung, veste). “Ambas formulas, tanto el Thinx como el Auflassung, fueron primero orales y mas tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron, primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y posteriormente se transcribieron en los libros especiales, esto fue un principio de registración”⁹.

Jerónimo González Martínez comenta el derecho inmobiliario alemán: El sistema hipotecario que el código civil alemán, promulgado el 18 de agosto de 1896, y la ordenanza inmobiliaria del 24 de marzo de 1897 han puesto en vigor, se inspira en el

⁸ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1976. Pág. 221.

⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Ob. Cit. pág. 222.

derecho tradicional germánico, especialmente en las Leyes Prusianas del 5 de mayo de 1872, que organizaron el registro de la propiedad inmueble, y extienden el principio de inscripción que estas últimas imponían para constituir hipotecas o deudas territoriales y para adquirir por negocio jurídico, a casi todos los actos modificativos de la situación real de las fincas, al mismo tiempo que concede a los asientos plenos efectos, no solo respecto de tercero, sino entre las mismas partes que lo provocan”¹⁰.

1.3. SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO.

Australia es una federación, formada por seis Estados en los que predomina el sistema inmobiliario registral denominado *Acta Torren*”, vigente en el año de 1858, aunque un siglo atrás el sistema era diferente.

Se distinguían dos clases de propiedad, la propiedad de quien tenían un derecho que provenía de la Corona, y que suponía por ello una situación inatacable; y la propiedad de quienes habían adquirido de otra persona por testamento, sucesión intestada, compraventa, donación y otros supuestos. Esta segunda propiedad era más insegura, pues podían darse casos en los que el bien transmitido no perteneciera al transmitente (por ejemplo, supuestos de cargas ocultas).

Este sistema no convencía al diputado Robert Richard Torrens, por lo que propuso que los adquirentes de una finca tuvieran su derecho proveniente del Estado, de manera que su titularidad estuviera en idénticas condiciones de inatacabilidad que la concedida a los titulares ex novo, consiguiendo así, el sistema más perfecto de publicidad inmobiliaria Registral Australiano.

¹⁰ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pág. 11

Sir Robert Torrens aplicó para los bienes inmuebles el mismo sistema utilizado en la inmatriculación de barcos, dando lugar así al denominado Acta Torrens, o Ley de la Propiedad de Australia del Sur de 27 de enero de 1858 (Real Property Act 1858). Esta ley revolucionó el método de inscripción y registro del título de propiedad de la tierra. La Ley introdujo un sistema para expedir certificados por parte del Gobierno y creó la figura de un registrador central que proporcionara certeza legal al propietario registral. Ello evitó las posibles consecuencias derivadas de frecuentes pérdidas de certificados, y redujo favorablemente los precios por enajenar y arrendar la finca.

1.4. SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL.

Se tiene noticia de disposiciones vigentes en el año de 1528 mediante las cuales se estableció la obligación de dar publicidad sobre los censos y tributos sobre bienes inmuebles. En 1539, las Cortes propusieron al rey la organización de un registro de censos, tributos e imposiciones. En 1617, el Consejo de Indias impuso a los escribanos la obligación de tomar razón y registrar todos los censos.

La Instrucción de los Señores Fiscales dictada en 1768 contiene importantes conceptos registrales y notariales. La ley Hipotecaria de 1861, independiente del Código Civil, estuvo formada por 15 títulos y 416 artículos.

Puede decirse que la evolución registral española se divide en cuatro periodos: primer periodo o periodo de Publicidad primitiva; segundo periodo o periodo de Influencia Romana, tercer periodo o periodo de Iniciación del Régimen de Publicidad; y cuarto periodo o periodo de Consolidación de la publicidad Registral.

1.4.1. PUBLICIDAD PRIMITIVA.- Como en Alemania, hay formalidades y solemnidades

externas en materia de transmisión de inmuebles, sin embargo, como consecuencia de las invasiones a que estuvo sometida por muchos años, no se tienen datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos.

La dominación romana no destruyó por completo el derecho ni las costumbres originarias, solo introdujo el sistema de la traditio, claro que esta no imperó en forma absoluta. La misma calidad científica del Derecho Romano de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiera el Derecho Romano en forma absoluta, sino que coexistieron ambos derechos.

Al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia de Derecho Romano, que se imponía por su perfección técnica; pero si reforzaron el sistema formalista de transmisión primitiva; sin embargo no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. La invasión Árabe, con la conquista robusteció las costumbres originarias de publicidad, cosa que se desprende de sus primeros cuerpos legales llamados fueros municipales. En estos se consideraba diversas formas de publicidad, destacándose entre ellas la Robración o Robratio, que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un inmueble por carta o escritura.

1.4.2. LA INFLUENCIA ROMANA.- Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son sustituidas por la traditio.

Esta recepción científica del Derecho Romano no satisfizo las necesidades reinantes, puesto que al intensificarse las relaciones jurídicas, las transmisiones inmobiliarias, comenzaron a realizarse de manera clandestina, pues era evidente que todos los días se vendían como libres de cargo, bienes sujetos a prestaciones reales. El

sistema romano de clandestinidad y por ende ausente de Publicidad no pudo ya sostenerse, por lo que, para asegurar la adquisición de bienes y constitución de gravámenes, era preciso adoptar medios de publicidad adecuados. “La necesidad se impuso primero en materia de constitución de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmisiones inmobiliarias”¹¹. Hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al derecho romano, cuya perfección técnica admiraban.

1.4.3. LA INICIACIÓN DEL RÉGIMEN DE PUBLICIDAD.- Como es sabido, durante buena parte de la Edad Media, el pueblo español se vio envuelto en una lucha constante de conquistas y reconquistas, es por eso que no pudo dar forma a una institución de registro, ya que un día las tierras eran de un banco y mañana no se sabía si eran de otro.

Si bien en España no se dio especial importancia al registro de los bienes inmuebles en si, si se dio importancia al registro del derecho real de hipoteca. Es así como por Real Cedula de Carlos I y la Reina Doña Juana, se da a la hipoteca y se le reconocen sus caracteres distintivos hasta hoy día.

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

Los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Servían de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie con mención de registro hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues

¹¹ ROCA SASTRE, Ramón Ma., Ob. Cit. pág. 32.

puso fin a las defraudaciones, pleitos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y oscuridad de sus cargas.

1.4.4. LA CONSOLIDACIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.- Después de tres proyectos de Código Civil, (1836, 1843, y 1861), se aprobó la Ley Hipotecaria Española, ordenamiento especial e independiente del Código Civil, estaba formado por 15 títulos y 416 artículos.

Su exposición de motivos es muestra de la sabiduría de sus autores pues en unos cuantos renglones al dar las razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetiza las finalidades del Derecho Registral. Dice dicha exposición que “las leyes (las que hasta entonces había regido), están condenadas por la ciencia y por la razón, por que ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales, agregando que la ley era indispensable para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados”¹².

1.5. SISTEMA REGISTRAL FRANCES.

En los periodos feudal y monárquico las instituciones jurídicas tuvieron influencias germánicas y romanas, según fuesen aplicadas en el norte o en el sur del país respectivamente. Durante el periodo revolucionario hubo un código Hipotecario y, más tarde, una ley hipotecaria en la que se dispuso la transcripción íntegra de los documentos

¹² ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SATRE, Mencucunill, Luis, Derecho Hipotecario, séptima Edición. T. I Bosch. Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1979, pág. 522.

traslativos de dominio y la inscripción de un extracto de las hipotecas, en un sistema de folio personal. El Código de Napoleón de 1804 no tubo un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad, aunque lo trata en disposiciones contenidas en diversos capítulos.

El catastro francés es creado por Napoleón mediante la ley de 15 de septiembre de 1807 concibiéndose en aquel tiempo como instrumento de finalidad no solo fiscal sino también probatoria de la propiedad. Sin embargo pronto prevaleció la finalidad recaudatoria y se abandonó su finalidad civil.

La Ley Hipotecaria de 1855 continuó con el folio personal, mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte, y privilegió las características tributarias del Registro Público al establecerlo como una dependencia del Ministerio de Hacienda.

En 1955 se produjo la reforma del régimen de la publicidad inmobiliaria, introduciéndose el requisito de que la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad (Conservateur des Hypotèques) se realice mediante el número catastral que les ha sido asignado. El sistema actual se complementa con la ley del 18 de julio de 1974, que introduce la renovación del catastro cada vez que se considera necesario debido a la evolución del tejido parcelario.

1.6. SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.

El antecedente histórico de nuestro actual sistema registral, proviene del Derecho Español, como consecuencia de la conquista, así como de la imposición del poder del gobierno español, mismo que tuvo su fuente fecunda de inspiración en los antecedentes

remotos del Derecho Romano. Cabe señalar que mucho tiempo antes de la conquista, en territorio mexicano, ya existía un sistema perfectamente delimitado de la tenencia de la tierra.

Puede decirse que la evolución registral en México se divide en cuatro etapas: Época prehispánica; Época Colonial; Época Independiente; y México Contemporáneo.

1.6.1. ÉPOCA PREHISPÁNICA.- “En la organización Maya apareció la propiedad particular cuando sobrevinieron las clases sociales, alrededor del año 300 d. C. existían perfectamente delineadas las clases de propiedad comunal, pública y particular. La propiedad privada llegó a ser susceptible de adquirirla y enajenarla por todas las clases sociales, con excepción de los esclavos”¹³

“Cuando llegaron los conquistadores españoles capitaneados por Hernán Cortés había tres pueblos que por su civilización y por su importancia militar dominaban, los Aztecas o Mexicas, Tecpanecas y Alcoihuas o Texcocanos. Estos pueblos tenían una organización semejante entre sí”¹⁴, siendo el rey la autoridad suprema en torno del cual se agrupaban las diversas clases sociales también en orden jerárquico los sacerdotes; los guerreros de alta categoría; la nobleza en general y después el pueblo, la masa enorme de individuos sobre cuyos hombros pesaban las anteriores clases.

“En el pueblo Azteca la propiedad era adquirida por la conquista o el trabajo, el propietario de un bien podía perseguir su propiedad hasta el tercer adquirente, sin necesidad de indemnizar a este los inmuebles pertenecían a la comunidad del Calpulli,

¹³ PÉREZ GALAZ, Juan de D. Derecho y Organización Social de los Mayas, segunda edición, Editorial Diana, México, 1987, Pág. 218.

¹⁴ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. Pág.

con excepción de los inmuebles pertenecientes a la nobleza o a los soldados de rango superior, en virtud de que los inmuebles se habían individualizado, teniendo estos la propiedad y pudiendo ser susceptibles los inmuebles de heredarse a los hijos o de venderse. Los gobernadores de las ciudades tenían un Tochtli, jefe civil encargado del catastro y de los tributos”¹⁵.

Dice Mendieta Núñez, Lucio: Estas diferencias de clases se reflejan finalmente en la distribución de la tierra: el monarca era el dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas, y la conquista el origen de su propiedad, cualquier otra forma de posesión o de propiedad territorial procedía del rey.

Existía entre estos pueblos indudablemente la propiedad privada que tenía diversos tipos y así “es posible agruparlas en tres clasificaciones generales teniendo en cuenta la afinidad de sus características: Primer grupo: Propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros; Segundo grupo: Propiedad de los pueblos; Tercer grupo: Propiedad del ejército y de los dioses”¹⁶.

Por otra parte, los indios conocieron una serie de medidas agrarias para deslindar esas propiedades, y así, se valían de diversos vocablos para diferenciarlos, por ejemplo:

- Tlatocalli: Tierra del Rey.
- Pillalli: Tierra de los Nobles.
- Altepetlalli: Tierras del Pueblo.
- Calpulli: Tierra de los barrios.
- Mitlchimalli: Tierra para la guerra.

¹⁵ Enciclopedia México, Impresa y Editada, Mexicana, 1978, Pág. 531.

¹⁶ Mendieta Núñez, Lucio, El Procedimiento Agrario en México, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1971, Pág. 611 y 612

- Millicalli: Tierra de los Militares o Guerreros
- Teotlalpan o Teocalli: Tierra de los Dioses.

1.6.2. ÉPOCA COLONIAL.- La Bula Inter Coetera expedida por el Papa Alejandro VI, por petición de los reyes católicos de España, la cual sirvió para poner fin a las disputas entre España y Portugal, posteriormente, con el triunfo de Hernán Cortés, a partir del año 1521 adquirieron vigencia en el territorio que hoy es México los siguientes ordenamientos jurídicos españoles: las Leyes de Castilla, el fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, ordenamientos en los cuales podemos decir que se encuentran los antecedentes de la evolución de nuestro sistema registral.

La anterior legislación española metropolitana fue reemplazada o complementada por otras disposiciones de carácter colonial y es así como encontramos las Leyes de Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las Leyes de Intendentes y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

En los primeros tiempos de la época colonial en la Nueva España existió, al igual que en España, la clandestinidad de las nuevas transmisiones de la propiedad, así como de los derechos reales que se constituían, pues los terceros no podían enterarse de dichos actor por ser ocultos.

No fue sino por Real Cedula del 9 de mayo de 1778 que se hizo extensiva a América el establecimiento de Oficios de Anotaciones de Hipotecas, anotándose indispensablemente las escrituras de hipotecas expresas y especiales. El 16 de abril de 1783, por Real Cedula se mandó que los oficios de anotaciones de hipotecas se

establecieran con calidad de vendibles y renunciables en todas las ciudades y villas, señalando la diferencia entre un escribano del ayuntamiento y uno de hipotecas.

1.6.3. ÉPOCA INDEPENDIENTE.- No obstante la guerra de independencia y la consumación de ésta en 1821, continuaron aplicándose en México, la legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisionales, cédulas reales, etc., pues los legisladores tenían mayor problema con la hacienda pública y la estabilidad gubernamental que, con referencia al problema de la propiedad, sin embargo se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al derecho español del mexicano.

A partir de la independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo, constituido el país en república centralista y siendo presidente don Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el oficio de hipotecas. Este ordenamiento fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta de oficios de hipotecas a particulares como oficio vendible y enajenable.

1.6.4. MÉXICO CONTEMPORÁNEO.- “A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana esta institución se encuentra regulada dentro del Código civil. En el siglo XIX, existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos o parciales y otros consistentes en simples esbozos, mismos que culminaron con la elaboración del código de 1870”¹⁷.

¹⁷ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit. pág. 36 y 37.

A este respecto, el primer código civil expedido en México fue el Código Civil para el Gobierno del Estado de Oaxaca de 1828, el que por cierto no se refirió al oficio o registro de hipotecas.

En el año de 1867, el Presidente Benito Juárez García expidió la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, siendo esta ley la que sienta las bases para iniciar con lo que hoy conocemos como el oficio del Registro Público.

Un Código Civil muy importante por ser uno de los más completos en su época fue el del Estado de Veracruz expedido en el año de 1868, cuyo título XXI denominado *Del Registro Público de la Propiedad* estuvo integrado por los capítulos siguientes:

- Disposiciones generales,
- Títulos sujetos a inscripción,
- De las personas que deben o pueden pedir la inscripción,
- Del modo de hacerse la inscripción,
- De los efectos de la inscripción
- De los modos de extinguirse la inscripción
- De la anotación preventiva,
- De las subinscripciones, y
- De la teseduría del Registro.

El Código Civil del Estado de México del año de 1870, por su parte mantuvo la forma anterior y agregó un capítulo más de *Disposiciones Transitorias*. Sin embargo, adoptó como sistema registral el declarativo, pues estableció que los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, no producirán efectos contra terceros, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.

CAPITULO 2

MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

2.1. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Como lo señala el Licenciado Guillermo Colin Sánchez, “la palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre una cosa. También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones, por último, con el término registro se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos”¹⁸, otra opinión muy parecida es la del Licenciado Sánchez Medal que dice: “Por registro se entiende la nota o asiento o inscripción que se apunta en el folio respectivo; el mismo folio donde se hace la anotación o asiento; o bien, el centro o la oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos folios”¹⁹.

En este caso hablaré del Registro Público como la oficina pública que se encarga de la guarda y custodia de los acervos registrales, en donde se encuentra asentada la historia de los inmuebles en cuanto a su situación jurídica, y que tiene como finalidad dar publicidad a los documentos que se ingresan y que tienen por objeto constituir, transmitir, modificar y extinguir derechos reales sobre bienes inmuebles. En sentido estricto el registro, en sí mismo, es un mecanismo y la oficina no es sino la unidad administrativa que opera el registro público como tal.

¹⁸ COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, El Procedimiento Registral de la Propiedad, tercera edición, Editorial Porrúa, México. 1985, Pág. 15.

¹⁹ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos civiles, séptima edición, Editorial Porrúa, México, 1984. Pág. 500.

Históricamente al Registro Público se le concibe y se le crea con funciones de archivo, pero paralela a esta función está implícita la posibilidad de su consulta para constatar o comprobar lo ahí registrado; surge así como un producto de las necesidades de la vida diaria a efecto de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectuarán en forma clandestina, lo que disminuiría notablemente la inestabilidad y garantía de estos bienes, y las necesidades del tráfico jurídico fueron imponiendo su existencia en la administración pública, que es la encargada de organizar su funcionamiento.

Todo esto con la finalidad de cumplir con lo establecido por el Derechos Registral y Notarial en donde se tiene por objeto proteger los derechos que las personas tienen o lleguen a tener al adquirir un bien inmueble.

Desde luego que el Registro Público de la Propiedad hasta aquí estudiado no es el único registro Público que existe en nuestro orden jurídico nacional. Podemos distinguir varios tipos de registros entre los cuales se encuentran, en una primera clasificación derivada de nuestro sistema de gobierno, los registros locales y federales.

Así mismo, en virtud de los efectos jurídicos y de la forma de registro encontramos una nueva clasificación, por cuanto a los efectos de la inscripción se tienen tres sistemas: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo. En el sustantivo, la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; en el constitutivo la inscripción perfecciona un derecho nacido del contrato o de un acto jurídico; y, en el declarativo, la transmisión de la propiedad se lleva a cabo por el mero efecto del contrato sin que haya necesidad de la entrega de la cosa ni de su inscripción en el Registro

Público de la Propiedad.

Ahora bien, es importante destacar que en nuestro medio, el Registro público de la Propiedad no genera por si mismo la situación jurídica a la que da publicidad; es decir, no es la causa jurídica, no es el título del derecho inscrito, se limita, por regla general, a declarar, a ser "un espejo" de un derecho nacido extrarregistralmente mediante un acto jurídico celebrado previamente, es decir, la causa o título del derecho de que se trate se encuentra en el acto volitivo, contrato o acto unilateral, que le da origen (artículos 2014, 2249, etc., del Código Civil) y el Registro público de la Propiedad le da ese derecho; lo hace del conocimiento de los terceros, lo declara para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus asientos, actualmente en folios.

Por lo anterior los actos o contratos que de acuerdo a la ley deban registrarse y no se registren no podrán perjudicar a tercero (artículo 3007 del Código Civil). No se dice que dichos actos no existan; existen y son válidos, pero los terceros no deben sufrir perjuicio a causa de derechos clandestinos; la seguridad de tráfico, pilar de la economía moderna, se vería irremediablemente perdida.

2.2. INSCRIPCIÓN

Para tal efecto, el Licenciado Guillermo Colin Sánchez, nos define la Inscripción, "como el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma

escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo”²⁰.

Los sistemas de registro son varios y las formas de inscripción múltiples, por su parte, la inscripción es como se le ha llamado por algunos juristas, una forma jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

La palabra inscripción tiene en el sistema hipotecario español dos acepciones: sustantiva y formal. La sustantiva identifica la inscripción con el valor y los efectos que la misma produce en el sistema español que se basa en el carácter declarativo de la misma (admitiendo ciertos casos en los que es constitutiva) y en su voluntariedad, pero que además otorga el derecho real contenido en el documento sujeto a esta formalidad, una efectividad erga omnes que de otra forma no tendría. Desde el punto de vista formal la inscripción se identifica con el concepto de asiento, y al especificar las clases de asientos que pueden practicarse en el Registro de la Propiedad, se refiere a las inscripciones extensas y concisas, identificando conceptos.

El concepto de Inscripción en sentido registral, tiene dos acepciones: El *lato* sensu, y que refiere a cualquier asiento y *el stricto* sensu, que son los asientos de inscripción.

La inscripción que se efectúa en el Registro Público de la Propiedad, debe ser estudiada desde distintos puntos de vista:

²⁰ COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Ob. Cit., Pág. 101.

2.2.1. CLASES DE INSCRIPCIÓN

En los folios reales, se practican según el caso:

a) inscripciones principales, relativas a la propiedad de bienes, que se refieren principalmente a compraventas, donaciones, adjudicaciones, etc.

b) anotaciones preventivas, que pueden ser notas de presentación, conocidas como avisos preventivos, que sirven para anunciar una inscripción principal que habrá de efectuarse posteriormente, y su objetivo es prevenir a terceros respecto de la posterior inscripción principal; también pueden ser fianzas legales o judiciales, demandas, embargos, providencias judiciales, expropiaciones y, en general, documentos que buscan garantizar el desarrollo de una acción judicial o administrativa, real o personal, que tiende a variar una situación real inscrita.;

c) gravámenes o limitaciones de dominio sobre inmuebles; que se refiere principalmente a hipotecas,

d) cancelaciones, que como su nombre indica sirven para extinguir un asiento preexistente y que se practican por resolución judicial o por voluntad del titular registral;

e) asientos de rectificación, que se efectúan cuando, por error de concepto o material, existe discrepancia entre el título y la inscripción,

2.2.2. DOCUMENTOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN

Es preciso distinguir los conceptos de "documento inscribible" y "título sujeto a registro"; así, *los documentos inscribibles son* (artículo 3005 del Código Civil):

a) testimonios de instrumentos públicos notariales, pólizas de corredor y otros documentos auténticos;

b) resoluciones y providencias judiciales, y

c) documentos privados con firmas autenticadas.

Los títulos sujetos a registro son (artículo 3042 y 3043 del Código Civil):

- a) actos o contratos por los que se cree, declare, reconozca, etc., el dominio posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles;
- b) contratos de arrendamiento de inmuebles por un periodo mayor de seis años o en los que se confirmen anticipos de rentas por más de tres;
- c) expropiaciones y actos semejantes.

2.2.3. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

La regla general en México consiste en que la inscripción registral tiene efectos declarativos (artículo 3008 del Código Civil) y no constitutivos; es decir, el derecho nace y se modifica extrarregistralmente y la inscripción únicamente da publicidad al derecho de que se trate: lo hace oponible a terceros (artículos 2919 y 3007 del Código Civil).

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL.

Las inscripciones hechas en el Registro público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos dado a que los derechos provienen del acto jurídico declarado y no de la inscripción cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO. Amparo directo 17/90. Carmen Orantes Alegría. 116 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos.

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV- Julio

Página: 672

En términos generales, la inscripción registral puede practicarse mediante tres sistemas fundamentales:

- a) El sistema de la transcripción en los libros de registro, del documento que se presenta;

- b) El sistema que consiste en archivar en la oficina del registro, el documento presentado o una copia, y
- c) El sistema, como el nuestro, en que del documento que se presenta a registro, se anota únicamente un extracto en el folio de que se trate.

2.3. ANOTACIÓN PREVENTIVA

Para poder comenzar el análisis de este concepto es necesario establecer que se tiene su origen en dos palabras diferentes que son anotación y prevención, y que al conjugar el significado de estas dos palabras da como resultado “la acción de anotar o establecer dentro de un escrito, una nota de relevante importancia que se lleva acabo con la finalidad hacer saber de una manera anticipada la realización de un acto, y que posteriormente tendrá una consecuencia permanente”.

Como ya lo señalé anteriormente la anotación preventiva es en general, una inscripción que tiende a variar una situación real inscrita, pero a mayor explicación se puede decir que la anotación preventiva es un acto registral por efecto del cual se da publicidad a ciertos actos o hechos jurídicos que afectan a bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Estos tipos de anotaciones se usan ya sea para efectos registrales en cuanto a la propiedad, y judiciales con respecto a poder establecer un candado en una propiedad que se vea afectada en un juicio o situación judicial.

El artículo 3043 del Código Civil preceptúa aquellos actos o hechos que han de ser inscritos preventivamente en el Registro Público de la Propiedad, así por ejemplo:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles, o para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado;
- II. El mandamiento y el acta de embargo;
- III. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- IV. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- V. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852.
- VI. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público;

Entre las clases de anotaciones preventivas que pueden practicarse en los libros y folios del Registro Público de la Propiedad, están los llamados avisos preventivos. La procedencia alemana de la figura hizo difícil el concepto de este asiento registral, pero actualmente se destacan dos claras notas que caracteriza al mismo y que son: la “*provisionalidad*”, pues su destino primordial es convertirse en un asiento definitivo o caducar, y significar una “*garantía registral*” para derechos en formación, situaciones o expectativas dignas de ser tenidas en cuenta que por diversas razones, no pueden optar a la inscripción definitiva.

2.3.1. Aviso Preventivo

Para poder entrar en el análisis de las diferencias que existen entre el aviso preventivo y la inscripción debemos entender lo que estas dos figuras representan dentro

de la labor registral, el aviso preventivo se considera como un asiento provisional y con carácter limitativo que sirve como antecedente de una inscripción definitiva, es decir, es la manifestación que hace el notario o fedatario público, según sea el caso, al Registro Público de la propiedad del Distrito Federal de la celebración de un acto jurídico que se realizara ante su fe.

De lo anterior se desprende la diferencia más importante de estas dos figuras que es la vigencia entre un aviso preventivo y una inscripción; la del aviso preventivo tiene una caducidad y que puede ser cancelada por medio de un oficio judicial; y la inscripción no caduca en tanto no se realice un acto jurídico en donde se lleve a cabo una operación que tenga por objeto la transmisión o extinción de la propiedad o traslado de dominio, ya que se debe controlar el registro de los cambios de la historia de un inmueble o finca.

El aviso preventivo notarial como medio establecido por la ley para dar publicidad, al acto jurídico que posteriormente se formalizara, es una medida legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad, y así entonces el tercero adquirente de buena fe queda protegido ya que éste ignora la existencia de una operación determinada.

El concepto de aviso preventivo registralmente es el acto a través del cual, el registrador ordena se proceda a anotar, al margen del asiento de la finca a que se refiere el aviso o en la columna del folio real destinada para esos fines que en fechas precisas se ha firmado una escritura sobre una operación determinada (compraventa, hipoteca, etcétera) con el fin de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico preventivo, hasta en tanto y de acuerdo con el término establecido por la ley, se presente para su registro de escritura definitiva.

Como lo indica la exposición de motivos de la reforma al Código Civil de diciembre de 1973, el sistema de anotación preventiva resulta de gran utilidad, pues se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción, gravámenes y demás documentos que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos materia de la operación resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan de estos embargos, gravámenes u operaciones tomara la prelación que le corresponda conforme a la oportunidad del aviso preventivo.

2.3.2. Fianza.

Fianza es la obligación que tiene una persona de pagar al acreedor si el deudor no cumple. También es el contrato por medio del cual el fiador se obliga como tal. La obligación del fiador puede consistir en pagar la deuda del fiado, una suma menor, o una cantidad de dinero si el deudor no presta una cosa o un hecho determinado. La fianza puede constituirse tanto a favor del deudor, como en favor de un fiador de éste.

Se da este tipo de anotación preventiva, cuando se lleva acabo una obligación en donde se pone como garantía un bien inmueble con miras a que en caso de no cumplir con dicha obligación, el valor o monto del inmueble cubra la obligación contraída.

Los efectos principales de la anotación preventiva son perjudicar a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de la anotación, y en su caso, dar preferencia en el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación (artículo 3044 del Código Civil).

Sin embargo, este tipo de anotación preventiva no cierra registro, y si el fiador enajena o grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad están anotadas en el Registro Público de la Propiedad, y de la operación resulta la insolvencia del fiador, aquélla se presumirá fraudulenta.

Su cancelación en el Registro Público de la Propiedad se hará de la misma forma que la de la Hipoteca, en cuanto se haya amortizado o cubierto el capital e intereses de todas.

2.3.4. Embargo.

Se define como el "Conjunto de actividades cuya principal finalidad es afectar bienes concretos del patrimonio del deudor a una concreta ejecución procesal frente a él dirigida". El embargo requiere que previamente se haya despachado, (es decir, ordenada judicialmente) la ejecución frente al deudor por una cantidad concreta de dinero. A su vez, el embargo es el presupuesto del resto de la actividad jurisdiccional de ejecución, que en lo sucesivo, afectara solo los bienes del deudor sobre los que se haya trabado embargo, quedando el resto de su patrimonio ajeno a la misma.

Trabar embargo consiste, básicamente en localizar y gravar unos determinados bienes del deudor declarando que ellos serán los que, en su momento, sirvan para satisfacer del proceso de ejecución y el momento económico de la responsabilidad del deudor, cifrado en resolución judicial o en otro título con fuerza ejecutiva.

Este se da por medio de un mandato judicial con la finalidad de retención, trabar, impedir, detener, suspender, paralizar o secuestro de bienes. Todo mandato de ejecución

descansa sobre el supuesto de que debe realizarse en bienes del deudor y no en bienes ajenos.

Conforme a su naturaleza jurídica, el embargo constituye un derecho real, ya que por su virtud, la obligación que tiene el deudor de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectados al pago, y es claro que el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor, y no en bienes que hayan salido de su patrimonio.

2.3.5. Resoluciones Judiciales.

Se hará esta anotación siempre que existan juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble, puede pedirse al juez que ordene al registrador la anotación preventiva del estado contencioso en que se encuentra la finca.

Esta anotación, como las derivadas de avisos notariales, surte efectos frente a terceros, de tal manera que el adquirente de la finca se da por enterado de que ésta se encuentra en estado contencioso, y en caso de adquirirla corre los riesgos del resultado del juicio. Por ejemplo, si se inicia un juicio de prescripción adquisitiva en contra de un titular registral y se tiene la precaución de pedir al juez, en el momento de presentar la demanda, que se anote en el Registro Público de la Propiedad esta circunstancia, cuando se pronuncie la sentencia de prescripción y se inscriba, surtirá sus efectos registrales desde el momento en que se hizo la anotación preventiva, teniendo por lo tanto la prelación y preferencia desde esa fecha.

Como veremos, el registrador al calificar un documento puede decidir si se inscribe, se suspende o se deniega la inscripción. En los dos últimos casos el interesado

podrá optar por interponer un recurso ante el Director del Registro Público, o bien impugnar la resolución ante el Juez de lo común. En ambos casos, si la impugnación es favorable a quien la interpuso, los efectos registrales se retrotraerán a la fecha de presentación del documento, se suspenda o rechace, el registrador tendrá que fundamentar su rechazo y hacer la mención en la que conste esta razón.

Otro efecto importante que puede producir es el cierre del Registro respecto de los bienes inmuebles o derechos reales a los cuales se refiera. Tal es el caso en los que se anoten preventivamente las providencias judiciales que ordenan el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales, o bien la anotación preventiva de las resoluciones judiciales en materia de amparo, que ordenen la suspensión provisional o definitiva.

Los efectos de las anotaciones preventivas, salvo el referido cierre de registro no impiden la enajenación o la constitución de gravamen del inmueble o derecho real de que se trate (artículo 3045 del Código Civil).

2.4. PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, así mismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente.

Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad, sirven de explicación teórica y práctica de la función del Registro.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática, por ejemplo el maestro Roca Sastre, dice que "Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sinterización del ordenamiento jurídico registrar".

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

2.4.1. DE PUBLICIDAD.

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos registrales y de obtener constancias relativas a los mismos, la razón de ser del registro, es el principio que inspiró a los primeros oficios de hipotecas (antecedentes del actual registro inmobiliario), consistente en permitir al público en general la consulta de las inscripciones, tal como lo establece el artículo 3001 de nuestro código civil.

2.4.2. DE INSCRIPCIÓN.

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

Todo asiento registral debe ser necesariamente materializado para que objetivamente se pueda conocer el acto que se celebró, de acuerdo con los artículos 2919 Y 3007 del Código Civil, para que produzca efectos en perjuicio de terceros un determinado acto de enajenación, de gravámenes o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, es indispensable que la inscripción de tal acto conste en los documentos que resguarda el Registro Público de la Propiedad.

Este principio podemos dividirlo en inscripción material, en relación al acto; e inscripción formal, en relación al documento. Al efecto el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal a la letra establece:

En el Registro Público de la Propiedad de inmuebles 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;

II. - La constitución del patrimonio familiar;

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

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

Este precepto principalmente se refiere a la inscripción material o del acto, es decir, atiende más al acto jurídico que al documento en si.

Por su parte el artículo 3005 del Código Civil, dispone: Solo se registrarán:

I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III. Los documentos privados que en esta forma fueren validos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

En relación con la fracción primera del precepto antes transcrito, cabe destacar que por documento auténtico debe entenderse el que emana de una autoridad o fedatario; por ejemplo, una autorización de subdivisión de predios, expedida por alguna autoridad o un testimonio relativo a la compraventa de un inmueble. Este artículo principalmente se refiere a la inscripción documental o formal, atendiendo más al documento que contiene los actos jurídicos que a estos mismos.

Atendiendo a causas finales, debe inscribir ambos, es decir, tanto un documento que cubre los requisitos de forma y validez, de forma, necesariamente instrumental, como un acto relevante para las partes, que esta contenido en ese instrumento pero con una vida propia, independiente a aquel que es la materialización del acto jurídico.

2.4.3. DE ESPECIALIDAD.

Este principio consiste en la especificación pormenorizada de las características del objeto al inscribir la naturaleza del acto, naturaleza del derecho real, el valor de la operación, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y generales de las

personas que intervienen en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó y hora de presentación del documento, entre otros.

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor, no se determinaba qué bienes integraban la garantía y por cuánto respondía cada uno de ellos; pero ahora el Código Civil, en los artículos 2912 y 2913, obliga cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. También establece que si un predio se ha fraccionado se repartirá equitativamente el gravamen hipotecado entra las fracciones.

Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos. Se encuentra regulado en el artículo 3061 del Código Civil que establece:

“Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

- I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como la referencia al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;*
- II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;*
- III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;*
- IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima*

asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes.

Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

Por su parte, el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ordena describir detalladamente los datos a que se refiere la disposición antes transcrita por ejemplo: *“Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, nombre del predio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral”.*

2.4.4. DE CONSENTIMIENTO.

Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción del caso del mandamiento judicial que suple dicho consentimiento (por ejemplo, la escritura que es firmada por un juez en rebeldía del demandado y es inscrita posteriormente).

Para iniciar cualquier trámite en el registro, se requiere de un documento llamado solicitud de entrada y trámite, con lo que se acredita este principio (artículo 18 del Reglamento Público de la propiedad.) El artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone:

Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, por orden judicial, podrán no obstante ser cancelada a petición de parte, sin dichos requisitos. Cuando el derecho inscrito o anotado queda extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación; debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

En materia de rectificaciones el artículo 3026 del Código Civil, señala:

Quando se trate de errores, de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

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

2.4.5. DE TRACTO SUCESIVO.

Este principio obedece al concepto filosófico de causalidad (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente), esto es, la serie de actos sobre un mismo bien nos lleva al último, por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el que le da origen, es decir, debe coincidir el titular registral con el enajenante.

"Este principio se aplica desde el año de 1870, cuando se creó el Registro Público y este quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. Fecha

desde la que se practica la anotación primera de la finca o bien desde la fecha de la inmatriculación del bien²¹.

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

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho..."

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda, a este procedimiento la doctrina lo denomina "*tracto breve*". En este sentido el artículo 3065 del Código Civil dispone:

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

"Un ejemplo de este procedimiento es la compraventa en la que el albacea de una sucesión en su carácter de liquidador del patrimonio del de cujus, con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario,

²¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit., pp. 108.

caso en el que no es necesario que previamente se inscriba el predio en favor de los herederos para posteriormente realizar la venta tal y como lo establece el Código Civil."²⁷

2.4.6. DE ROGACIÓN.

Este principio se encuentra vinculado con el del consentimiento. Consiste en que se le solicita al registro su actuación, debido a que el Registro Público no puede actuar de oficio. La solicitud la puede hacer el particular o la autoridad judicial ya que la inscripción se realiza a instancia de parte y nunca de oficio, es decir, que prohíbe al registrador practicar inscripciones ex mutuo proprio. Alguien debe solicitárselo y tiene que estar legitimado: ser parte en el acto o el notario autorizante de la escritura o el juez.

Por ejemplo, el artículo 83 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal Artículo, señala que "*Tratándose de cédulas hipotecarias procede la cancelación a petición de parte, cuando se cancele la hipoteca que las originó*", esto quiere decir que debe solicitarse tanto la cancelación de la hipoteca como la cancelación de cedula hipotecaria.

El artículo 87 del mismo Reglamento dispone:

"Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I. Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta, y

II. De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva.

²⁷ CFR PLANIOL Y RIPER, Derecho Civil. Editorial Harla, Traducción, 1997, Volumen VIII.

El artículo 88 del citado ordenamiento señala: *“En los casos a que se refiere el Capítulo III de este Título, los asientos podrán cancelarse por consentimiento del vendedor o acreedor, por resolución judicial o a solicitud del deudor, siempre que éste acredite fehacientemente el cumplimiento de sus obligaciones.”*

Para reafirmar lo anterior, cabe mencionar que el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3018 establece:

“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.”

2.4.7. DE PRIORIDAD.

También llamado de prelación, es uno de los principios registrales más importantes, pues alrededor de él gira la utilidad del registro. Este principio consiste en que el primero en inscripción es primero en derecho; no el primero en tiempo de realizar el acto, sino el primero en realizar su registro. Esto es base de la seguridad jurídica.

Analizando este principio desde otro punto vista, es obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia.

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

Así lo dispone el Código Civil en los siguientes artículos:

Artículo 2266.- Si la cosa vendida fuere inmueble: prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior, el cual establece claramente la aplicación del principio de prelación o prioridad esto es, primero en tiempo primero en derecho.

Artículo 2982.- Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes. Pueden, formar un concurso especial con ellos y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que e hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de La Ley.

Por lo que se refiere a la preferencia, el artículo 3013 del Código Civil, señala:

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

Por su parte el artículo 3015 del mismo ordenamiento, establece:

La prelación entre diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Asimismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 18 expresa: *“La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrán el doble objeto de servir como instrumento para*

dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que se acompaña en las distintas fases del procedimiento”.

2.4.8. DE LEGALIDAD.

Este principio también llamado de calificación, consiste en que todo documento al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro del procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, verificar si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama "calificadora", lo anterior confirma la relación estrecha que existe entre el derecho notarial y el derecho registral.

Se ha criticado este principio, señalando que es repetitivo el hecho de que el registrador califique la legalidad y procedencia del documento, por la calificación que ya hizo el notario, el corredor público u otro fedatario²²; y más aún, se convierte en una instancia que califica, por no decir revisa, actos emitidos por un Juez; sin embargo considero que es un principio necesario, y que constituye un filtro que debe tender a lograr la excelencia en la función de los fedatarios públicos, tomando en cuenta que las ordenes judiciales, finalmente, deben inscribirse en los términos que se ordena.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone:

Son atribuciones de los registradores:

- I. Realizar un estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y*

²² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit., pp. 94 y 95

contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables.

- II. Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables el monto de los derechos a cubrir;*
- III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos Y resultados de la calificación;*
- IV. Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y*
- V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.*

2.4.9. DE LEGITIMACIÓN.

El principio de legitimación, conocido también como de exactitud, es otro de los principios registrales más importantes, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. El maestro Carral Y de Teresa dice: Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica, y en efecto, debemos *tornar* en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega ser válido.

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad, permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral. Así lo establece el Código Civil en citado 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”.*

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

“Al respecto Roca. Sastre, señala los siguientes ejemplos:

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

2. La inscripción se extingue mediante la cancelación, de modo que, ante el tercero, un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica. Así, cuando se adquiere una finca anteriormente gravada con una hipoteca que se canceló indebida mente, ésta no puede revivir en perjuicio del adquirente.”²³

²³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit., pp. 82 - 83

2.4.10. DE FE PÚBLICA REGISTRAL.

Este principio es medula del Registro Público de la propiedad, ya que es un principio coactivo que impone reconocer como verdaderos determinados actos jurídicos, es decir, presupone la existencia y validez de los actos jurídicos registrados.

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

En este caso se puede aplicar a la fe pública de que esta investido el calificador registral, y esta se encuentra basada en los conocimientos jurídicos que posee para desempeñar tal cargo, es decir, la fe pública registral da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el funcionario publico depositario de este atributo.

Por su parte el artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la propiedad, dispone:

“Corresponde al Departamento, por conducto del director general: I. Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución...”

El artículo 9 del mismo ordenamiento señala: *“Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro...”*

Es decir, el director general, los registradores y el área jurídica, confluyen para dar fuerza a la fe pública, la cual es dentada por el director.

2.4.11. DE TERCERO REGISTRAL

Este principio es consecuencia natural del principio de la fe registral y consiste en que un acto no parará perjuicio a aquellos terceros que habiendo adquirido la propiedad o derecho real sobre el mismo bien, hayan inscrito el acto correspondiente, para tal efecto, los artículos 3007 y 3009 del *Código Civil para el Distrito Federal* señalan lo siguiente:

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

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

Se llama tercero registral a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito²⁴.

El artículo 3011 del mismo ordenamiento señala: *“Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de*

²⁴ RIOS HELLIG, Jorge. La Práctica del Derecho Notarial, Editorial, MacGraw-Hill. México, 2001. Pp. 408

Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.

En concreto un acto no tendrá perjuicio a quienes adquiriendo la propiedad o derecho real sobre el mismo bien, inscribiesen el acto.

2.4.12. DE CALIFICACIÓN.

Este principio denominado también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador. Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece las atribuciones de los registradores:

I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

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

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

IV. Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento "Con su firma; y

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

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

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

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

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

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

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

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

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado,

salvo los casos previstos en la ultima parte del articulo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada, y

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

CAPITULO 3

MARCO JURÍDICO DEL SERVICIO REGISTRAL MEXICANO.

En México como en los demás países del mundo la actividad del Registro Público de la Propiedad es muy importante en el aspecto jurídico, por la seguridad que otorga sobre los actos y hechos jurídicos de los cuales da fe. En México la historia del Derecho Registral se ha regulado mediante diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos o parciales y otros consistentes en simples esbozos, que finalmente evolucionaron para dar forma a nuestro actual cuerpo normativo.

3.1 Trayectoria Legislativa Registral en México

El primer intento de legislación en materia de registro de derechos reales es el Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829, que regula esta institución en el capítulo denominado “Del Registro de Hipotecas”, este proyecto de código no fue aprobado por la legislación estatal y por lo tanto jamás entro en vigor.

No obstante lo anterior, en 1832 se estableció un Registro General de Hipotecas, más tarde, el 24 de noviembre de 1843, constituido México en República centralista, se dictó un decreto por medio del cual se extinguió el referido registro.

El 29 de noviembre de 1867, el Presidente Benito Juárez García expidió la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal.

El 17 de diciembre de 1868 se aprobó un proyecto muy importante, el Código Civil del Estado de Veracruz, con su título XXI denominado “Del Registro Público de la Propiedad”, tal vez el más completos en su época.

El 21 de junio de 1870, entra en vigor el Código Civil del Estado de México, en su título XX denominado "Del Registro Público".

Por lo que respecta al Código Civil del Distrito Federal de 1870, existió el intento para regular los servicios que prestaría el Registro Público de la Propiedad por una ley independiente.

Durante la presidencia de don Benito Juárez García, con fecha 28 de febrero de 1871, el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California, con ordenanzas de instalación de la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad". Este Registro dependía del Ministerio mencionado y contemplaba entre otras materias los requisitos para fungir como director y las obligaciones del mismo, los títulos sujetos a inscripción, las bases para aquellos problemas de duplicidad de títulos y la carencia de los mismos, la calidad de los documentos auténticos, los efectos de la inscripción, de los asientos, así como la fijación de reglas de observancia para los registradores; diferenció la propiedad del suelo, edificio o plantaciones existentes en el mismo; regulaba la cesión de derechos, la inscripción de derechos hereditarios, la rectificación de los actos de registro; la publicidad del registro, la consulta de los libros existentes, certificaciones de inscripciones y solicitudes para atención, entre otras muchas actividades.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California del 31 de marzo de 1884, entró en vigor el 1º de junio de ese año y dispuso, en su artículo 3213, que un reglamento especial establecería, "los derechos y obligaciones de los registradores, así como las formulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro"; dicho

reglamento nunca fue expedido por lo que se mantuvo en vigor el de 1871. El código de 1884 dedicó su título vigésimo tercero a regular el Registro Público de la Propiedad en cuatro capítulos titulados:

- Disposiciones generales;
- De los títulos sujetos a registro;
- Del modo de hacer el registro; y
- De la extinción de las inscripciones.

Dispuso además, que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en los lugares donde hubiera Juzgados de primera instancia.

La Constitución Política de los estado Unidos Mexicanos de 1917, fue la primera que tomó en su contenido la original reforma del suelo, nacionalizando el derecho a la tierra, imponiéndole nuevas modalidades tendientes a la socialización de la propiedad privada fraccionando los latifundios y regulando de distintas formas la posesión sobre la misma en beneficio exclusivo de los mexicanos. Así pues, en su esencia encontramos el artículo 27 constitucional que nos menciona todos los derechos de los mexicanos, en cuanto a la posibilidad para obtener de acuerdo con sus posibilidades una fracción de terreno que les de seguridad patrimonial o sustento, ajustándose siempre a las limitaciones que les imponga el Estado y sentenciando desde luego que originalmente la propiedad corresponde a la nación, facultándola al mismo tiempo, para que la traslade a los particulares, constituyéndose de esa manera una de las formas de tenencia, es decir, que se constituye la propiedad privada.

Mediante decreto del 3 de abril de 1917, Venustiano Carranza Introdujo reformas al Código Civil en materia registral.

El 8 de agosto de 1921 se expide un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual constó de 164 artículos ordenados en 14 capítulos.

En 1928 fue redactado un proyecto de Código Civil, mismo que una vez aprobado entró en vigor el 1° de octubre de 1932, la organización del Registro Público de la Propiedad se reguló en el libro cuarto, tercera parte.

El 21 de junio de 1940 fue expedido un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, redactado por una comisión presidida por Manuel Borja Soriano, contó con 149 artículos ordenados en 8 títulos.

Un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal fue publicado en el diario oficial de la federación del 15 de diciembre de 1952, pero nunca entró en vigor.

En 1973 fue reformado el artículo 3018 del Código Civil (actual 3016), regulándose lo que se conoce como aviso preventivo.

En las reformas al Código Civil de 3 de Enero de 1979 se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad, y las características principales de las reformas fueron:

1. El establecimiento del folio real en substitución del ya, anacrónico sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de tal suerte que en un solo documento se puede conocer las situaciones de la finca, quien es su titular, los gravámenes y las anotaciones

preventivas. También se instituyó el folio para los bienes muebles y las personas morales.

2. El propósito de los testamentos ológrafos se defirió del Registro Público de Propiedad al o de notarias, pues se considero que por existir en el Archivo de Notarias el Registro de Actos de Última Voluntad, es la institución más adecuada para llevar el control y depósito de estos testamentos.
3. También se creó el Boletín del Registro Público, para dar toda la información relacionada con el proceso registral.
4. Finalmente se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa, concurrente con la información de dominio seguida ante los tribunales, difiriendo su regulación al Reglamento del Registro Público.

El sistema de libros que se llevó, fue de gran trascendencia en el Registro Público, y con ello se iniciaron las primeras anotaciones de propiedad, de gravamen y de personas morales, y debido al uso frecuente de los libros, estos empezaron a mutilarse, es por eso que se pensó en sustituirlo por el folio real, y con este cambio se dio mayor agilidad al trámite registral, ya que tiene en la carátula los datos de identificación de la finca, así como su denominación, ubicación, colonia, delegación, superficie, linderos, medidas y colindancias.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979 entro en vigor el 17 de enero de ese mismo año y fue derogado por un nuevo reglamento del 6 de mayo de 1980. Este reglamento, siguiendo las reformas al Código Civil relativas al Registro Público de la Propiedad, cambia estructuralmente la organización del Registro.

Posteriormente también se abroga el Reglamento del Registro Público de la

Propiedad del 17 de septiembre de 1987, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988 y entra en vigor el del 24 de Noviembre de 2006, consta de 114 artículos distribuidos en cuatro títulos: De las disposiciones generales; Del sistema registral; Del procedimiento registral; De la responsabilidad del personal del registro público

La última reforma que ha sufrido el actual Código Civil para el Distrito Federal, es la del 11 de marzo de 2009 mediante la cual se contempla la utilización de medios electrónicos en el Registro Público de la Propiedad, en la que se adicionan y modifican diversos artículos, mismos que contemplan la utilización de un sistema informático mediante el cual se genere, concentre y explote la información registral, con esta reforma se pretende agilizar el trámite de inscripción y registro, ya que los datos de las fincas no solo constan en los folios, sino, también en una base de datos.

3.2 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Nuestra Constitución desde su creación ha tutelado el derecho de la propiedad que cada mexicano tenemos, ya que en su artículo 4º señala que *“toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”*, precepto jurídico que se complementa con el artículo 27 constitucional, en el que específicamente se establece el derecho que cada individuo tiene a la propiedad de un bien inmueble:

“...La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su

conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población...”

Lo que nuestra carta magna busca originalmente es proteger la distribución equitativa de la pequeña propiedad, y con ello a las clases sociales más desprotegidas que cuentan con un inmueble, y que muchas veces constituye todo su patrimonio. Por ello se afirma que dichos preceptos constituyen la base del constitucionalismo social mexicano pionero en el mundo de este aspecto.

Lo anterior estaría incompleto de no existir una forma de dar seguridad y certeza jurídica a los negocios o transacciones realizados sobre determinados bienes, es decir, garantizar seguridad jurídica y certeza al patrimonio de las personas, y una forma de garantizar esa certeza es la publicidad que se da a través de los Registros Públicos de la Propiedad.

La función registral a cargo de los registros públicos de la propiedad inmobiliaria tiene su fundamento en lo dispuesto por el artículo 121 de la Constitución General de la República, que en su parte conducente señala:

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

I.- Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio, y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.

II.- Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.

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

Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otro Estado, cuando la persona condenada se haya sometido expresamente o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció, y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio.

IV. y V...”

A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en México esta institución se encuentra regulada dentro del Código civil, que como ya hemos visto le dedica un título completo.

3.3 Código Civil para el Distrito Federal.

El Código Civil para el Distrito Federal, por su parte, se encuentra dividido en cuatro libros dedicados a regular la situación jurídica de las personas, de los bienes, de las sucesiones y de las obligaciones, respectivamente. El libro cuarto de las obligaciones, se divide en tres partes que a su vez regulan las obligaciones en general, las diversas especies de contratos y, la tercera parte, que comprende dos títulos, dedica el segundo al registro público. Este título segundo de la tercera parte del libro cuarto consta de cinco capítulos: De su organización; Disposiciones comunes de los documentos registrables; Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables; Del registro de operaciones sobre bienes muebles; Del registro de personas morales.

El Registro Público de la Propiedad es una institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal, proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que para su conformación requieran de este requisito para surtir efectos contra terceros.

La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la inscripción o la anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; con lo que cualquier persona que lo solicite, estará en condiciones de enterarse de los asientos que obren en los folios y libros del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas, evitando así hasta donde es posible, la comisión de fraudes o situaciones que pudieran conducir a un posible error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

En los términos de los artículos 3005 y 3006 del Código Civil para el Distrito Federal, solo son registrables: *Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo; Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público. Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados,*

deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante Notario; Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.

Así como nuestro Código Civil para el Distrito Federal señala los actos que son registrables, también señala en su artículo 3021 en que casos se suspenderá o denegará la inscripción correspondiente: *I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse; II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley; III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos; IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público; V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro; VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y, VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.*

Cabe señalar que es el Estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda, por ello cuenta con un organismo encargado de esa función. El Registro Público de la Propiedad es una institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

Para esos fines, es conveniente advertir que el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad y en capítulo expreso señala los aspectos fundamentales y característicos de su actividad; no obstante como el quehacer registral abarca un mundo complejo de operaciones y actos, objeto de inscripción, tiene su fuente directa e inmediata en las diversas instituciones reguladas por el propio Código Civil en los títulos y capítulos respectivos, y en muchos otros cuerpos legales de acuerdo con el tipo de operación de que se trate, razón por la cual puede afirmarse que la parte sustantiva del Derecho Registral está en el mencionado Código Civil, mismo que delega en el Reglamento del Registro Público de la propiedad, no solo su organización, sino también el procedimiento para el cumplimiento de sus objetivos.

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

En México como en los demás países del mundo la actividad del Registro Público de la Propiedad es muy importante en el aspecto jurídico, por la seguridad que otorga sobre los actos y hechos jurídicos de los cuales da fe, aunque los efectos jurídicos sean distintos.

En la historia del Derecho Registral se le ha conocido mediante diferentes calificativos; como el de “derecho de hipotecas”, “derecho inmobiliario” y “derecho registral”, aunque en muchos de los casos la terminología empleada no tenga nada que ver con las funciones realizadas.

La función registral entraña la realización de una serie de actos, formas y formalidades en relación a las transacciones realizadas respecto de la propiedad de bienes muebles o inmuebles, los cuales son necesarios para que surta efectos jurídicos de manera plena por medio de la publicidad registral, mismos que están previstos en el

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, dicho ordenamiento consta de cuatro títulos: De las disposiciones generales; Del sistema registral; Del procedimiento registral; De la responsabilidad del personal del registro público.

En el título primero de este reglamento se habla del Director General, sus funciones y de los servidores públicos de los cuales se auxilia para el cumplimiento del cargo que le fue conferido, tales como son Registradores y Director Jurídico, personal que tiene perfectamente delimitadas sus funciones y responsabilidades, sin embargo, estos servidores públicos requieren de otras unidades administrativas para su eficaz desempeño. Si bien es cierto el Reglamento del Registro Público no especifica con claridad cuáles son estas unidades administrativas, si deja abierta la posibilidad de su existencia y con ello la jerarquía que ejercerá sobre ellas el Director General de dicha dependencia.

En la Actualidad el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal está integrado por funcionarios que tienen a su cargo diferentes unidades administrativas entre las que se encuentran las siguientes:

- Dirección de Proceso registral inmobiliario y de Comercio, que se encuentra integrada a su vez por:
 - a) Área de inmuebles "A"
 - b) Área de inmuebles "B"
 - c) Área de inmuebles "C"
 - d) Área de inmuebles "D"
 - e) Área de Embargos

De esta dirección depende también la subdirección de comercio y organizaciones civiles, integradas por:

- f) Área de comercio "A"
- g) Área de comercio "B"
- Dirección de Informática Registral
- Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas, integrada por:
 - a) J.U.D. de Calificación e Inscripción de Inmuebles Públicos
 - b) J.U.D. de Control Técnico de Programas sectoriales
 - c) Coordinación de Inmuebles Públicos
 - d) Coordinación del Programa de la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT)
 - e) Coordinación del Programa del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad Social para los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE)
 - f) Coordinación del Programa de la Comisión de la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORET)
 - g) Coordinación del Fideicomiso Casa Propia, Programa Casa Propia (FICAPO)
 - h) Coordinación del Programa del Fideicomiso de Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU)
 - i) Coordinación del Programa Desarrolladora Metropolitana (DEMET)

De igual forma, en su artículo 6° señala las atribuciones del Director General, que entre otras son:

- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución:
- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos

técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;

- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento;
- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;
- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;

Ahora bien, ya que el Director General del Registro Público se auxilia de los registradores para el exacto cumplimiento de sus atribuciones, es conveniente mencionar que el artículo 10 y subsecuentes lo definen como: el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro, según resulte de su forma, contenido y legalidad; fijar la cantidad liquida a pagar por los derechos de registro, con estricto apego a las disposiciones aplicables; así como ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma.

El objeto se haya implícito en la inscripción que ha de ser esencia del proceso registral para la existencia del acto o hecho jurídico, desde luego que en el derecho mexicano, como ya lo he señalado previamente, el registro público es eminentemente declarativo y, en consecuencia, la inscripción del acto jurídico en él no da lugar a ponderar que exista o no, sin embargo, con la inscripción se obtiene dos finalidades, las de tipo accesorio y las de carácter inmediato; el fin próximo inmediato se encuentra en la publicidad del acto jurídico, lograda a través de la inscripción, contenida en el libro o folio

correspondiente y el fin mediato, la seguridad jurídica que se hace con la anotación o inscripción del acto mediante la legitimación que le otorga la fe pública registral. El fin accesorio del procedimiento registral se hace patente en los asientos correspondientes, los cuales constituyen un medio de prueba dentro del Derecho, ya que la inscripción otorga los efectos plenos de la ley.

En el título segundo se habla del sistema registral, que de acuerdo con el artículo 15 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se integra por: *Registro Inmobiliario; Registro Mobiliario; y, Registro de Personas morales.*

Los asientos originados en las solicitudes y documentos se practicarán en el folio que le corresponda, ya sea en Folio Real de Inmuebles; Folio Real de Muebles y Folio de Personas Morales.

Según indica el artículo 26 del citado reglamento, 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 actos jurídicos que en ellos incidan.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad. Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador.

Cabe señalar que los artículos 24 y 25 del Reglamento del Registro Público de la

Propiedad regulan lo concerniente a la solicitud de entrada y trámite, y para tal efecto señala que todo documento que ingrese al Registro Público de la Propiedad para su inscripción, lo hará acompañado con esta solicitud, provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que se acompañará en las distintas fases del procedimiento.

Cada solicitud de entrada y trámite será única, ya que cuenta con datos de identificación que la diferencian de las demás, como por ejemplo: Nombre del solicitante; Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, denominación o razón social de la persona moral de que se trate; Naturaleza del acto y Observaciones.

Al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos: Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento; La fecha y hora de presentación; Área a la que se turne el documento; Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio; La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda; y Observaciones.

El título tercero se refiere básicamente a los requisitos que debe cumplir y el procedimiento que debe seguir cada documento, del cual se solicita su registro, comenzando por la asignación del número de entrada, que deberá ser plasmado tanto en

el documento referido como en la solicitud de entrada y trámite que lo acompañará hasta su salida. Acto seguido se turnará dicho documento al área administrativa que corresponda para que en su momento sea calificado por el Registrador, quien determinará la procedencia, suspensión o en su caso la denegación del registro del trámite solicitado.

Si mediante la calificación fundada y motivada que el Registrador realice al documento en cuestión, decidiera suspender o denegar la inscripción o anotación, deberá mandar a publicar dicha circunstancia en el Boletín Registral. En el caso de suspensión, a partir de la mencionada publicación, el interesado contará con quince días hábiles para en su caso subsanar las irregularidades señaladas. Cabe señalar que procede la suspensión del trámite cuando las omisiones o defectos pueden ser subsanables, como por ejemplo, cuando a un oficio de embargo se omite anexar un juego de copias certificadas; y se deniega cuando estas omisiones o defectos son insubsanables, como por ejemplo, ese mismo oficio de embargo aporta datos registrales que no coinciden con los asentados en el antecedente registral correspondiente.

En caso de que no se subsane el defecto, el Registrador denegará la inscripción o anotación y publicará su determinación en el Boletín Registral con el estatus de "Denegado"; momento a partir del cual el documento estará a disposición del interesado.

Cuando un documento sea calificado como procedente, se tomará nota en la sección del folio real que corresponda, autorizando dicha inscripción con la firma del registrador, así mismo se plasmará al calce del documento que lo motivó, el sello de que ha quedado registrado, el cual contendrá el número de folio, la fecha de inscripción, los datos del pago de derechos, el nombre y firma del registrador.

Cumplidas estas formalidades, el instrumento se pondrá a disposición del interesado mediante su publicación en el Boletín Registral.

Por último, el título cuarto solo consta de un artículo que hace referencia a los artículos 3003 del Código Civil para el Distrito Federal y 47 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, que contemplan básicamente las consecuencias jurídicas que puede acarrear la comisión de un acto ilícito por parte de registradores y demás servidores públicos adscritos al Registro Público.

3.5 Ley del Notariado para el Distrito Federal.

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

Existen varias teorías sobre la naturaleza jurídica de la función notarial, la primera establece que el notario es un funcionario público, la segunda propone que es un profesional independiente y la tercera es mixta, ya que presenta al notario como un profesionista independiente que realiza una función pública. En el Derecho mexicano se adopta la postura de la naturaleza jurídica mixta, ya que en el artículo 26 señala lo siguiente:

“...La función notarial es la actividad que el Notario realiza conforme a las disposiciones de esta ley. Posee una naturaleza compleja: es pública en cuanto

a proviene de los poderes del Estado y de la Ley, que obran en reconocimiento público de la actividad profesional de Notario y de la documentación notarial al servicio de la sociedad. De otra parte, es autónoma y libre, para el notario que la ejerce, actuando con fe pública”.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal es el ordenamiento que le da forma a esta figura llamada notario, ya que en su artículo 42 lo define como:

“El profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría”.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala al efecto: “la fe pública es la garantía que da el estado, considero que la fe notarial es la garantía que da el notario al Estado y al particular al determinar que el acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado en él es cierto, proporcionando así seguridad jurídica”.

El Código Civil en su artículo 3016 establece que cuando un notario público al realizar una operación en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible en el Registro Público, tiene que solicitar un certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate,

los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral.

La vinculación del Notario con el Registro Público de la Propiedad se encuentra directamente en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, ya que si bien es cierto que los notarios, en el ejercicio de su profesión, deben guardar reserva sobre lo pasado ante ellos y están sujetos a las disposiciones del Código Penal sobre secreto profesional, también es cierto que hay diversos actos que debido a su naturaleza es necesario se inscriban en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, como ya lo hemos visto tanto en el Código Civil como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, los testimonios de escrituras o actas notariales son registrables en dicha institución, siempre que cumplan con las formalidades señaladas en estos cuerpos legales, así como los requisitos que marcan la Ley del Notariado para el Distrito Federal, como por ejemplo las señaladas en el artículo 102, en el que se establece que el notario:

- *Redactará las escrituras en castellano y expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la notaría.*
- *Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura.*
- *Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.*

- *No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega un área que, conforme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial...*
- *Al citar un instrumento otorgado ante otro notario, expresará el nombre del notario y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que consta y el número y fecha del instrumento de que se trate y en su caso, los de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.*
- *Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas;*
- *Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial;*
- *Determinará las renunciaciones de derechos o de leyes que hagan válidamente los contratantes;*
- *Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura;*
- *Compulsará los documentos de los que deba hacerse la inserción a la letra, los que, en su caso, se agregarán al apéndice. El notario evitará insertar los documentos que no sean indispensables;*
- *Cuando se presenten documentos redactados en idioma extranjero, deberán*

ser traducidos al castellano, por un perito oficial, agregando al apéndice, el original y su traducción, los cuales deberán ser certificados, en su caso, por el notario;

- *Al agregar al apéndice cualquier documento, expresará la letra o, en su caso, el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente;*
- *Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna ley los prevenga, como en testamentos, y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible;*
- *Hará constar bajo su fe;*
 - a).- *Que se aseguró de la identidad de los otorgantes, y que, a su juicio, tienen capacidad legal;*
 - b).- *Que les fue leída la escritura a los otorgantes, a los testigos e intérpretes, en su caso, o que la leyeron por ellos mismos;*
 - c).- *Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando así proceda;*
 - d).- *Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma o, en su caso, que no lo firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En substitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos,*

firmará la persona que al afecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital;

e).- La fecha o fechas en que se firma la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos, y por los testigos e intérpretes si los hubiere; y

f).- Los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de títulos y otros”.

El notario, como poseedor de la fe pública está facultado para autenticar y dar forma a los actos y hechos jurídicos que la ley determine, también orienta y explica a los otorgantes y comparecientes el valor y las consecuencias legales de los actos que él vaya a autorizar.

Otra de las funciones del notario se encuentra en la ayuda que proporciona al fisco, pues hace el calculo de los impuestos y derechos que gravan los actos que deben ser provistos de fe; dada la competencia del notario, el auxilio al fisco no nada mas es de carácter federal, sino también local y municipal. En el cumplimiento de esta función, además del calculo retiene y da a conocer los impuestos y derechos. Por lo tanto es posible afirmar que el notario funge como un control fiscal y coadyuva con el estado en materia recaudadora.

De lo antes expuesto, es necesario considerar que las normas del Reglamento son de carácter adjetivo; sin embargo, las disposiciones legales contenidas en las múltiples leyes que rigen los actos objeto de registro ostentan un carácter sustantivo mismo que

dentro del ámbito registral sufre una mutación que las hace operar con naturaleza adjetiva al ser aplicadas en el orden interno registral para la sustanciación del procedimiento, de acuerdo con el caso concreto, es decir, un acto jurídico existe desde el momento en que reúne todos los elementos de forma, sin embargo puede ser válido hasta que surta efectos jurídicos frente a terceros.

CAPITULO 4

PROPUESTA SOBRE EL USO DE MEDIOS ELECTRÓNICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL PARA HACER SABER AL INTERESADO LA FORMA EN QUE QUEDÓ REGISTRADA LA INSCRIPCIÓN SOLICITADA.

4.1 EL ERROR, LA RECTIFICACIÓN Y SUS CONSECUENCIAS

La actividad registral en su desempeño tiene efectos eminentemente declarativos, es decir, que el acto jurídico nace extraregistralmente, pero al ser llevado al registro público el registrador declara la validez y la eficacia del acto para que los efectos jurídicos derivados de este puedan oponerse a todo el mundo, de ahí que es fundamental entender la fuerza que cobra la actividad registral ya que una vez inscrito o anotado un acto jurídico traerá como consecuencia que lo que obre anotado o inscrito será la verdad jurídica, sin embargo hay ocasiones en que lo inscrito, que es lo declarado, no concuerda con los documentos que sirvieron de base para tales asientos, esto genera un conflicto que de acuerdo a la ley habría que ubicarlo y entender la bases para darle una solución efectiva.

Primeramente debemos entender al error como una falsa apreciación de la realidad en todas las formas, en el orden registral los actos objeto del procedimiento han adquirido vida jurídica por medio de la inscripción correspondiente y es necesario proteger todos los intereses, garantizando al máximo la legitimidad de las funciones registrales.

“El error, en términos generales, es toda representación falsa del objeto que se pretende publicar, ya sea por deficiencia del procedimiento representativo legalmente, o por la falta de firma del registrador (u otros requisitos meramente registrales), por la

extensión del asiento de otra finca, y por la inclusión del folio en ayuntamiento o sección distintos del correspondiente.”²⁵

El error es una causa de rectificabilidad con o sin nulidad: se produce sobre todo en la relación “título inscribible-asiento”, en materia registral puede haber dos clases de errores: materiales y de concepto.

Para tal efecto el artículo 3024 del Código Civil para el Distrito Federal nos señala lo siguiente: “*Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos.*” Esto es, los datos del título se han tomado defectuosa o equivocadamente de la copia presentada o se han omitido.

Ubicando este concepto en la calificación que hace el registrador respecto del documento que tiene a la vista y del cual se desprenden incongruencias como las señaladas anteriormente, precisando que dichas incongruencias no se van al sentido general de la intención contractual y que en algunos casos estas inscripciones no constan en la sección que el propio procedimiento registral establece, como se desprende del artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal: *Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la practica de un asiento, en parte o espacio distinto del, que corresponda en folio respectivo. **En este caso la rectificación procede de oficio** y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar.*

²⁵ Diccionario Jurídico Espasa, Fundación Tomas Moro, Madrid, 1991, Pág. 381.

Por otro lado el artículo 3025 del mismo ordenamiento Civil señala que: *“Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.”* Se puede dar este tipo de errores cuando el título presente una redacción vaga, imprecisa o ambigua.

La distinción de errores materiales y de concepto, tiene importancia por la mayor dificultad de rectificación de estos últimos, correspondiente a una mayor complejidad de la equivocación cometida, esto no es la que tenga mayor trascendencia, pues entre los errores materiales hay algunos como por ejemplo, la variación del nombre del titular registral, la cantidad garantizada en una hipoteca, etc.

La rectificación en este caso, previo a la acción de este mismo se debe justificar, por ello se toma como punto de partida que en las tareas propias del Registro Público pueden cometerse errores, ya sea materiales o de concepto, es necesario corregirlos o enmendarlos, de lo contrario podría originar otros errores cuyos efectos serían inseguridad y múltiples perjuicios.

La rectificación es el acto mediante el cual se busca la corrección de una inexactitud que en este caso es de carácter registral, esta inexactitud, producto de un error (material o de concepto), entraña una realidad distinta de la situación descrita por el registro tanto en los títulos como en las inscripciones y en donde la rectificación solo puede proceder en estos dos aspectos mencionados cuando exista discrepancia entre estos mismos.

Por lo tanto atendiendo a lo indicado, “La rectificación de las inscripciones es el medio legal para reestablecer la verdad, y con ello, perfeccionar la inscripción o anotación errónea.”²⁶

La rectificación de los errores materiales requiere de la conformidad del interesado que posea el título inscrito; y la rectificación de los errores de concepto, requiere del acuerdo unánime de todos los interesados, incluso del propio registrador.

“Tratándose de error material, cualquier interesado puede pedir su rectificación, acompañando el título correspondiente; si el error es de concepto, el acuerdo de los interesados a que se refiere el Artículo 3026 del Código Civil para el Distrito Federal, se consignará en un acta, que extenderá el registrador y firmarán todos la oposición de cualquiera de ellos, la rectificación solo podrá efectuarse por resolución judicial”²⁷

Ya que la finalidad del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, y esa finalidad se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del registro referente a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre los asientos registrales, la obligación en este caso es proteger precisamente lo que está conforme a las leyes.

La finalidad primordial que constituye la razón de ser, de nuestro registro público de la propiedad, es precisamente hacer inoperante la posible inexactitud registral, en beneficio del tercer adquirente que reúna los requisitos necesarios para la protección de la fe pública del registro. Por consiguiente, si mientras permanece inexacto el registro, un

²⁶ COLIN SANCHEZ, Guillermo, Op. Cit., 1975 Pág. 295

²⁷ DIAZ GONZALEZ, Carmelo. Inicio a los Estudios de Derecho Hipotecario, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1972, Pág. 201.

tercero protegido adquiere frente a éste, tal inexactitud no existe, pues para el lo que expresa el registro es la única verdad, debiendo considerarse como si estuviera en plena concordancia con la realidad jurídica.

Problemática que se desprende cuando se presenta un documento a inscribir y no coinciden los asientos inscritos del folio, con el contenido del documento, ya sea por error material o de concepto, resultando gravemente lesionados los intereses de los particulares, y aún cuando el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que se podrán llevar a cabo las rectificaciones de oficio, en la práctica esto no se hace, ya que agotado el trámite, éste se vuelve inactivo, **sin que efectivamente se verifique si existió o no error en la inscripción.**

Y debido al desconocimiento que se tiene sobre los trámites del registro, los interesados se concretan a recoger su documento pensando que con el sello del registro (los datos de inscripción del título), fue bien hecha su inscripción, sin verificar o corroborar esta, y hasta que tiene que llevar a cabo algún trámite o movimiento, es cuando se percatan de que existen errores en sus asientos registrales, lo que lleva a la pérdida de tiempo en la realización del trámite que va a llevar a cabo y hacer gastos extra que no estaban contemplados.

Por ello es lógico que las personas se interesen primordialmente en que no prevalezca el contenido registral inexacto, toda vez que esto les causa perjuicio en la protección de sus bienes, por que aún cuando pueda obtener la rectificación del registro, poniéndolo de acuerdo con la realidad jurídica, **sería mejor que al momento de quedar realizada su inscripción ésta sea confiable y exacta.**

4.2 LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN EL DISTRITO FEDERAL Y LA UTILIZACIÓN DE MEDIOS ELECTRÓNICOS

La globalización de las comunicaciones y las exigencias de la sociedad han traído como consecuencia la utilización de las redes telemáticas y en especial, de la red de redes, Internet. Ello permite interconectarse con personas que se encuentran muy distantes de nuestro punto de conexión.

Todo este proceso desemboca en una globalización; y uno de los mecanismos, a través del que se pretende conseguir dicha globalización, es lo que se ha denominado como la sociedad de la información, que no es otra cosa más que la manera en que las sociedades funcionan en la actualidad, es decir, se refiere básicamente a que los medios de generación de riqueza poco a poco se están trasladando de los sectores industriales a los sectores de servicios. En otras palabras, “la Sociedad de la Información debe estar centrada en la persona, integradora y orientada al desarrollo, en que todos puedan crear, consultar, utilizar y compartir la información y el conocimiento, para que las personas, las comunidades y los pueblos puedan emplear plenamente sus posibilidades en la promoción de su desarrollo sostenible y en la mejora de su calidad de vida”²⁸.

“Tomando en cuenta estos objetivos, el Gobierno Federal ha tenido como uno de sus propósito fundamental en el Plan Nacional de Desarrollo el de formar un gobierno que sea capaz de simplificar sus procedimientos de trabajo, mediante la utilización de

²⁸ http://es.wikipedia.org/wiki/Sociedad_de_la_informaci%C3%B3n#cite_note-0

avanzados sistemas administrativos y tecnológicos, a fin de evitar malversaciones, elevar su eficiencia y abatir los niveles de corrupción en el país”²⁹.

Así mismo, cada nueva administración de Gobierno en el Distrito Federal ha intentado impulsar la incorporación de tecnologías de la información y comunicaciones como herramientas de apoyo para transformar la gestión pública, y con ello reducir la corrupción y transparentar la función pública, hacerla más eficiente y ofrecer servicios electrónicos de mayor calidad.

Sin embargo, cada uno de estos intentos ha resultado poco eficaz, principalmente por la falta de legislación en materia de medios electrónicos e informática jurídica, tanto a nivel federal como local, teniendo como consecuencia que los actos, convenios, comunicaciones, procedimientos administrativos, trámites y la prestación de los servicios públicos que corresponden al Poder Ejecutivo, al Poder Legislativo, al Poder Judicial, a los Organismos Autónomos y cualquier entidad o dependencia de la administración pública estatal o federal, se vea limitada al momento de poner en práctica cada nuevo proyecto tecnológico.

Esto es por que el diseño y elaboración de un sistema administrativo de gestión pública y documentación jurídica automatizada debe partir de un estudio de las características y la estructura de cada institución. “La informática jurídica no puede ser automatizada como si se tratara de un problema puramente técnico-informático de

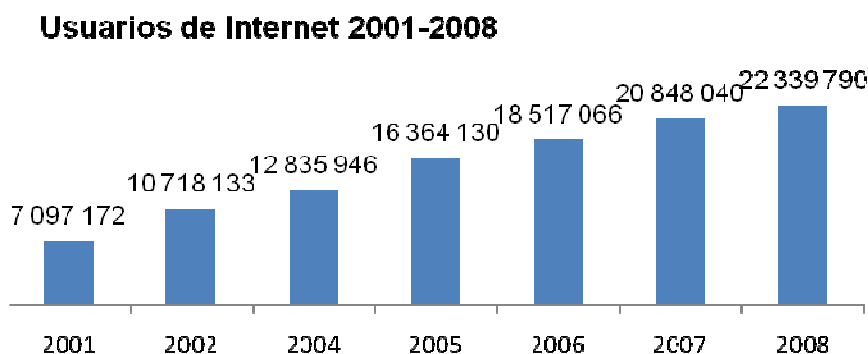
²⁹ http://www.programaanticorruccion.gob.mx/prctcc_2008-2012.pdf

captura, almacenamiento y recuperación de textos, sin atender a las cuestiones, teóricas y prácticas, que plantean los documentos jurídicos³⁰.

Por eso es importante mencionar que en la interrelación derecho-Informática, se contemplan una serie de implicaciones tanto de orden social, económico, técnico, práctico y evidentemente jurídico, que hacen difícil conceptualizar este término, legislarlo y trasladar su aplicación a la administración pública, así como la forma, formalidades, modalidades y condiciones en que se presentaran a los usuarios.

El Instituto Nacional de Geografía e Informática (INEGI) dio a conocer sus estadísticas a propósito del día mundial de Internet, datos nacionales. Para el año dos mil ocho, 22.3 millones de personas en el país hacen uso de los servicios que ofrece la internet, el monto representa poco menos de una cuarta parte de la población de seis años o más.

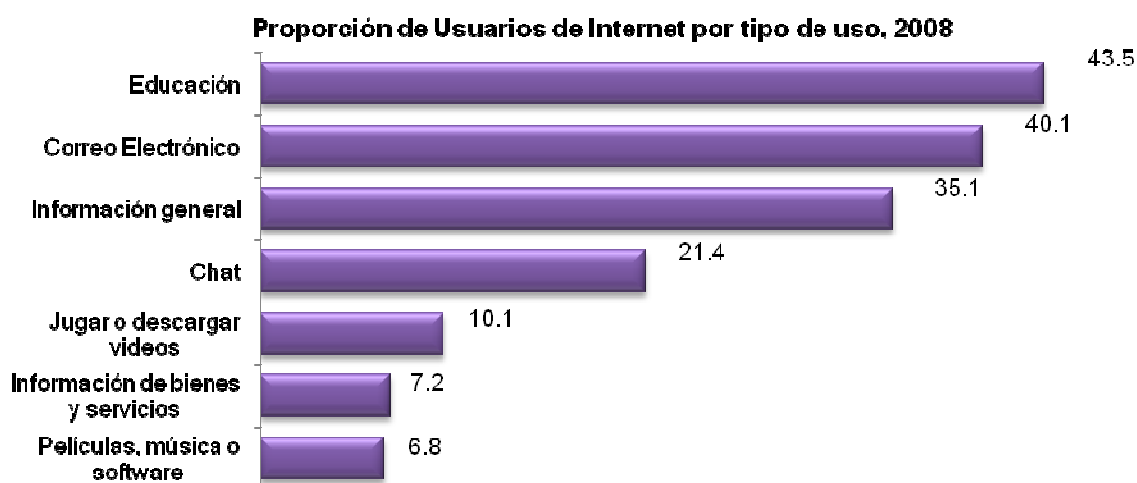
La Tasa Media de Crecimiento Anual (TMCA) de usuarios de Internet en el periodo 2001-2008 fue de 17.8 por ciento.



³⁰ LOUIS BILON, Jean, Dialogo Sobre la Informática Jurídica, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México, 1989, Pág. 133.

Fuente: Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y Uso de las Tecnologías de la Información en los Hogares, 2001-2008.

En 2008, las actividades específicas realizadas en Internet muestran que lo referente a consultas de corte académico significaron un porcentaje de poco más de 43 por ciento, superando al correo electrónico, la búsqueda de información en general y el Chat, quedando en sexto lugar la información de bienes y servicios.

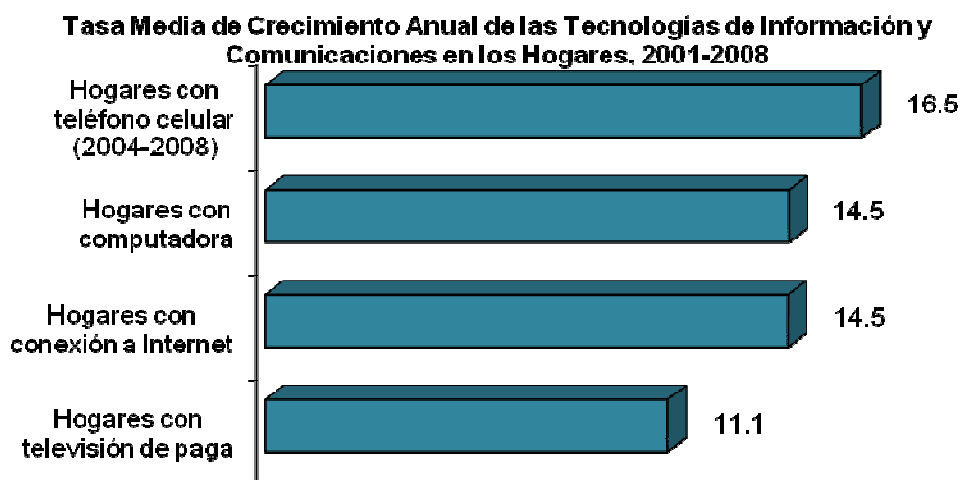


Las respuestas a la pregunta fue de opción múltiple por lo que la suma de las proporciones es mayor al 100 por ciento.
Fuente: Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y Uso de las Tecnologías de la Información en los Hogares, 2008.

Por lo que se refiere a los lugares de acceso, tres de cada cinco usuarios de Internet hacen uso de los servicios de la red desde un sitio fuera del hogar (62.3%).

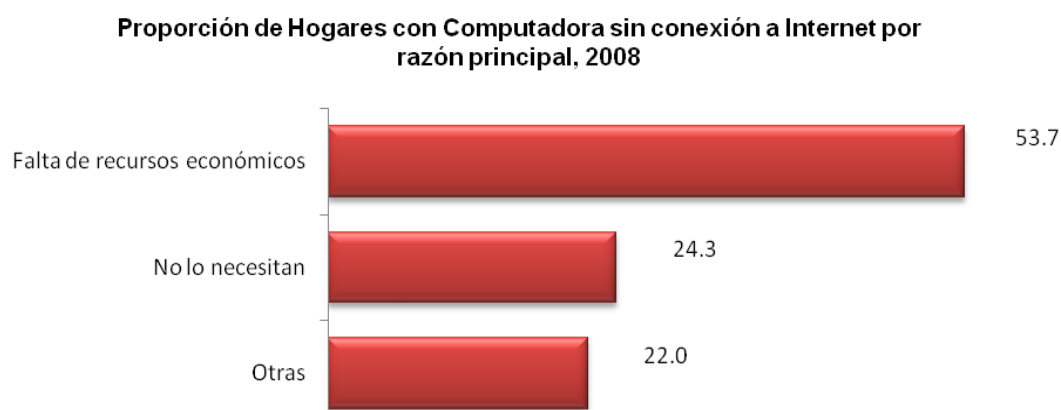
En cuanto al equipamiento de tecnologías de la información, durante el periodo 2001-2008 los hogares con Internet han crecido a una tasa media de de 14.5 por ciento, misma proporción en la que se han incrementado los hogares con computadora.

El crecimiento de la televisión de paga fue del 11.1 por ciento en ese mismo periodo. La telefonía celular presenta el mayor ritmo de crecimiento, y para el lapso de 2004 a 2008 alcanzó el 16.5 por ciento.



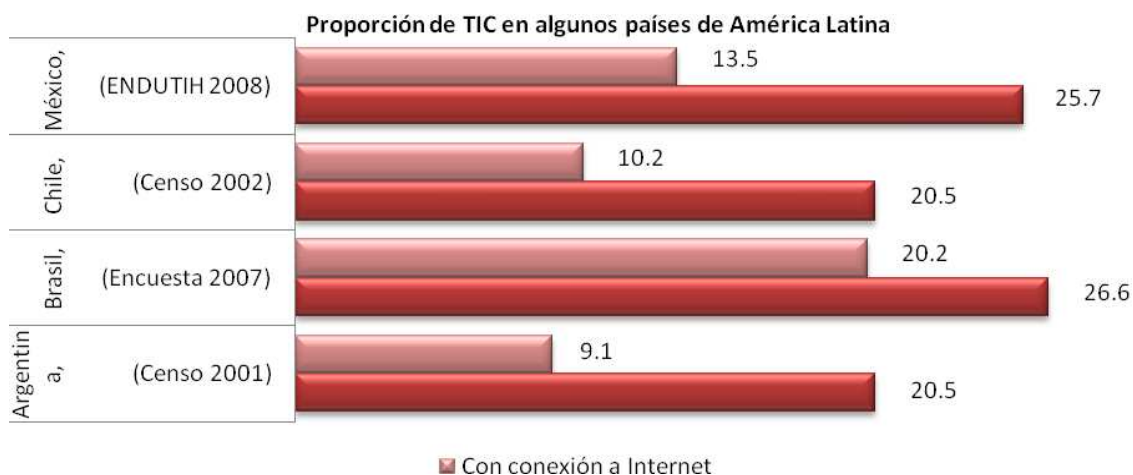
A pesar de las elevadas tasas de crecimiento, a marzo de 2008 se reportaron 3.7 millones de hogares con conexión a internet, lo cual representa una proporción de poco más de uno por cada diez hogares.

De los hogares con computadora (7.1 millones), 48% señaló no contar con conexión a Internet; de éstos, poco más de la mitad registró la falta de recursos económicos como la principal limitante para contar con conexión a la red, una cuarta parte manifestó no necesitarla.



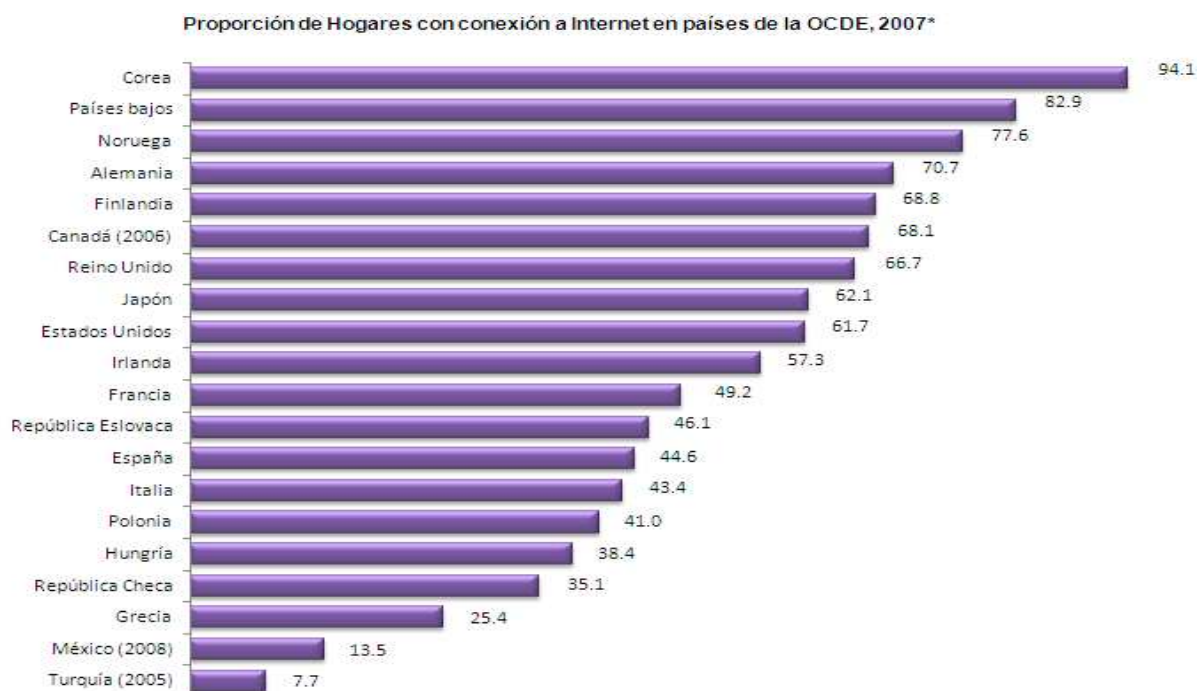
Fuente: Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y Uso de las Tecnologías de la Información en los Hogares, 2008.

En relación con Argentina, Chile y Brasil, las cifras mostradas por México revelan similitud, ya que alrededor de una cuarta parte tiene computadora y una décima parte cuenta con conexión a Internet, en promedio.



Fuente: Para Brasil. Instituto Brasileiro de Geografía e Estatística. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2007.
 Para Argentina. Instituto Nacional de Estadística y Censos. Censo 2001.
 Para Chile. Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Vivienda 2002.
 Para México. INEGI. Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y Uso de las Tecnologías de la Información en los Hogares 2008.

En contraste, respecto del grupo de países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, del que México forma parte, el promedio de hogares con conexión a Internet es de 57 por ciento, en México el porcentaje es de 13.5 por ciento.



*Excepto cuando se indica otra fecha.

Fuente: OCDE. OCDE Key Indicators, Septiembre 2008.

Para México. INEGI. Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y Uso de de las Tecnologías de la Información en los Hogares 2008.

“Con esta información, el INEGI brinda indicadores para el conocimiento sobre el acceso y aprovechamiento de las Tecnologías de la información en los diferentes sectores de la sociedad”³¹.

En México existen diversos modos de acceso público a Internet, que apuntan a ampliar las posibilidades de desarrollo promoviendo la integración de diversos sectores de la sociedad; pero a pesar de los esfuerzos, en el país sólo el 8% de la población es usuaria de Internet, y apenas el 16.6% sabe utilizar una computadora.

Se quiera o no, los ordenadores van a ir día con día teniendo más presencia en nuestra vida. Para ello, no sólo los individuos tendrán que dar el salto y acostumbrarse al

³¹ <http://www.inegi.org.mx/inegi/default.aspx?c=2692&pred=1&s=inegi>

uso de las nuevas tecnologías, también las instituciones deberán de hacer un esfuerzo para que toda la población tenga las mismas posibilidades de acceso a estas innovaciones tecnológicas.

Y los servicios de la sociedad de la información se presentan, en gran medida, a través del comercio electrónico, que se utiliza en ocasiones el mecanismo de la firma, o certificación electrónica, que no es otra cosa, sino el mecanismo de identificación y manifestación de la voluntad de los sujetos que realizan la contratación electrónica.

Si bien es cierto que en el aspecto jurídico sigue siendo común la utilización de documentos, también es cierto que desde hace tiempo se han desarrollado otros sectores en procesos de continua evolución. Uno de ellos es la llamada informática jurídica de control y gestión, que abarca los ámbitos jurídico-administrativos, judiciales y registrales. Fundamentalmente tiene como objetivo principal automatizar el procedimiento registral en las oficinas del Registro Público de la Propiedad, si bien es cierto en la actualidad ya es utilizado en dicha dependencia, también es cierto que falta camino por recorrer, ya que su objetivo final es el de proporcionar una herramienta que permita dar la seguridad que da una firma autógrafa, su implementación a nivel institucional permitirá mejores tiempos de respuesta.

4.3 LA INFORMATICA JURIDICA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El Internet interviene en todos los parámetros de la relación social hoy existentes, la información, los servicios, el comercio, los negocios y también el Derecho. Como es lógico, esta ciencia ha sufrido un cambio radical, ya que en los últimos años se ha visto como se desarrollan herramientas que han proporcionado no solo nuevas fuentes de

información o de aprendizaje, sino también instrumentos para el mejor ejercicio de la profesión.

Actualmente nuestro país se encuentra en una etapa de modernización en las instituciones de la Administración Pública Federal, no debiendo ser la excepción el Registro público de la Propiedad del Distrito Federal, ya que su sistema jurídico requiere para su modernización integral, de adecuaciones y reformas, en virtud de que se están dando una serie de cambios estructurales tendientes a la modernidad requerida para enfrentar los retos actuales, lo que se traduce en un marco de legalidad y confianza institucional .

En la actualidad se presenta un crecimiento extraordinario en el volumen y complejidad de actividades en el Registro público de la Propiedad debido, entre otras cosas, al pronunciado desarrollo demográfico, económico y tecnológico. Ello ha obligado a que dicha dependencia, en sus diferentes áreas esté cada vez más limitada físicamente para recibir, tramitar, analizar y difundir todo tipo de información jurídica para su correcto funcionamiento.

Atendiendo a estas necesidades se están dando una serie de cambios estructurales tendientes a la modernidad requerida para enfrentar los retos presentes, por lo que dentro de la modernización de la Administración Pública Federal y del Distrito Federal, se requiere precisar y clarificar una serie de leyes, códigos y reglamentos

Actualmente el Registro público de la Propiedad cuenta con un sistema informático que se compone de Control de Gestión, Sistema de Información Registral (SIR), Bases

de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información que en él se guarda, y respaldos.

La función principal del Control de Gestión es incorporar, ordenar, archivar y consultar la información sobre los trámites y servicios que se prestan ante la institución, desde su ingreso hasta su conclusión, misma que se actualizará conforme a las etapas del procedimiento, siendo el registrador el encargado de incorporar al control de gestión, fecha de calificación del documento y, en su caso, motivo de la suspensión o denegación del servicio.

El Sistema de Información Registral (SIR) está íntimamente ligado con el Control de Gestión, ya que el primero contendrá los datos e imágenes digitales, que relacionados entre sí, constituyen los archivos electrónicos que integran los folios y asientos registrales, es decir, los asientos, las imágenes, los datos del control de gestión y los archivos de validación, integran la información registral que sustenta al Sistema de Información Registral.

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

Como ya se ha explicado, el sistema de control y gestión es una herramienta muy útil en el Registro Público de la Propiedad, sin embargo cuenta con defectos técnicos que hacen deficiente su funcionamiento, **pero con la adecuada aplicación de la informática jurídica se puede lograr un mejoramiento sustancial de las estructuras jurídico-administrativas** y los sistemas de operación, medida indispensable para que las actividades de esta institución alcancen sus objetivos sociales, lo que se traduce en un

marco de legalidad y confianza institucional (exactitud registral y adecuada publicidad) apoyado en la utilización de la tecnología moderna.

Lo anterior se logrará y simplificará en gran medida con la automatización electrónica basada en redes de Internet del Registro Público de la Propiedad para una mejor y eficiente prestación del servicio que en la actualidad deja mucho que desear.

En este caso, el Internet es un instrumento básico, no solo por la gran demanda que tiene actualmente, sino por que los requisitos básicos para su acceso son pocos y fácilmente sistematizables, pues solo se necesita:

1. Un ordenador (computadora) de cualquier sistema, en principio sin grandes requerimientos de hardware. En cierto modo cualquiera de los ordenadores que actualmente están a la venta servirán para nuestra conexión.
2. Un MODEM: aparato que permite la conexión de nuestro ordenador a la línea telefónica, actualmente ya existen medios de comunicación de banda ancha o inalámbrica, imprescindibles para que podamos comunicarnos con el resto de los ordenadores de la red.
3. Una cuenta de acceso a Internet, proporcionada por un proveedor de acceso a la red.

En la actualidad es posible revisar vía internet el estado que guarda el acto jurídico que fue llevado para su registro, solo que por no encontrarse debidamente reglamentado cuneta todavía con fallas del sistema del Registro Público de la Propiedad, por lo que el interesado termina visitando las instalaciones de dicha dependencia para revisar el estado de dicho trámite.

4.4 AVISO DE REGISTRO DE ASIENTO VÍA ELECTRÓNICA

Sirva lo manifestado en el presente punto **como una propuesta de solución**, ya que sin lugar a duda, con el aviso de asiento vía electrónica ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, uno de los principales beneficios, además de la agilización en la tramitación de asuntos, es la disminución de la inercia burocrática. Así el interesado podrá conocer en cualquier momento el estado que guarda el instrumento registrable, y por lo tanto las visitas a las instalaciones del Registro Público disminuirán considerablemente, ya que todo podrá ser consultado vía Internet, incluso ver e imprimir una copia del asiento registrado en el folio respectivo, del instrumento que se llevó para su registro.

Esto será posible mediante la utilización de una firma o llave digital que estará a disposición de la persona que posea el instrumento jurídico del cual solicita su registro, por lo que autorizado un asiento, al calce del documento que lo motivó se plasmará el sello de que ha quedado registrado, el cual contendrá los datos básicos normales como son el número de folio real, la fecha en que se realizó la inscripción, los datos del pago de derechos, el nombre y firma del registrador, y además la firma o llave electrónica que será proporcionada por el Registro Público de la Propiedad, misma que deberá ser única, personal y no repetible. Cumplidas estas formalidades, el instrumento se pondrá a disposición del interesado mediante su publicación en el Boletín Registral.

Esa firma o llave electrónica permitirá la identificación del acto jurídico registrado por medio de la recopilación de información personal no repetible, y que será creada por medios electrónicos bajo el exclusivo control de la citada dependencia, de manera que esté vinculada únicamente al acto mismo y a los datos personales del solicitante, lo que

permitirá garantizar la confiabilidad y confidencialidad del envío de datos electrónicos, en apego a la normatividad emitida por el gobierno a través de sus órganos competentes, volviéndose personalísima.

Podrá emplearse la firma o llave electrónica certificada contenida en un mensaje de datos, mediante el uso de medios electrónicos, es decir internet, bajo los principios de neutralidad tecnológica, equivalencia funcional, autenticidad, conservación, confidencialidad e integridad. La neutralidad tecnológica implica utilizar cualquier tecnología sin que se favorezca alguna en particular. Equivalencia funcional, es tener la misma información que si se acudiera a las oficinas del Registro Público, pero con la comodidad de hacerlo desde cualquier computadora con acceso a internet.

La firma o llave electrónica se equipara a la firma autógrafa y es única e irrepetible, por lo que al ser asignada por el Registro Público de la Propiedad, este debe 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.

Toda firma o llave electrónica, dará acceso a un mensaje de datos que no es otra cosa más que los documentos escritos que integran los datos de identificación, así como los asientos de los actos jurídicos que son llevados para su registro, es decir, las imágenes digitales que son producto de los asientos que, una vez autorizados por el registrador, son incorporados al sistema, y que formaran parte del folio respectivo.

La autenticidad de esta llave electrónica ofrece la certeza de que un mensaje de datos ha sido emitido por el firmante (registrador) y por lo tanto le es atribuible su

contenido y las consecuencias jurídicas que del mismo se deriven por ser expresión de su voluntad (ejercicio de la fe pública registral).

El contenido de los mensajes de datos que cuenten con firma o llave electrónica, relativos a los actos ingresados para su registro, deberán formar parte del Sistema de Información Registral (SIR) y contendrá los datos e imágenes digitales, que relacionados entre sí, constituyen los archivos electrónicos que integran los folios y asientos registrales. Los asientos, las imágenes, los datos del control de gestión y los archivos de validación, integran la información registral que sustenta al Sistema de Información Registral.

La finalidad de esta propuesta es que el interesado, haciendo uso de la llave o firma digital proporcionada por el Registro Público de la Propiedad, ingrese vía internet al portal de la cita dependencia, y tenga acceso al asiento respectivo para conocer la forma en que quedó inscrito el acto jurídico que se llevó para su registro, pudiendo acceder a esa información hasta en tanto los asientos que integran el folio real no sean modificados.

Esta llave o firma digital protege al interesado en dos formas, la primera es que al tener acceso al asiento registral de que se trate, puede darse cuenta si los datos que contiene son correctos o no, y en caso de ser necesario realice de manera oportuna los trámites tendientes a obtener las rectificaciones conducentes; y la segunda es que ésta llave digital se mantiene íntegra y vigente mientras los datos que la conforman no hayan cambiado de manera sustancial, esto es que el inmueble cambie de titular registral, un gravamen haya sido inscrito o cancelado, etc., con independencia de los cambios que hubiere podido sufrir el medio que le dio origen, por lo que si el interesado ya no puede acceder a los mensajes de datos contenidos en la llave digital sin razón aparente, puede acudir a las oficinas del Registro Público de la Propiedad a tramitar una constancia de

folio real para conocer la situación jurídica del inmueble que le interesa, y en caso de ser necesario realice las aclaraciones que considere pertinentes.

Para que esta propuesta tenga validez resulta necesario que la asamblea legislativa del Distrito Federal apruebe una modificación al artículo 54 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, anexando a dicha redacción la utilización del código cifrado que se propone, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 54.- Autorizado un asiento, al calce del documento que lo motivó se plasmará el sello de que ha quedado registrado, el cual contendrá el número de folio, la fecha de inscripción, los datos del pago de derechos, el nombre y firma del registrador, y la firma o llave electrónica que le corresponda. Cumplidas estas formalidades, el instrumento se pondrá a disposición del interesado mediante su publicación en el Boletín Registral.

Por este medio resulta cómodo y accesible para cada interesado poder conocer la información inherente al inmueble que le interesa, pudiendo realizar de manera oportuna las rectificaciones que correspondan, evitando con ello consecuencias desfavorables como son pérdida de tiempo y gastos innecesarios, con la seguridad de que solo quien cuente con la llave electrónica podrá acceder a dicho registro, es decir, contará con la confidencialidad que es la característica que existe cuando la información permanece controlada y es protegida de su acceso y distribución no autorizada.

Ahora bien, suponiendo que por algún motivo el interesado extravíe su firma o llave electrónica, el procedimiento a seguir será el siguiente: acudir ante el Ministerio Público a iniciar una acta especial, en la que se señalen todos los datos de identificación del documento en el cual se plasmó la llave electrónica, es decir, número de escritura,

fecha, nombre y número de notario, el acto jurídico que se celebró ante su fe, las personas que intervienen en dicho acto, los datos de identificación del inmueble, el número de entrada que se le asignó en el Registro Público de la Propiedad, y la fecha de extravío del documento en cuestión. Posteriormente presentar un escrito dirigido al Director General del Registro Público de la Propiedad en el que se le haga saber esta situación, anexando copia certificada del acta especial, quien girará instrucciones para que sea dada de baja la llave electrónica extraviada para evitar el mal uso que se le pudiere dar, y si así lo desea el interesado se le asignará una nueva firma electrónica, previo pago de derechos que dicho trámite genere.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Como se desprende de la investigación realizada en el presente trabajo, se puede apreciar que en la antigüedad, la forma de transmitir la propiedad, se solemnizaba mediante la práctica de rituales que de ninguna forma daban la certeza jurídica necesaria para proteger a los adquirentes de dicho bien. La cuna de estas liturgias la encontramos en el Derecho Romano, donde la transmisión de la propiedad era siempre por actos exteriores que daban una publicidad limitada, sin que hubiese un registro que protegiera a los terceros adquirentes, únicamente se pueden señalar ciertas solemnidades externas de transmisión de los bienes que producían solo el efecto de una publicidad física que no reunía las características de una publicidad jurídica como la conocemos hoy en día, lo cierto es que en el sistema romano, se encuentran los primeros lineamientos institucionales que presiden a la publicidad de los derechos reales.

SEGUNDA.- En el sistema registral alemán la transmisión de los inmuebles era realizada por una parte, mediante negocio jurídico y, por la otra, mediante el acto traslativo de dominio. No hay que olvidar que los germanos desde las épocas muy primitivas **distinguieron entre muebles e inmuebles**, y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma.

El registro de la propiedad inmueble estuvo regido por las leyes prusianas, las que dieron origen al principio de inscripción para constituir hipotecas o deudas territoriales y para adquirir por negocio jurídico, a casi todos los actos modificativos de la situación real de las fincas, al mismo tiempo que concede a los asientos plenos efectos, no solo respecto de tercero, sino entre las mismas partes que lo provocan en un registro de la

propiedad inmueble.

TERCERA.- En el Sistema Registral Australiano se distinguían dos clases de propiedad, la de quien tenían un derecho que provenía de la corona; y la de quienes habían adquirido de otra persona por testamento, sucesión intestada, compraventa, donación y otros supuestos. Esta segunda propiedad era insegura, pues podían darse casos en los que el bien transmitido no perteneciera al transmitente, motivo por el cual se dio origen a lo que se denominó Acta Torrens, o Ley de la Propiedad de Australia del Sur de 27 de enero de 1858 (Real Property Act 1858). Este es el antecedente mediante el cual se desprende que a través de la Ley se introdujo un sistema para expedir certificados por parte del Gobierno y creó la figura de un registrador central que proporcionara certeza legal al propietario registral.

CUARTA.- En el Derecho Español el Sistema Registral se dividió en cuatro periodos: periodo de Publicidad primitiva, periodo de Influencia Romana, periodo de Iniciación del Régimen de Publicidad, y periodo de Consolidación de la publicidad Registral, evolucionando cada uno de esos periodos, hasta llegar a la consolidación de la publicidad registral, con la aprobación de la Ley Hipotecaria Española, ordenamiento especial e independiente del Código Civil, esta ley fue indispensable para poner límites a la mala fe.

QUINTA.- El Sistema Registral Francés destacó por ser el más eficaz de su época al dar una certeza jurídica a los adquirentes de un inmueble, siendo el antecedente principal de La Ley Hipotecaria mediante la cual se estableció el folio personal, y el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte, y privilegió las características tributarias del Registro Público al establecerlo como una

dependencia del Ministerio de Hacienda, e incluso establece la relación de registro con el número catastral asignado.

SEXTA.- Si bien es cierto el sistema registral mexicano proviene del Derecho Español como consecuencia de la conquista, también lo es que mucho tiempo antes, en territorio mexicano, ya existía un sistema perfectamente delimitado de la tenencia de la tierra. Durante la época prehispánica destaca la cultura Maya, ya que en ésta apareció la propiedad particular cuando sobrevinieron las clases sociales, existían perfectamente delineadas las clases de propiedad comunal, pública y particular. Por otra parte los Aztecas o Mexicas, Tecpanecas y Alcoihuas o Texcocanos tenían una organización semejante entre sí, existía entre estos pueblos la propiedad privada que tenía tres clasificaciones generales, atendiendo la afinidad de sus características: Primer grupo: Propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros; Segundo grupo: Propiedad de los pueblos y; Tercer grupo: Propiedad del ejército y de los dioses.

En la Época Colonial, con el triunfo de Hernán Cortés, a partir del año 1521 adquirieron vigencia en el territorio que hoy es México las Leyes de Castilla, el fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, ordenamientos en los cuales se encuentran los antecedentes de la evolución de nuestro sistema registral, no obstante que existió la clandestinidad de las nuevas transmisiones de la propiedad, así como de los derechos reales que se constituían, pues los terceros no podían enterarse de dichos actos por ser ocultos, posteriormente se hizo extensiva a América el establecimiento de Oficios de Anotaciones de Hipotecas, anotándose indispensablemente las escrituras de hipotecas expresas y especiales.

SEPTIMA.- En muchas ocasiones las personas no utilizan los servicios que el

Registro Público de la Propiedad proporciona, principalmente porque desconoce dichos servicios así como el significado del vocabulario que en esta oficina se emplea, por lo que en el presente trabajo de investigación se incorporaron las acepciones más utilizadas.

OCTAVA.- La publicidad que da el Registro Público de la Propiedad a los actos jurídicos que precisan de este requisito para surtir efectos jurídicos ante terceros, es a través de la inscripción, que no es otra cosa más que la anotación que se hace en un folio, esto es a través del acto procedimental por medio del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita.

NOVENA.- Cada una de las inscripciones debe practicarse siguiendo una serie de requisitos contemplados en las diversas legislaciones establecidas para tal efecto, que muchas veces resultan sumamente complejas, y generalmente están distribuidas con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si se tiene algo que nos oriente, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa orientación la dan los principios registrales, mismos que se encuentran e explicados de manera detallada en el presente trabajo de investigación.

DECIMA.- En México, la actividad del Registro Público de la Propiedad es muy importante en el aspecto jurídico, por la seguridad que otorga sobre los actos y hechos jurídicos de los cuales da fe.

DÉCIMA PRIMERA.- Nuestra Constitución desde su creación ha tutelado el derecho de la propiedad y con ello busca proteger la distribución equitativa de la pequeña propiedad, protección que recae como garantía constitucional, principalmente en las

clases sociales más desprotegidas que cuentan con un inmueble, y que muchas veces es todo su patrimonio, dándoles seguridad y certeza jurídica a los negocios o transacciones realizados sobre determinados bienes, actividad fundamentada por el artículo 121 de la Constitución General de la República.

DÉCIMA SEGUNDA.- Como ya se ha descrito a lo largo del presente trabajo de investigación, el Código Civil para el Distrito Federal, sufrió varias modificaciones hasta establecer normas jurídicas que regulan la actividad registral, básicamente en el título segundo del libro cuarto, y que consta de cinco capítulos: De su organización; Disposiciones comunes de los documentos registrables; Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables; Del registro de operaciones sobre bienes muebles; Del registro de personas morales, evitando hasta donde es posible, la comisión de fraudes. No obstante como el quehacer registral abarca un mundo complejo de operaciones y actos, objeto de inscripción, tiene su fuente directa e inmediata en las diversas instituciones reguladas por el propio Código Civil en los títulos y capítulos respectivos, y en muchos otros cuerpos legales de acuerdo con el tipo de operación de que se trate.

DÉCIMA TERCERA.- El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo), la cual tiene una estrecha relación con la función notarial, ya que la mayoría de los actos traslativos de dominio deben formalizarse ante un fedatario público, cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal es el ordenamiento que le da forma a esta figura llamada notario, y lo define como El profesional del Derecho investido de fe

pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

La vinculación del Notario con el Registro Público de la Propiedad se encuentra directamente en esta ley, ya que obliga al fedatario a presentar ante dicha dependencia diversos actos que debido a su naturaleza es necesario inscribir.

DÉCIMA CUARTA.- Como ya se ha mencionado a lo largo del presente trabajo, los actos jurídicos nacen extraregistralmente, y trae como consecuencia que lo que obre anotado o inscrito será la verdad jurídica, sin embargo hay ocasiones en que lo inscrito, que es lo declarado, no concuerda con los documentos que sirvieron de base para tales asientos, lo que genera un conflicto al que resulta necesario darle una solución efectiva, por convertirse en un error.

DÉCIMA QUINTA.- En la actualidad, la globalización de las comunicaciones y las exigencias de la sociedad han traído como consecuencia la utilización de las redes telemáticas y en especial, del Internet, lo que permite interconectarse logrando con ello simplificar los procedimientos de trabajo, mediante la utilización de avanzados sistemas administrativos y tecnológicos, previendo evitar malversaciones, elevar la eficiencia y abatir los niveles de corrupción en el país, resultando cada uno de estos intentos poco eficaz, principalmente por la falta de legislación en materia de medios electrónicos e informática jurídica, tanto a nivel federal como local, teniendo como consecuencia que la

prestación de los servicios públicos se vea limitada al momento de poner en práctica cada nuevo proyecto tecnológico.

DÉCIMA SEXTA.- Como lo hemos estudiado, en diversas instituciones de la Administración Pública, se están dando una serie de cambios estructurales tendientes a proporcionar agilidad, transparencia y eficacia en los servicios que prestan, lo que se traduce en un marco de legalidad y confianza institucional, tal y como sucede en el Registro Público de la Propiedad, que cuenta con un sistema informático que se compone de Control de Gestión, Sistema de Información Registral (SIR), Bases de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información que en él se guarda, y no obstante que son herramientas útiles, cuentan con defectos técnicos que hacen deficiente su funcionamiento, esto es principalmente por las lagunas existentes en los ordenamientos que lo regulan y por el crecimiento extraordinario en el volumen y complejidad de sus actividades, debido al pronunciado desarrollo demográfico, económico y tecnológico, lo que ha acarreado que dicha dependencia se vea cada vez más limitada físicamente para recibir, tramitar, analizar y difundir todo tipo de información jurídica que se requiere para su correcto funcionamiento.

DÉCIMA SEPTIMA.- Como se ha visto a lo largo del presente trabajo de investigación, uno de los principales motivos de suspensión de un trámite es porque los datos asentados en el documento que se presenta para su registro, no coinciden con los antecedentes registrales, lo que trae como consecuencia la acumulación de trámites que en muchas ocasiones, al no ser subsanados terminan por salir sin registro, ocasionando a los interesados pérdida de tiempo y dinero, al verse en la necesidad de contratar los

servicios de un abogado por no contar con los conocimientos necesarios para tramitar las rectificaciones conducentes, entre otros problemas.

FUENTES CONSULTADAS

1. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo Derecho registral, Séptima edición, Editorial Porrúa, México 2000
2. PETTIT, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Porrúa, México, 2002.
3. PLANIOL, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, Octava Edición, Editorial Cajica, México, 1964.
4. CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 2007.
5. PÉREZ GALAZ, Juan de D. Derecho y Organización Social de los Mayas, segunda edición, Editorial Diana, México, 1987.
6. COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, El Procedimiento Registral de la Propiedad, Octava edición, Editorial Porrúa, México. 1986.
7. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos civiles, Octava edición, Editorial Porrúa, México, 1986.
8. CFR PLANIOL Y RIPER, Derecho Civil. Editorial Harla, Traducción, 1997, Volumen VIII.
9. RIOS HELLIG, Jorge. La Práctica del Derecho Notarial, Editorial, MacGraw-Hill. México, 2001.
10. DIAZ GONZALEZ, Carmelo. Inicio a los Estudios de Derecho Hipotecario, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1972.
11. LOUIS BILON, Jean, Dialogo Sobre la Informática Jurídica, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, México, 1989.
12. TÉLLEZ VALDÉS, Julio. Derecho Informático, Editorial McGraw-Hill. México 2004.

13. BAÑOELLOS SANCHEZ, Froylan, Derecho notarial interpretación, teoría, práctica y jurisprudencia, Cuarta Edición , Editorial Cardenas Editor y Distribuidor, México 1990.
14. DIAZ GONZALEZ, Carmelo. Inicio a los Estudios de Derecho Hipotecario, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1972
15. PÉREZ GALAZ, Juan de D. Derecho y Organización Social de los Mayas, segunda edición, Editorial Diana, México, 1987
16. AZUA REYES, Sergio T., La Metodología y Técnica de la Investigación Jurídica, Ed. Porrúa, México 1999.
17. ESCAMILLA G., Gloria, Manual de Metodología y Técnicas Bibliográficas, Instituto de Investigaciones Bibliográficas, U.N.A.M. 1998.
18. GARCIA AVILES, Alfredo, Introducción a la Metodología de la Investigación Científica, Ed. Plaza Valdez, México 1997.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

19. Enciclopedia México, Impresa y Editada, Mexicana, 1978.
20. Diccionario Jurídico Espasa, Fundación Tomas Moro, Madrid, 1991.

LEGISLACIÓN

21. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
22. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

23. REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL
24. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL
25. CÓDIGO FINANCIERO PARA EL DISTRITO FEDERAL 2009

FUENTES ELECTRÓNICAS

26. http://es.wikipedia.org/wiki/Sociedad_de_la_informaci%C3%B3n#cite_note-0
27. http://www.programaanticorruccion.gob.mx/prctcc_2008-2012.pdf
28. <http://www.inegi.org.mx/inegi/default.aspx?c=2692&pred=1&s=inegi>