



**Universidad  
Latina**

**UNIVERSIDAD LATINA S.C.**

---

---

FACULTAD DE DERECHO

"Comparación entre la caducidad procesal y la caducidad registral y propuesta para adicionar el artículo 546 del código de procedimientos civiles del distrito federal, la vigencia para realizar el embargo"

**TESIS**

PARA OBTENER EL TITULO DE :

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

JUAN ALFONSO MEJIA CHÁVEZ

ASESOR:

MTRO. Martín Fuentes García

MÉXICO, D.F.,

2012 .



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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



**TEMA: COMPARACIÓN ENTRE LA CADUCIDAD PROCESAL Y LA CADUCIDAD REGISTRAL Y PROPUESTA PARA ADICIONAR EL ARTÍCULO 546 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, LA VIGENCIA PARA REALIZAR EL EMBARGO.**

**ÍNDICE**

**INTRODUCCIÓN.**

**MARCO TEORICO.**

**CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS.**

1.1.ROMA	2
1.2.ESPAÑA	5
1.3.MÉXICO	9

**CAPÍTULO II.-REGISTRÓ PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

2.1. CONCEPTO	14
2.2. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	17
2.2.1. PUBLICIDAD	18
2.2.2. INSCRIPCIÓN	18
2.2.3. ESPECIALIDAD	20
2.2.4. CONSENTIMIENTO	21
2.2.5. TRACTOSUCESIVO O CONTINUO	23
2.2.6. ROGACIÓN O INSTANCIA	26

2.2.7. PRIORIDAD O PRELACIÓN	28
2.2.8. LEGALIDAD O CALIFICACIÓN	31
2.2.9. LEGITIMACIÓN	33

### **CAPÍTULO III**

LOS ASIENTOS REGISTRALES	36
3.1. INSCRIPCIONES	45
3.2. NOTACIONES	50
3.3. CANCELACIONES	54
3.3.1. ANOTACIONES PREVENTIVAS (CONCEPTO)	63
3.3.2. SU NATURALEZA JURÍDICA	67
3.3.3. MODALIDADES DE LA ANOTACION PREVENTIVAS	71
3.3.4. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA	71
3.3.5. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO	72
3.3.6. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SECUESTRO	73
3.3.7. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CÉDULA HIPOTECARIA	74
3.3.8. UTILIDAD Y LOS EFECTOS JURÍDICOS	75

### **CAPÍTULO IV**

4.1. DEFINICIÓN DE CADUCIDAD	77
4.2. DIFERENCIAS ENTRE CADUCIDAD, PRESCRIPCIÓN Y PRECLUSIÓN	80
4.2.1. CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN	70
4.2.2 .CONCEPTO DE PRECLUSIÓN	88

4.2.3. LA CADUCIDAD PROCESAL	90
4.2.4. LA CADUCIDAD REGISTRAL	99

## **ANÁLISIS DE LA CADUCIDAD PROCESAL Y REGISTRAL**

<b>PROPUESTA PARA ADICIONAR EL ARTÍCULO 546 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, LA VIGENCIA PARA REALIZAR EL EMBARGO.</b>	106
--	-----

## **CONCLUSIONES**

## **BIBLIOGRAFÍA**

## **INTRODUCCIÓN**

En la actualidad se vive un México rezagado en cuanto a nuevas legislaciones, tendientes a reforzar la aplicación del Estado de Derecho y en consecuencia, la anhelada impartición de justicia.

El objetivo del presente trabajo es adentrarse al mundo registral, y en especial a los asientos registrales, ya que en la práctica se denota la necesidad de cambio en la legislación, pero no por simple populismo o el medio para llegar al poder, sino mas bien, para reevaluar todas y cada una de las leyes para la aplicación de un mejor Estado de Derecho, que hoy en día es urgente por la situación actual en que se encuentra nuestro país , ya que en estos tiempos se requiere que las leyes sean más específicas en cuanto a la caducidad para aplicar una sentencia , aunque exista dicha figura en la ley ésta no se aplica .

Actualmente, en materia procesal no se ha reformado el capítulo de embargo y en especial sobre los remates, puesto que se han dejado en el olvido, sin hacer nada al respecto, siendo figuras importantísimas para la aplicación de justicia, ya que como lo mencioné anteriormente el hecho de que esté plasmado una sentencia condenatoria en donde se tengan que cumplir ciertos requisitos, ésta no cuenta con un término para que se pueda aplicar lo que el juez juzgó, motivo por el cual se consideró que debe de existir una caducidad para la aplicación de la ley, siendo que la caducidad registral en un embargo no importa su vigencia puesto que no toma en cuenta lo contemplado tanto en el Código Civil del Distrito Federal como en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Por lo anterior no existe un criterio jurisprudencial o una ley que indique la vigencia del embargo, mientras que llegado el momento procesal oportuno al ejecutar una sentencia condenatoria, y pasados todos los caminos que conducen a una pública subasta de un bien inmueble, se encuentra que existen otros embargos y que ya han caducado, es decir esa anotación preventiva dejó de surtir efectos, pero como no existe tal legislación, se les debe de llamar a juicio, por conducente se detiene la ejecución de sentencia hasta en tanto sea llamado dicho acreedor, que dejó que dicha anotación preventiva caducara.

Por ello se debe estudiar dicha figura para conocer su naturaleza, su concepto, los efectos jurídicos que trae cada una y su forma de aplicación, para después proponer adicionar el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la vigencia para realizar dicho embargo.

El trabajo se encuentra dividido en cuatro capítulos. El capítulo I muestra un histórico comparativo en el cual permite analizar diferentes derechos internacionales, a fin de demostrar el antecedente más remoto del Registro Público de la Propiedad. Ya que todo acto o acción tiene un por qué de su realización ya sea por tradición o por imposición, para hacer mas fácil la vida del hombre en la sociedad.

El capítulo II es analítico, toda vez que estudia la figura jurídica del Registro Público de la Propiedad, para lo cual se demuestra sus principios rectores, así como sus diferentes sistemas registrales y sus asientos registrales.

El capítulo III refiere a estudiar la anotación preventiva y por consecuencia se empieza a hablar de la caducidad registral.



El capítulo IV es analítico crítico y es la base fundamental para comprobar la hipótesis planteada, ya que se estudia la caducidad tanto registral como procesal, sus diferencias y sus semejanzas con diferentes figuras jurídicas que luego en la teoría y práctica se confunden, como son la prescripción y preclusión.

En consecuencia el objetivo del presente trabajo es analizar la figura denominada caducidad procesal con la caducidad registral, para los efectos de estudiar su esencia, y comprender que también, la caducidad registral tiene su importancia y que además existe una enorme laguna en la ley, en cuanto a la vigencia del embargo y su falta de contemplación en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en este caso en particular.

Si se conoce a fondo la caducidad registral, su concepto, su naturaleza y efectos jurídicos, entonces se le dará la importancia que tiene en el derecho procesal y de esta forma llevar a cabo una propuesta para adicionar al artículo 546 del Código Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la vigencia para que se realice el embargo.

## **CAPÍTULO I**

### **ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

Antes de abordar el Registro Público de la Propiedad y del Comercio nombraré algunos antecedentes del mismo para ver como es que éste surgió y ver por qué este sistema sigue funcionando hasta nuestros días.

Tomaré como base al Derecho Romano y al Derecho Español, la razón por la cual se eligieron a estos dos sistemas es porque Roma fue la base del Registro Público ya que con el paso del tiempo otros países lo fueron adoptando ya fuera que ellos lo quisieran o porque los romanos se lo implantaron, este sistema se le han aplicado nuevas formas, es decir, se fueron puliendo algunas cosas y como resultado han dado al Registro Público que hoy en día conocemos.

España al ser invadido por Roma adoptó todos los conocimientos civiles de los romanos, los aplicó y como todos sabemos invadió lo que hoy conocemos como México y éste al igual que el Derecho Español fue modificando el Registro Público conforme a sus necesidades.

El conocer la historia nos ayudará a entender con más claridad lo que hoy en día es el Registro Público de la Propiedad, por lo que nos daremos cuenta de los cambios que ha sufrido y que han sido muchos, pero la

intención de estos cambios fue para dar más claridad y seguridad a las personas cuando realizaban algún acto.

Pero aun así la claridad no es total porque, aunque, el Registro Público ha tenido tantos cambios como lo mencioné anteriormente, todavía carece de cosas ya que no ha cambiado conforme la sociedad evoluciona y esto ha originado ciertos problemas.

## 1.1. ROMA

En la época de los romanos se utilizaban tablas enceradas para redactar documentos formales, pero cuando se trataba de cartas o correspondencia, se utilizó la denominada *tabella*, de esta palabra se derivó el nombre de *tabelión* que, según Maximiliano Aguilar, era un personaje que fungía como una especie de asesor técnico jurídico, ya que redactaba documentos relacionados con la actividad privada, ofreciendo en algunos casos asesoría jurídica sin tener ninguna vinculación con el Estado.

El *tabelión* tenía sus funciones bien definidas en la sociedad romana, sobre todo después del reinado de Alejandro el Severo, ya que ejercían funciones en la proximidad del foro, redactando escritos y documentos, especialmente contratos, testamentos y también demandas.

**El autor Eduardo Durando, citado por Bautista Pondé,** afirma que el *tabelión* era una persona dedicada a la redacción de actos jurídicos y convenios entre particulares, posteriormente el habito de redactar actos jurídicos y luego archivarlos, representó un trabajo excesivo para estos, dando origen a que se especializaran en la redacción de escritura y testamento, dándoles forma legal y procurando su depósito en archivos públicos de acuerdo como lo marcaba la ley en la época.

**Bautista Ponte afirma:** “La especial condición de actuar en los negocios privados, de tener una intervención netamente particular, completada por su aptitud redactora; el conocimiento del derecho que les permitía actuar a manera de asesor jurídico, y la posibilidad de que procurara la eficaz conservación de los documentos, hacen que sea el *tabelión*, quien con más legítimos derechos se pudiera considerar el auténtico antecesor del notario.

El escriba tenía una función de rango superior al *apparatore* ya que era una especie de custodio de documentos del pretor, que además lo utilizaba para redactar decretos similares a los de hoy, así como vigilar la publicación de lo que en la actualidad sería el Diario Oficial de la Federación o el Periódico Oficial del Estado. En el imperio Romano había un sinnúmero de figuras relacionadas con la escritura, sin embargo, no tienen la importancia ni se relacionan, en cuanto a sus funciones, con el notario de la actualidad.

La propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes, razón por lo cual ocasionaba muchos problemas.

Esto dio paso a que se formaran 3 grandes instituciones:

1. La mancipatio
2. La in jure cesio
3. La traditio

Hablaremos brevemente de cada una de ellas:

1. La mancipatio: se caracterizaba por un acentuado formalismo, lo cual permitía un perfeccionamiento en la operación para adquirir los efectos legales deseados.

Intervenían cuatro partes mancipio dans: que era el transferente (el que transmite el bien), el mancipio occipiens: el adquirente (el que recibía el bien) el libripens era un agente público y por último el testi classicis que eran como 5 testigos que presenciaban dicha operación, todos tenían observancia en el ritual o transacción de que era objeto la enajenación.

2. La injure cesio: esta figura era como una especie de juicio reivindicatorio en donde el actor (reindicante) comparecía, al igual que la persona demandada (in jure cedens), frente a un magistrado y como el (vindiaus) confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado

pronunciaba una sentencia sobre el derecho de la propiedad ya fuera para el demandado o el actor.

3. La traditio: consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla. Esto es que el enajenante transmite su propiedad y el adquirente la toma o se adueña y es de forma física. Hoy en día se sigue utilizando el traditio que tiene como significado entrega.<sup>1</sup>

## 1.2. ESPAÑA

España es influida primero en la era Visigótica (466 al 586 d. C.) precisamente por el pueblo visigodo, que a finales de la decadencia del Imperio Romano fueron aliados con la parte norte de Italia, Galias y España. Posteriormente, por leyes que eran una mezcla de Derecho romano visigodo o sea romano germano; en el año 484 nació la Ley Romana **Wisigothorum** y nace el Fuero juzgo proyecto de la mezcla del Derecho romano y visigodo (649-672). La materia notarial sienta sus bases en el siglo XI, y subsiste en lo esencial hasta nuestros días, con pocos cambios; siendo el origen más inmediato de lo que conoceremos como el Derecho Notarial Latino.

---

<sup>1</sup>CUAUHTÉMOC GARCÍA AMOR, Julián Antonio. Historia del Derecho Notarial. Editorial Trillas, México, 2000, Págs. 25,26.

Las *Siete Partidas* posiblemente fueron el esquema jurídico de la época que mejor hayan descrito y regulado las normas notariales.

La unificación de las coronas de los Reinos de Castilla y de León, en la persona de Fernando III, padre de Alfonso el Sabio, en el año 1252 fue el inicio de una verdadera codificación de leyes en España.

Alfonso X el Sabio fue traído por manifestaciones culturales de distinto tipo, pero en especial las de orden intelectual, a él se debe el inicio de una verdadera codificación notarial.

El *Fuero Real* era, según Pondé: “Una Ley de contenido social en el sentido de que recogía el clima jurídico y social de España, pudiendo asignársele así una valoración que pudo haber tenido el Fuero Juzgo y quedó incumplida por la llegada de la Península Ibérica de la invasión islámica; había sustancia en el Fuero Real de matiz nacionalista, de modo que fue una Ley fácilmente aceptada”.

El Fuero Real llevaba una gran ventaja a las Partidas, más obra de observación y recopilación y menos obra de ciencia, fue completamente nacional y aceptable.

Para darnos cuenta de lo dicho, se transcribirá uno de los artículos del Fuero Real, que está en castellano o español antiguo.

Título VIII del Libro I, trata “ de los Escribanos Públicos” y se relaciona con el Libro IX al referirse a las *Cartas y Traslados*, y dice: “y estos Escribanos fagan las cartas lealmente y derechamente los que los mandan facer”.

Que los escribanos hagan las cartas tal y como se las mandan hacer es decir cómo se las dictan.

La Ley II es concordante con la Ley VIII, y la Ley IX del Título XIX, de la partida III, ordena que los escribanos conserven las notas o imbreviaturas, lo que hoy en día es la obligación de *conservar los apéndices y los protocolos en la Notarías*.

La misma Ley habla del *secreto profesional*, el cual debe guardarse, por ejemplo, en los testamentos de la *obligatoriedad* de prestar el servicio, o sea no podía negarse el Notario a actuar.

La Ley V dice: “Ningún Notario sea osado de poner en las cartas otros testimonios, sino los que fueren adelante y presente quando amás las partes se avinieren pleyto ante él e le mandare facer carta”.

Ningún Notario podrá poner otros testimonios, sino lo que ambas partes en pleito le manden hacer en la carta.

“Ningún Escribano Público no faga carta entre ningunos homes, menos que los conocer he de saber usu nombres, si fueren de la tierra, e si no fueren de la tierra, los testigos sean de la tierra e homes conocidos; e



ningún escribano no meta otros escribanos en su lugar, mas cada uno faga las cartas con su mano; e si acaeciére que alguno de los Escribanos enfermáre vayan algunos de los otros Escribanos Públicos que las fagan”.

Ningún Escribano Público hará carta entre ningún hombre, a menos de que los conozca y sepa sus nombres, si fueran de la tierra, y si no son de la tierra, los testigos sean de la tierra u hombres conocidos, y ningún escribano no meterá a otro escribano en su lugar, y cada uno hará las cartas con sus manos, y si en caso de que alguno de los escribanos enfermara, irán algunos otros escribanos públicos a realizarlas.

Es fácil deducir la intención de la Ley; pues a 700 años de distancia el precepto del párrafo anterior aún tiene vigencia hoy día. Ya que el notario al realizar alguna inscripción en el Registro Público, debe de estar cierto que la persona que realiza el acto sea la indicada y él lleve todo el trámite salvo que por causa mayor no lo pueda concluir lo reemplazará otro.

La intención no es transcribir el Fuero Real o Las Siete Partidas, sino analizar y conocer la auténtica *raíz* de nuestro Derecho Notarial.

En el derecho notarial hay una época muy importante que se da en la edad media conocido como la “noche de la historia” aquí el notariado fue sujeto a abusos por parte de la clase gobernante dándose en el ámbito notarial todo tipo de corruptelas. Esta época fue la etapa negra del notariado porque se dieron a la tarea de vender las patentes notariales.

En España el Registro Público tuvo un antecedente importante cuando Carlos III creó los oficios de hipoteca ya que de ahí se parte de la efectividad de la publicidad que mas adelante explicaré, estos oficios eran públicos y se percibían derechos arancelarios y estos se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Esto servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano que se anotaba al pie con mención del registro hecho, con estos oficios se puso fin a la clandestinidad.<sup>2</sup>

### **1.1.3.MÉXICO**

Cuando España conquistó América y se inició el proceso de lo que hoy conocemos México, le sirvió como base todos aquellos elementos del Registro Público español para crear el registro público de la propiedad “las siete partidas” y la “novísima recopilación”.

En estas disposiciones la hipoteca era considerada un vicio, desmerecimiento o ficción de la cosa cuyo ocultamiento (gravamen) era fuente inagotable de fraudes, razón por la cual se instituyó los oficios de hipoteca. Estos oficios podían ser vendidos y renunciables, por tanto

---

<sup>2</sup> Ídem, Págs., 35, 38,39.

serían pregonados y el importe de la venta sería remitido a la superintendencia general de la real hacienda.

Los escribanos, anotadores y justicia receptores estarían obligados a llevar un libro, para llevar un registro por separado por cada uno de los pueblos y su distrito, debían hacerse por año para así facilitar su consulta.

Si se requería realizar algún tramite se tenía que presentar la original y se hacía una excepción por perdida o extravió para presentar la copia de la misma, cuando se presentaba el documento donde constara la rendición del censo o la liberación de la hipoteca o fianza, esta información se remitía al libro donde estaba la obligación o imposición para dejar constancia marginal de estar extinguida la carga.

En caso de que la obligación principal no estuviera registrada, a solicitud de parte, se tomaría la razón de la liberación en el libro de registro en la forma y términos haciéndose de la misma forma en que se determinó la imposición.

En 1870 se creó el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, primera en su género dentro de la legislación mexicana, la cual desprende bases legales para crear una oficina denominada registro público que tenía que existir en donde hubiera un tribunal de primera instancia.

Este Código en su capítulo V hablaba del registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca solo producía efectos a partir de que fuera registrada, suprimió toda hipoteca tacita e instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de dominio sobre bienes inmuebles. Previo las anotaciones de registro, que estas se inscribieran y enumeraran, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni enterrerrenglonaduras y que estas siempre se firmarán por el encargado del registro, asimismo el registro conservaba sus efectos mientras no se cancelara o se declarara prescrito.

En el año de 1884 se crea el Código del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, en el cual se desprende en su título vigésimo tercero titulado “del registro público” tres capítulos los cuales son:

1. Disposiciones generales de los títulos sujetos a registro.
2. Del modo de hacer el registro.
3. Y de la extinción de las inscripciones.<sup>3</sup>

Estos Códigos establecieron el sistema declarativo, aunque tratándose de hipotecas éstas hacían propiamente cuando se inscribían en el Registro Público de la Propiedad y por ende producía efectos jurídicos. Estos códigos consagraron el principio de publicidad atribuido al registro público de la propiedad, de estos códigos se desprendieron varios artículos los cuales sentaron las bases para el resurgimiento y operación

---

<sup>3</sup> SERRANO MIGALLÓN, Fernando (Coordinador). El Derecho Civil a 200 años del Código de Napoleón” El Derecho en México”. Edit. Porrúa. México. 2005. Págs 1024-1027.

de la institución registral, de acuerdo con las necesidades prevalecientes en esa época.

El primer Reglamento se expidió el 28 de febrero de 1871 por el ministerio de justicia e instrucción pública, este constaba de 86 artículos en 5 títulos denominados:

1. De las oficinas del registro público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse.
2. De los títulos sujetos a inscripción.
3. De la forma y efectos de la inscripción.
4. De la ratificación de los actos del registro.
5. De la publicidad del registro del cual hablare más adelante.

En 1921 se expide otro nuevo registro del cual constan 164 artículos y 14 capítulos y en 1940 otro nuevo reglamento el cual se desprende 149 artículos y 8 títulos, que integró al Registro Público del Distrito Federal con el siguiente personal:

Director

Registradores

Jefe de sección administrativa y oficiales.

Otra vez reformado el Código Civil se expide en 1980 el nuevo reglamento cambiando su estructura en cuanto a la organización del registro público de la propiedad. Al establecerse el folio real se terminó con la práctica de transcripción del título así como el uso de los libros que se encontraban en diferentes secciones, se reguló el procedimiento de matriculación administrativa, se establecieron las normas de los recursos administrativos, se creó el boletín del registro público de la propiedad. Con la obligación de consultarlo para saber el estado en que se encuentra un documento y lo más importante se creó el folio para las personas morales y los bienes muebles.

## **CAPÍTULO II**

### **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

Al tener conocimiento de cómo surge el Registro Público de la Propiedad, veremos los diferentes tipos de conceptos del Registro Público de la Propiedad y como cada autor da su propia definición de acuerdo a su juicio, al finalizar dichas definiciones explicaré lo que es el Registro Público de la Propiedad.

#### **2.1. CONCEPTO**

Para la enciclopedia jurídica Omeba el registro público de la propiedad es:

Oficina pública donde se organiza y se lleva el castro de los inmuebles, se inscriben las condiciones de dominio (titularidad, embargos, inhibiciones) los bienes inmuebles y la inscripción de todo contrato vinculado al mismo (venta, hipoteca) es indispensable a efecto de su ulterior eficacia.<sup>4</sup>

Para Rogelio Moreno Rodríguez en su libro vocabulario de derecho y ciencias sociales define al registro de propiedad de la siguiente forma:

---

<sup>4</sup> Enciclopedia Jurídica Ameba.Edit. Driskill S.A. Buenos Aires. Argentina,1985, pág.328.

Medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, sobre el cual se desea formalizar un contrato.

José Luis Pérez Lazala:

Regula todo lo relativo a la registracion de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales de las fincas.

Gerónimo González y Martínez:

Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Ramón Ma. Roca Sastre:

Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

Jiménez-Arnau:

Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.



Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

Conjunto de normas de Derecho Publico que regulan la organización del Registro Publico de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.<sup>5</sup>

Citamos la última definición de Registro por parte de Juan Pablo de Pina García que nos dice que Registro es:

Oficina pública dedicada a la inscripción en los libros preparados al efecto de determinados actos y contratos para asegurar, principalmente, su publicidad.

Para Carlos López de Haro en su diccionario de reglas, aforismos y principios de derecho, los puntos importantes del registro público de la propiedad, son los siguientes:

- la ley de terceros solo ampara el título oneroso.
- El registro es para terceros estado legal.
- Sin inscripción en el registro no hay transmisión para terceros.
- El registro de la propiedad no ampara la mala fe.
- La anotación no cambia la naturaleza del derecho.

---

<sup>5</sup> PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 7° Ed. Edit. Porrúa. México 2000. Pág. 66.

- La hipoteca tiende a resguardar los derechos de terceros que constata con la garantía del registro.

Después de observar los diferentes conceptos sobre registro daré mi siguiente definición del Registro Público:

Es el acto por el cual se hace la inscripción de dominio y derechos reales que se tiene sobre un determinado bien, y que otorga una titularidad legal frente a terceros y principalmente frente al Estado.

Al ver qué es lo que significa registro público de la propiedad veremos cuales son los elementos que lo conforman.

## **2.2. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES**

Estos principios son la base del Registro Público de la Propiedad, ya que cada uno de sus elementos están totalmente entrelazados unos de otro, de tal manera que no existen de forma independientes y sirven de explicación teórica y practica de la función del registro público.

1. PUBLICIDAD
2. INSCRIPCIÓN
3. ESPECIALIDAD

4. CONSENTIMIENTO
5. TRACTOSUCESIVO O CONTINUO
6. ROGACIÓN O INSTANCIA
7. PRIORIDAD O PRELACIÓN
8. LEGALIDAD
9. LEGITIMACIÓN

### **2.2.1. PUBLICIDAD**

Se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, menciona cómo se encuentra un bien inmueble, esto es que no tenga algún gravamen y quién es el propietario o poseedor.

Si esta institución no existiera sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble y cuales son los gravámenes que lo limitan.

### **2.2.2. INSCRIPCIÓN**

Consiste en la actividad que realiza el registrador de asentar en el folio correspondiente, el documento que solicita se inscriba para su publicidad.

Este acto no es obligatorio sino voluntario, ya que si el dueño de un determinado bien no lo hace, no causa algún efecto, pero si este quiere demostrar ante terceros o ante una autoridad que es dueño del bien y no está inscrita le ocasionará problemas para demostrar su derecho sobre el bien o sea frente a terceros. La inscripción se puede realizar en el libro o en folios según el sistema que se adopte.

En la inscripción: se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial, se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos:

Primera sección: Los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles.

Segunda sección: los gravámenes reales.

Tercera sección: los embargos, fianzas y otros derechos personales.

Cuarta sección: personas morales y por último,

Quinta sección: archivo y certificación.

El folio real de acuerdo al Registro Público de La Propiedad se anota de la siguiente manera:

Primero. Las inscripciones en el sentido estricto.

Segundo. Cancelaciones.

Tercero. Anotaciones preventivas.

Cuarto. Avisos notariales.

Quinto. Asentamientos de presentación.<sup>6</sup>

### **2.2.3. ESPECIALIDAD**

Este principio tiene como finalidad que se determine perfectamente el bien o bienes de inscripción, el titular o titulares así como el alcance y contenido de los derechos inscritos y esto se ve más claro en el artículo 3061 del Código Civil del Distrito Federal, Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

---

<sup>6</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo .Principios Regístrales. Editorial Porrúa, México, 2004, Págs. 101 y 102.

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. al fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.

Y es obvio ya que si no se especifica el bien, el titular y su contenido al registrarse ante el Registro Público de la Propiedad, quedará asentado tal y como se especifique su inscripción y cuando él registro sea solicitado y se observe los errores se tendrá que realizar nuevamente el registro, para modificarlo a la conveniencia del titular para darle el uso que ha su beneficio convenga.

#### **2.2.4. CONSENTIMIENTO**

Una parte importante dentro del derecho y en todo trámite que se realice para formalizar algún acuerdo o venta es que siempre las personas que van a realizar el acto estén consientes del mismo y sobre todo den su consentimiento como una forma de conformidad sobre el trato a realizar; hay que recordar que sin el consentimiento de alguna de las partes el acto carece de toda validez.

Este es uno de los principios importantes en el Registro Público de la Propiedad, ya que aquí se pone en manifiesto la voluntad de alguna de las partes para que el acto jurídico se inscriba, para lo cual este principio se materializa en la solicitud de entrada y salida que llega al propio registro.

Para Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su libro derecho registral nos dice:

“Para que en los asientos del registro publico de la propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el registro sin su consentimiento tácito o expreso”.<sup>7</sup>

Lo más importante que hay que recalcar de esta definición es lo siguiente:

1. Para hacer una modificación se necesita la voluntad del titular o de quien lo sustituya.
2. Nadie puede ser dado de baja en el registro sin su consentimiento tácito o expreso.

Pero existe algo contrario a este criterio en cuanto al consentimiento ya que existe una forma en la cual no es necesario el consentimiento de algunas de las partes y el ejemplo lo da Jorge Luis Esquivel Zubiri en su libro derecho registral:

---

<sup>7</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pág. 84.

“Sin embargo, puede darse el caso, de que en caso de no exista el consentimiento directamente por las partes involucradas en el acto jurídico, éste sea suplido por disposición de la ley, a través de una orden judicial”.

Por ejemplo, la parte demandada vencida en juicio quien se niega a firmar una escritura pública, por su conducta rebelde, lo puede hacer el juez a nombre de este”.<sup>8</sup>

### **2.2.5. TRACTO SUCESIVO O CONTINUO**

Este principio se creó en el año de 1870 razón por la cual no se aplicó a los registros anteriores, nos dice que cuando se hagan las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, tiene que haber una secuencia entre adquisiciones y transmisiones sin que haya una rotura en su continuidad.

Solo puede transmitirse o gravarse lo que está escrito en el Registro Público de la Propiedad, con esto garantiza que el bien que se trasmite a otra persona está protegido por la ley, para no sufrir algún fraude o engaño y al igual el titular queda protegido contra algún cambio que no sea consentido por él, menciona todas las características del bien; no se

---

<sup>8</sup> ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. Derecho Registral. Edit. Grupo editorial universitario UNAM. México 2001. Pág.205.



permite aumentar o disminuir lo que está dentro de dicho bien todo está conforme a la realidad.

Hay que recordar que para poder hacer la transmisión el bien tiene que estar previamente registrado y no se puede inscribir acto alguno si no está registrado el acto que le dio origen, debe de coincidir el titular registral con el vendedor como lo dice Jorge Ríos Hillig.<sup>9</sup>

El Maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice en su libro Derecho Registral que hay una excepción para que este principio no sea continuo y lo llama “tracto breve” y lo ejemplifica de la siguiente forma:

“El caso del albacea, en que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cujus, con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario. Entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta”. Así lo especifica el artículo 1717 del Código Civil del Distrito Federal que dice a la letra:<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Esquivel Zubiri Jorge Luis. Derecho Registral. Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, México, 2001, Págs .215 y 216.

<sup>10</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 7º Ed. Edit. Porrúa. México 2000. Págs. 116.y 117.

Artículo 1717:

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

La ratio legis de la disposición anterior, es evitar una inscripción previa de carácter transitorio y formularia, que encarece y retrasa el procedimiento registral.

Al respecto el artículo 64 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone:

Solo se inscribirán los documentos en que se trasmitan, modifiquen o graven los bienes que integren el acervo hereditario, si previamente o a la vez se registra el testamento o en el caso del intestado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento del albacea definitivo. Este requisito no será exigido cuando la anotación de su gravamen sea ordenado expresamente por autoridad judicial o administrativa.<sup>11</sup>

---

## 2.2.6. ROGACIÓN O INSTANCIA

En este principio su principal característica es que la inscripción en el registro público de la propiedad procede a petición de parte o sea del dueño del bien y nunca por oficio, es decir si a la autoridad que en este caso es el registro público de la propiedad no se le da aviso sobre la existencia del bien éste no puede inscribirlo.

Aunque el registrador conozca el acto o hecho que validamente haya de dar origen a un cambio en los asuntos del registro éste no puede actuar hasta que se lo pida el poseedor, haciendo una solicitud para realizar dicho acto.

Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones, este principio tiene un estrecho ligamento con el consentimiento, ya que sin éste no se pueden realizar los cambios antes mencionados. El artículo 3018 de Código Civil del Distrito Federal establece lo siguiente:

La inscripción o anotación de los títulos en el registro publico pueden pedirse por quien tenga interés legitimo 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.

Al decir que se requiere el consentimiento del titular para la inscripción ante el Registro Público, también se requiere dicho consentimiento para que se pueda dar de baja su inscripción a través de la cancelación “titular registral”.

En este principio el titular de la inscripción pone en conocimiento al Registro Público de la Propiedad sobre la existencia de algún derecho.

Jorge Luis Esquivel Zubiri en su libro derecho registral realiza la siguiente pregunta:

¿A quién, corresponde solicitar la inscripción o alguna anotación en el Registro Público de la Propiedad?

Por regla general diremos que a todo aquel que tenga interés, dichas personas son:

1. Tenedor legítimo del título, aquella persona que de concederse la inscripción se le denomina como “titular registral”.
2. Los representantes legales del derecho habiente titular registral (padres, tutores u otros administradores habilitados), pueden consentir la

cancelación del registro hecho a favor de sus representados, en el caso de pagos por sentencia judicial artículo 3037 Código Civil para el Distrito Federal.

3. El notario que elabora el acto o escritura pública.

4. El juez mediante oficio que contenga los puntos resolutiveos del auto o sentencia.<sup>12</sup>

Por último hay que recordar que para que tenga efecto este principio el tenedor legítimo del título se le tiene que conceder la inscripción por parte del registro para que sea “titular registral” como ya se mencionó anteriormente ya que si no se le da este título no podrá realizar los actos antes mencionados.

### **2.2.7 PRIORIDAD O PRELACIÓN**

Este principio es uno de los más importantes, nos da la pauta para verificar quién es el que queda como dueño de los derechos del bien al ser inscrito. Nos indica que no es el primero en realizar el acto sino el primero en registrarlo. Este principio se emplea cuando existen dos o más títulos contradictorios que son:

---

<sup>12</sup> ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. Op. Cit. Pág. 203 y 204.

1. Porque se trate de derechos cuya existencia sean imposible dos ventas de una misma cosa ejemplo caso de impenetrabilidad o de preclusión registral.

2. Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como por hipotecas sobre una misma cosa, la coexistencia aquí si es posible pero en orden diferente esto se llama rango.

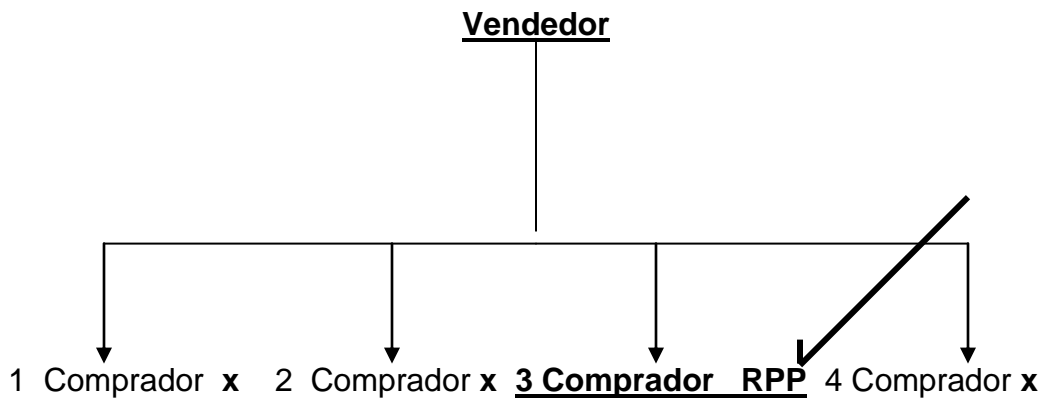
El artículo 3013 Código Civil del Distrito Federal dice lo siguiente sobre la prioridad:

“La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos se determinaran por la prioridad de su inscripción sea posterior, siempre que se de el aviso”

.

En el libro de derecho registral de Jorge Luis Esquivel Zubiri nos da el siguiente ejemplo:

El artículo 3015 dice: la prelación entre diversos documentos ingresados al registro público se determinará por prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.



Suponiendo que una persona, realiza la venta de un mismo bien a cuatro distintas personas, pues bien, no vale el primero que realizó el acto, sino el que registró primero, independientemente que este haya comprado el bien mucho después de los demás.

Por ejemplo, en el esquemático visto, de acuerdo el principio de legitimidad, el titular de dicho bien, es la tercera persona que realizó el acto jurídico y no el primero que lo compró y que no lo registró.

Si una cuarta persona desea registrar su derecho, no puede, porque ya lo registró la tercera persona.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. Op. Cit. Pág.212.

## 2.2.8. LEGALIDAD O CALIFICACIÓN

Este principio 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 en cuanto a sus elementos y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exigen los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama “calificadora”.

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 de 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.

Solo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten en 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 establece 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 estos.

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 constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de las obligaciones del 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 deban llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.<sup>14</sup>

Como nos podemos dar cuenta, el registrador tiene que estar 100 % seguro sobre los elementos que le entrega la persona que va a hacer la inscripción, ya que si este comete algún error puede ser algo fundamental en el asunto, ya que este puede otorgar el derecho de un bien a la persona equivocada, lo cual originaría un conflicto; o que tal vez sí sea dueño de dichos derechos y bienes pero que le faltó algún elemento y éste al pasárselo a otra persona sufra las consecuencias de ese error.

---

<sup>14</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México 2012, Artículo 3021.

En él recae toda la responsabilidad, además de que éste también determina la cantidad que debe pagar la persona por los derechos y contribuciones a cubrir y por último valora si dichos documentos presentados cumplen las formas intrínsecas señaladas en la ley, examina la validez del acto, que ya mencione con anterioridad.

### **2.2.9. LEGITIMACIÓN**

Este principio otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión, tanto para el titular del bien como a terceras personas que a futuro adquieran dicho bien. La legitimación se asimila a la apariencia jurídica, si se tiene suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

Y esto es verdad ya que cuando vemos a ciertas personas que viven en un determinado lugar la gente presume que es el dueño, pero para verificar que esto es cierto se va al Registro Público de la Propiedad, porque no es lo mismo aparentar, que confirmar quién es el que tiene los derechos.

Este principio se clasifica en 2 en ordinario y extraordinario:

**ORDINARIO:** Se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho.

**EXTRAORDINARIO:** Es un acto eficaz ejecutado por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena.<sup>15</sup>

La legitimación nace con el asiento o anotación en el registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Ya que si una persona es moralmente dueña de un inmueble, pero aparece otro nombre en las escrituras públicas y en el folio asentado en el registro público, resulta que el legítimo dueño del inmueble es el segundo y no el primero.

Y esto lo vimos con anterioridad en el principio de prelación o prioridad cuando se puso el ejemplo de las cuatro personas que adquieren un bien, pero que al final solo uno registro dicha propiedad, aunque varios presuman ser los dueños, mientras no se compruebe con la escritura y ante la autoridad competente que es el registro público de la propiedad, solamente quedarán en apariencia.

Roca Sastre nos dice sobre el principio de legitimación:

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

---

<sup>15</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 7º Ed. Edit. Porrúa. México 2000. Pág. 81.

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 cancelo indebidamente, esta no puede revivir en perjuicio del adquirente.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> ROCA SASTRE, Ramón y ROCA- SASTRE Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario.7º Ed. Tomo I .Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1979, Pag.531. Citado por Bernardo Pérez Fernández del Castillo.

## CAPÍTULO III

### LOS ASIENTOS REGISTRALES

Antes que nada para empezar este capítulo y ver cada elemento que tienen los asientos registrales hay que ver la definición de ésta, para Francisco Luces Gil está dividido en dos sentidos en sentido amplio y en sentido mas técnico.

En sentido amplio: es cualquier anotación o apunte extendido por escrito.

En sentido técnico que es el empleado en el registro público: es la constatación por escrito de ciertos datos o hechos verificada en los libros del registro<sup>17</sup>.

Para Jorge Luis Esquivel Zubiri los asientos registrales son: las afirmaciones que el registrador hace constar con su inscripción en el folio real.<sup>18</sup>

Todo acto registral se rige por el principio de legalidad; por ende, en el tiene su fuente y todos sus efectos. El procedimiento adquiere forma a través de la actuación del funcionario al efecto designado; pero dicha actuación no se realiza de manera arbitraria, se configura a lo largo de

---

<sup>17</sup> LUCES Gil, Francisco. Derecho Registral Civil.4º Ed. Edit. Bosch. Barcelona España 1991.Pág.83.

<sup>18</sup> ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. Op. Cit. Pág.277.

una secuela de actos, a los cuales se les conoce como “actos procedimentales”. Los cuales deben estar sometidos a un principio rector que presida su dinámica, su desenvolvimiento, en orden al objeto que desencadena la acción.

Los actos del procedimiento revisten formas y formalidades. Al hablar de las formas se alude a lo externo, a la manifestación que adquiere la materia en el orden físico para su singularidad e identificación, por ende todo acto jurídico tiene una forma, y además una formalidad es decir, requisitos que deben darse para que la forma opere en el orden deseado.

En todo caso, la formalidad se determina por ley, y por lo tanto, es indispensable para que la forma adquiera trascendencia en el orden que se pretende. Los efectos de los actos del procedimiento registral se clasifican en:

- A) **Declarativos:** el efecto declarativo consiste en que, registrado el acto jurídico, inmediato surte efectos contra terceros.

Adviértase que, en el negocio jurídico puede ser plenamente válido, independiente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro. En el caso de ser escrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos de ley, para la producción de los efectos indicados.

B) **Constitutivos:** El efecto constitutivo consiste en que, el acto jurídico solo se perfecciona, en cuanto es escrito en el registro público, lo cual, significa que solo alcanza la plenitud de sus efectos legales a partir de su inscripción. En este caso, el Registro Público interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto deseado: de lo contrario, el acto adolece de nulidad.<sup>19</sup>

En México los efectos de los actos del procedimiento registral son declarativos; es decir, el acto existe jurídicamente y no requiere del registro para ser perfecto: vale en sí y por sí mismo, independientemente del registro. Si el acto no se registra vale únicamente entre las partes intervinientes y nunca contra terceros a quienes si aprovecha, en cuanto le sea favorable.

Ahora bien los actos del procedimiento registral desde el punto de vista formal se clasifican en: inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones que mas adelante mencionaré.

A continuación mencionaré los artículos del reglamento del registro público de la propiedad, dispone:

---

<sup>19</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 7º Ed. Edit. Porrúa. México 2000. Pág. 71.

El **artículo 39** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “en los folios se practicarán los siguientes asientos:

- I. Notas de presentación; (se refieren a los avisos del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal).
- II. Anotaciones preventivas;
- III. Inscripciones
- IV. Cancelaciones

El **artículo 40** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: Las notas de presentación se practicarán en la tercera parte del folio y contendrán: la fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral. Las notas a que se refiere este artículo, deberán contar en los folios dentro de un plazo no mayor a 24 horas a partir de aquellas en que los documentos hayan sido presentados, y deberán estar rubricados por el registrador que las practique.

Este artículo materializa al principio de prioridad y de no respetarse el plazo señalado, esto acarrearía responsabilidad para el registrador en caso de que el solicitante sufra algún perjuicio.



El **artículo 41** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 2016 del código civil, se harán en la parte tercera del Folio de Derechos Reales.

Estoy a favor de que se pongan las anotaciones preventivas en un lugar donde está a la vista de las personas que tenga algún interés de un bien observaran cuales son los pros y contras adquirirlo.

El **artículo 43** del Reglamento del Registro Público de la propiedad, dispone: en las anotaciones preventivas que se asienten por suspensión o denegación de las inscripciones, se consignaran las causas que originaron la determinación suspensiva o denegatoria.

Al estar enterados por las causas que se dio dicha suspensión no quedara duda alguna, del procedimiento de inscripción del titulo en el registro publico de la propiedad.

El **artículo 47** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: los asientos y sus cancelaciones se practicarán en la parte correspondiente del folio.

Esto se hace para facilitar, la búsqueda cuando alguien este interesado.

El **artículo 48** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: Los asientos se correlacionarán mediante numeración ordinal

progresiva y se practicarán sin borraduras, testaciones o alteraciones. Cuando se advierta alguna equivocación, antes de firmarse un asiento se procederá a su enmienda mediante un nuevo asiento, haciéndose mención de la que cancela.

Con esto se da la seguridad a las personas, de que todo se está haciendo conforme a derecho y de forma clara y transparente.

El **artículo 49** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: salvo los casos de in matriculación... todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la ultima inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo. En este artículo se materializa el principio de tracto sucesivo.

Esto se hace para ver qué ha pasado con el bien, desde el inicio de su inscripción y ver cada uno de los cambios que ha tenido, verificándolo con toda la documentación y la autenticidad de ésta.

El **artículo 50** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: acto seguido al de la practica de un asiento, se anotara al calce del documento que lo motivo, el numero ordinal del folio correspondiente y la parte del mismo en que el asiento se haya efectuado, así como la fecha de este ultimo y el numero que le corresponda según su clase. La

nota correspondiente será firmada por el registrador y se le imprimirá el sello del registro.

Aquí se materializan los principios de inscripción y prioridad, previstos también en los artículos 3015 del Código Civil para el Distrito Federal.

Con esto, da seguridad de que el registro tiene validez, garantizando así el derecho del bien frente a terceras personas.

El **artículo 51** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: cuando un mismo título se refiera a diversas fincas o actos, y proceda la denegación del registro solo en relación con alguno o alguno de ellos, los demás podrán asentarse a solicitud del interesado, haciendo referencia expresa a los que queden excluidos y a los motivos de ello en la nota a que se refiere el artículo anterior.

Toda persona tiene el derecho de decidir que registra y que no, ya que hay que recordar que la ley no obliga a nadie a registrar las cosas, ya que solamente la persona interesada lo hará y con ello el decidirá si registra todo o lo que el a su parecer le conviene.

El **artículo 52** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone:

Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado.

Con esto garantiza que la ley se cumpla y que se de seguridad a las personas que realmente tienen derecho sobre el respectivo título.

Si la firma omitida fuera la del registrador que hubiese cesado en el ejercicio de cargo, podrá firmar el asiento respectivo el registrador en funciones, siempre que, dadas las circunstancias del caso, con vista del título inscrito y, si fuera preciso, de los demás que este relacionados, estime que dicho asiento se practico correctamente.

En caso contrario, se entenderá que existe error de concepto y se estará a lo dispuesto por los artículos 3026 del Código Civil para el Distrito Federal y 75 de este Reglamento. Este artículo debe interpretarse como cumplimiento al principio de fe publica registral.

El **artículo 53** del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: cuando el acto se haya celebrado por medio de representantes se hará constar en el asiento la comprobación de la personalidad, de tal manera que pueda apreciarse por terceros si esa repretación fue bastante para la validez del acto asentado.

Como se ha visto, todo instrumento notarial debe contener el acreditamiento de la personalidad de los representantes, esto tiende a darle cumplimiento a los principios de legalidad y especialidad que ya anteriormente se mencionaron.

Los asientos tienen múltiples clasificaciones, pero solamente explicaré las de más interés:

A) por razón de la relación entre el asiento y el título, que podrán ser:

**Asientos-transcripciones:** Cuando el asiento consiste en una copia literal del título.

**Asientos-actas:** Que contienen una descripción de los actos o declaraciones realizadas ante el registrador, y

**Asientos-inscripciones:** Que son aquellos en los que se constata sucintamente los datos esenciales del título, es decir, las circunstancias principales del hecho o acto que se inscribe.

B) Por razón de su carácter autónomo o subordinado: asientos principales y asientos marginales.

**Asientos principales:** Son los que abren folio registral y tienen una existencia autónoma e independiente. En nuestro sistema registral tienen

este carácter las inscripciones de nacimiento, matrimonio, defunción y primera de cada tutela o representación legal.

**Asiento marginales:** Son los que se extienden al margen de las inscripciones principales antes mencionadas, que les sirven de base o soporte y con las que tienen una relación de dependencia.<sup>20</sup>

### 3.1. INSCRIPCIONES

Este acto procedimental registral consiste en que el registrador, observando las formalidades, materializa en el libro o folio correspondiente al acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo.

Para algunos juristas la inscripción es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

Es indudable que tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos. En consecuencia, la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, ira

---

<sup>20</sup> LUCES Gil, Francisco. Derecho Registral Civil. 4<sup>o</sup> Ed. Edit. Bosch. Barcelona España 1991. Págs. 83 y 84.

soportando las anotaciones que las situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito.

Todo esto lleva a establecer que, la primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre el cual gravitara una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas una con otra y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito. El artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree. Declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- 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 mas de tres años; y
- IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

El Código Civil, en este último aspecto, indica que es objeto de inscripción es el registro público, los siguientes actos:

Adjudicación por herencia; adjudicación por remate; agrupación de predios; aportación de inmuebles; arrendamiento de inmuebles; apeo y deslinde; asociaciones civiles; auto declarativo de herederos; capitulaciones matrimoniales; cesión de derechos; cédulas hipotecarias; compraventa de inmuebles; compraventa de muebles; compraventa con reserva de dominio; condominio y copropiedad; constitución del patrimonio familiar; crédito de habilitación y avío con garantía hipotecaria; crédito refaccionario con garantía hipotecaria, dación en pago; disolución de copropiedad; disolución de sociedad conyugal; donaciones; embargos; fideicomisos en garantías; fideicomiso traslativo de dominio; fundaciones de beneficencia privada; fraccionamientos ; expropiaciones; hipotecas; informaciones de dominio y posesorias; informaciones sobre construcciones; inmatriculación; juicios arbitrales en relación con bienes inmuebles; prenda de frutos pendientes; prenda de crédito; poderes y renovación de los mismos; prescripción adquisitiva; resoluciones administrativas; sentencias en juicios de nulidad; servidumbre; usufructo; uso y habitación; sociedades civiles; subdivisión, notificación y renotificación de inmuebles; subrogación de derechos; sustitución de acreedores y deudores; testamentos públicos y privados; títulos de adjudicación de inmuebles.

Para finalizar hay que recordar que para anotar o inscribir cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgo aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción. Por ejemplo, en una inscripción de traslado de dominio, el nombre del vendedor debe ser el del propietario de la finca. La inscripción



consistiría en dejar el nombre del comprador como el nuevo propietario de la finca.

Debe tomarse en cuenta que las inscripciones que se realizan en el folio real, deben seguir el principio de tracto sucesivo, es decir dichas anotaciones deben asentarse de manera cronológica y progresiva y esto lo podemos ver en el artículo 48 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que anteriormente mencione y que nueva mente lo haré para fundamentar lo dicho:

Los asientos se correlacionaran mediante numeración ordinal progresiva y se practicaran sin borraduras, testaciones o alteraciones. Cuando se advierte alguna equivocación, antes de firmarse un asiento se procederá a su enmienda mediante un nuevo asiento, haciéndose mención de que se cancela.

Y al igual el artículo 49 del Reglamento del Registro Público establece lo siguiente:

Salvo los casos de in matriculación... todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la ultima inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y de los folio respectivo.

No basta que las inscripciones se anoten en la parte correspondiente del folio, sino que estas además deben surtir sus efectos mediante la firma que realice el registrador de su propia inscripción conforme al artículo 52 del citado reglamento que establece:

Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado.

Si la firma omitida fuera la del registrador que hubiese cesado en el ejercicio de cargo, podrá firmar el asiento respectivo el registrador en funciones, siempre que, dadas las circunstancias del caso, con vista del título inscrito y, si fuera preciso, de los demás que este relacionados, estime que dicho asiento se practico correctamente.

Y lo más importante la solicitud de inscripción en el registro público de la propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de *traditio* o de su inscripción, ahora bien si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el registro público para que así, se haga constar en el folio real o en el libro correspondiente.

## 3.2. ANOTACIONES

Las anotaciones son actos del procedimiento a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo afectan el contenido de la misma.

La anotación, es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción.

La anotación normalmente tiene por objeto: patentizar dentro de la historia de una finca, cierta situación jurídica inmobiliaria, un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual se ha llevado a cabo la anotación.

La anotación protege derechos reales en los que existe controversia; o bien, situaciones derivadas del ejercicio de acciones personales trascendentes en el orden inmobiliario. Es indiscutible si la anotación es un asiento principal o si se trata de algo accesorio, empero, en nuestro medio, la anotación normalmente depende de la existencia del asiento o inscripción principal, de lo contrario no opera.

Por otro lado. La anotación generalmente es provisional, no obstante, puede convertirse en inscripción definitiva, cuando se han cumplido algunos requisitos o condiciones legales que confieren carácter permanente y firme a lo prevenido o previsto en las anotaciones.

El Maestro Colin Sánchez Guillermo hace una diferencia entre inscripción y anotación. Nos dice que inscripción:

“es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita”.

Mientras que en la anotación:

“son actos a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo, afectan el contenido de la misma”.<sup>21</sup>

En el capítulo anterior vimos cuáles títulos son inscribibles y anotables y que está regulado en el artículo 3042 del Código Civil del Distrito Federal, ahora veremos cuales se tienen que anotar previamente en el registro público y esto está estipulado en el artículo 3043 Código Civil para el Distrito Federal que dice:

---

<sup>21</sup> ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. Op. Cit. Pág.277. Citado por COLIN SANCHEZ,Guillermo.

- I. las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II. el mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmueble o derechos reales sobre los mismos;
- IV. las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V. los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- VI. las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852 del Código Civil para el Distrito Federal;
- VII. el decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VIII. las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y
- IX. cualquier otro título que sea anotable; de acuerdo con este Código u otras leyes.

Al ver qué es la anotación la propia ley nos dice cuáles son los efectos de la misma y en qué casos y esto está estipulado en el artículo 3044 Código Civil para el Distrito Federal que dice a la letra:

La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella; y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 Código Civil para el Distrito Federal podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En este caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854 Código Civil para el Distrito Federal.

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relatio en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito.

Pero qué pasa si la anotación cierra el Registro, esto no lo explica el artículo 3045 Código Civil para el Distrito Federal que dice lo siguiente:

Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se hay hecho la anotación.

### **3.3. CANCELACIÓN**

La cancelación de los actos registrados o notados, es una forma por medio de la cual, dejan de tener vigencia y de surtir sus naturales efectos.

La cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto parcialmente o totalmente una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en partes únicamente.

Por lo que son objeto de cancelación, las inscripciones o asientos, las anotaciones e incluso, las propias cancelaciones, ya que uno y otro constituyen los medios establecidos por la ley para que adquiera objetividad la función registral.

Puede afirmarse que la inscripción cancelada es el soporte o el antecedente de la que va a llevarse a cabo con motivo del nuevo derecho

adquirido. La cancelación puede recaer también sobre notas de presentación o anotaciones preventivas que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos escritos. Estos casos, es necesario dejar sin efecto esa anotación y sustituirla con otra.

La cancelación puede dejar sin efectos otra cancelación anterior, bien es porque se aprecie error manifiesto o por mandato de autoridad competente; en cuyo caso, el asiento erróneo o indebidamente cancelado recupera su vigencia, subsistiendo con todos sus efectos legales.

Ahora bien desde el punto de vista registral, en cuanto se deja sin efecto una inscripción o anotación, se supone la extinción del derecho escrito o anotado, sin que forzosamente exista, al propio tiempo, adquisición de tal derecho por otro titular, aun cuando puede haber quien se beneficie con dicha cancelación.

Por efecto de la cancelación, la extinción del derecho, produce la extinción de la inscripción o anotación respectiva.

Las cancelaciones según anulen en todo o en parte los efectos de una inscripción o anotación, serán totales o parciales como anteriormente lo mencione, Francisco Luces Gil nos da una definición de lo que es la cancelación:



Es un asiento de carácter negativo y accesorio por virtual del cual se declara la extinción o ineficiencia de un asiento precedente.

La cancelación puede ser total o parcial, según que afecte a la totalidad o a una parte del asiento que se cancela.<sup>22</sup>

A continuación veremos qué dice el Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 3030 Código Civil para el Distrito Federal:

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

Para que un asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública, esto esta estipulado en el artículo 3031 Código Civil para el Distrito Federal.

En el artículo 3032 Código Civil para el Distrito Federal nos dice:

---

<sup>22</sup> LUCES Gil, Francisco. Derecho Registral Civil.4º Ed. Edit. Bosch. Barcelona España 1991.Pág.91.

Las cancelaciones de las inscripciones y anotaciones pueden ser: totales o parciales. A continuación veremos cuales son:

Artículo 3033 Código Civil para el Distrito Federal:

Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- I. cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II. cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;
- III. cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV. cuando se declare la nulidad del asiento;
- V. cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325 Código Civil para el Distrito Federal; y
- VI. cuando tratándose de cedula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

De acuerdo a esta ultima fracción, es necesario acreditar por medio de alguna certificación del juez, que ha habido inactividad procesal.

Artículo 3034 Código Civil para el Distrito Federal:

Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial;

- I. cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y
- II. cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

Artículo 3036 Código Civil para el Distrito Federal:

Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.

Artículo 3037 Código Civil para el Distrito Federal:

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

Artículo 3038 Código Civil para el Distrito Federal:

Las cancelaciones de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de título transmisibles por endoso, puede hacerse:

- I. presentándose la escritura otorgada por la que hayan cobrado los créditos, el cual debe constar haberse inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento; y
- II. por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los título, tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales respectivas.

Artículo 3039 Código Civil para el Distrito Federal:

Las inscripciones de hipoteca constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor la emisión de títulos debidamente inutilizados.

Procederá también la cancelación total si se presentasen, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación es este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 3040 Código Civil para el Distrito Federal:

Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder

del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan, por lo menos, a la parte del total de la emisión.

Y por último el artículo 3041 Código Civil para el Distrito Federal nos dice:

Podrá también cancelarse, total o parcialmente la hipoteca que garantice, tanto títulos normativos como al portador, por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que esté autorizado para ello y declare bajo su responsabilidad que ha recibido el importe por el que se cancela.

Como nos podemos dar cuenta para realizar dicha cancelación en todos los supuestos que la ley nos ha referido, siempre será necesaria el acta notarial.

Ahora veamos el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, su artículo 81 dispone:

Las cancelaciones de cualquier asiento, se practicarán haciendo referencia a la causa.

El artículo 82 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone:

Para cancelar derechos temporales o vitalicios, bastará la declaración de voluntad del interesado que acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular o cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial.

**Nota:** Este artículo es utilizado principalmente cuando se requiere consolidar el usufructo a la nulidad de la resolución.

El artículo 83 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone:

Tratándose de cédulas hipotecarias procede la cancelación a petición de parte, cuando se cancela la hipoteca que las origino.

En el artículo 84 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone, las anotaciones se cancelarán:

- I. Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firmada y en los términos de ésta, y
- II. De oficio a petición de parte, cuando *caduque* o se realice la inscripción definitiva.

El artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone:

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que los decretaron, podrán prorrogarse una o mas veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

A diferencia de lo prevenido por el artículo 3033 Código Civil para el Distrito Federal, fracción sexta, arriba transcrito, en este caso consideramos que no es necesario cumplir con el requisito de comprobar la inactividad procesal, pues este artículo marca que con el simple transcurso de tres años, la inscripción debe caducar sin sujetarla a condición alguna.

El artículo 86 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone:

Las inscripciones relativas a ventas de bienes muebles, con reserva de propiedad o condición resolutoria, *caducarán* a los tres años contados desde la fecha en que debió efectuarse el último pago salvo que el

vendedor hubiera solicitado prórroga de la inscripción por otros dos años, una o mas veces.

La caducidad a que se refiere este artículo operará por el simple transcurso del tiempo y el registrador podrá cancelar la inscripción de oficio o a petición de parte o de terceros.

Este último párrafo constituye una excepción al principio de rogación.

El artículo 87 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone:

Las notas de presentación se cancelarán mediante anotación que exprese su causa.

## **ANOTACIONES PREVENTIVAS**

### **3.3.1. CONCEPTO**

Para la Enciclopedia Jurídica Ameba significa 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”.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Enciclopedia Jurídica Ameba. Editorial Driskill S.A. Buenos Aires. Argentina, 1985, pág. 85.



Mientras para Guillermo Sánchez Colín:

“son actos del procedimiento a cargo del Director o Registrador, según su caso, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo afectan el contenido de la misma”.<sup>24</sup>

Las anotaciones preventivas tienen como finalidad avisar a terceras personas, de que sobre un bien inmueble propiedad del titular registral ha sido modificado, siendo cuestión de tiempo y trámite, la existencia de un nuevo derecho y de un nuevo titular. Estas anotaciones preventivas, proceden a otra inscripción o si no a una cancelación como anteriormente se expuso.

Para el Maestro Pérez Fernández del castillo dice:

Que las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ella consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis .Derecho Registral. UNAM Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, México ,2001 Pág.277. Citado por COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo

<sup>25</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Derecho registral.6° Ed. Porrúa. Pág.86

La finalidad de la notaciones preventivas es proteger al acreedor que inscribe su derecho conforme al principio de prelación que anteriormente vimos, ya hay que recordar que el primero en registrarse es primero en derecho y esta regla aplica exactamente aquí con la diferencia de que el primer acreedor en inscribir su anotación preventiva, será primero en exigir su derecho de crédito, frente a otros acreedores.

Las anotaciones preventivas que contempla el Código Civil del Distrito Federal son las del artículo 3043 y son de suma importancia, ya que menciona los tipos de anotaciones preventivas que se pueden realizar en la inscripción de los bienes ante el Registro Público de la Propiedad clasificándolos de la siguiente manera:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmueble o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

- V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852 Código Civil del Distrito Federal;
- VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y
- IX. Cualquier otro título que sea a notable; de acuerdo con este código u otras leyes.

Sobre este punto el Maestro Sánchez Medal nos dice que:

Tras de la inscripción preventiva, de una, manera fatal e ineludible, ha de sobrevenir otro asiento posterior, que será una inscripción segunda, si el derecho anotado se consolida a favor del anotante, o será una cancelación, si el derecho perdió su virtualidad. En suma la inscripción y la cancelación son metas en el camino registral; la inscripción preventiva es un puente que a veces hay que poner en ese camino para llegar a su término.<sup>26</sup>

Pero las anotaciones preventivas tienen una caducidad, porque hay que recordar que tienen un carácter temporal en la inscripción o

---

<sup>26</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Ed. Porrúa. Págs.576 y 577.

cancelación, y que dentro de la vigencia temporal de la anotación preventiva no se realizara registro de inscripción o cancelación, entonces la anotación preventiva caduca.

Y esto lo podemos ver en el artículo 3035 Código Civil del Distrito Federal que a la letra dice:

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que lo decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre a la cancelación de dicho asiento.

### **3.3.2. SU NATURALEZA JURÍDICA**

Por su naturaleza jurídica las anotaciones preventivas se diferencian con las inscripciones en dos aspectos:

- a) Desde el punto de vista formal y con arreglo al formato tradicional de los libros de registro, la anotación tiene

carácter marginal, en oposición a las inscripciones destinadas a ocupar la parte central o contra margen de las hojas respectivas; circunstancia esta que, condiciona la práctica de la anotación a la existencia de la inscripción.

En el sistema en donde se utiliza el Folio Real y el Folio Mercantil, la anotación se lleva a cabo en la parte o sección destinada para ese fin, sin que ello, deje de estar referida a una inscripción preexistente.

- b) Atendiendo a su naturaleza, la anotación es un asiento o inscripción transitorio que contrasta con la comúnmente llamada "inscripción" en sentido estricto, que es definitiva.

La anotación tiene por objeto patentizar dentro de la historia de una finca, cierta situación jurídica inmobiliaria, un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual se ha llevado a cabo la anotación.

En lo general la anotación protege derechos reales en los que existe controversia; o bien, situaciones derivadas del ejercicio de acciones personales trascendentes en el orden inmobiliario. Es indiscutible si la anotación es un asiento principal o si se trata de algo accesorio, empero, en este medio, la anotación normalmente depende de la existencia del asiento o inscripción principal, de lo contrario no opera.

Para el Maestro Ramón Sánchez Medal las anotaciones preventivas tienen efectos muy especiales, los cuales son:

- a) Dar preferencia al derecho personal inscrito frente a otros derechos personales iguales no inscritos.
- b) Preconstituir una presunción de legal de fraude y facilitar el ejercicio de la acción paulina.
- c) Hacer que prevalezca sobre cualquier otra inscripción anterior que derive de la inscripción preventiva y
- d) Permitir el ejercicio de una acción de daños y perjuicios en contra de quienes posteriormente realizaron actos contrarios a dicha inscripción.
- e) Por otro lado la anotación generalmente es provisional, no obstante, puede convertirse en inscripción definitiva, cuando se ha cumplido algunos requisitos o condiciones legales que confieren carácter permanente y firme a lo prevenido o previsto en las anotaciones.

Para lo cual el Maestro Ramón Sánchez Medal nos menciona que tiene tres características dichas anotaciones que son de tres tipos: temporalidad, eventualidad y medianidad.

Temporalidad: la inscripción tiene una duración limitada.

Eventualidad: su contenido puede resolverse en un determinado sentido o en su contrario.

Medianidad: no tiene su fin en sí misma, sino, que o se convierte en otra inscripción o se cancela.

Sobre este punto Sánchez Medal nos dice: “Tras de la inscripción preventiva, de una manera fatal e ineludible, ha de sobrevenir otro asiento posterior, que será una inscripción segunda, si el derecho anotado se consolida a favor del anotante, o será una cancelación, si el derecho perdió su virtualidad. En suma la inscripción y la cancelación son metas en el camino registral; la inscripción preventiva es un puente que a veces hay que poner en ese camino para llegar a su término.”<sup>27</sup>

Ahora bien, dada la función de los caracteres de la función registral y para que la anotación se realice es necesaria la instancia de parte, o bien, el mandato de un órgano jurisdiccional o de alguna otra autoridad competente.

En el primer caso, la anotación se solicita con la presentación del título o documento, y en el segundo, con el documento que contenga la resolución correspondiente. En la practica es el interesado quien, tratándose de resoluciones judiciales, presente directamente al registro el documento que las contiene, a efecto de cumplir con lo ordenado, de tal manera que, una vez cumpliendo el mandato

---

<sup>27</sup> ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. Op. Cit. Pág.277. Citado por SANCHEZ MEDAL, Ramón. Págs. 278 y 279.

respectivo u objetado con fundamento legal, es el propio interesado quien recoge el documento y dispone de el a su arbitrio. Esto no debería de ser así puesto que si es una autoridad que lo envía, es a ella misma a quien se le debe de contestar informándole la conclusión del tramite.

### **3.3.3. MODALIDADES DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA**

A continuación veremos de manera específica las anotaciones preventivas en sus diferentes modalidades y su aplicación mas frecuente en la vida diaria dentro del mundo registral.

### **3.3.4. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA**

Esta anotación preventiva recae sobre los bienes de que se trate un litigio, es decir, sobre los bienes inmuebles que se encuentren en pleito legal, quedando registrado en el Registro Público de la Propiedad a favor del demandante así como también puede ser afectado por la resolución que recaiga en el proceso.

Dicha anotación se ordena mediante oficio enviado por el juez, el cual llevará adjunto la demanda misma que se transcribirá íntegramente en cuanto a los petitorios, haciendo constar que es firme el mandamiento que se expide el juez.



La anotación preventiva de demanda asegura que en un futuro podrá practicarse una inscripción o cancelación sin tener derechos adquiridos con posterioridad, asimismo tiene facultad de asegurar el resultado del juicio, quedando al anotarse una garantía de cumplimiento efectivo de la sentencia que se dicte.

En cuanto a la naturaleza jurídica se puede decir que se trata de un asiento registral que da a conocer al público en general que ese bien inmueble es materia de litigio y por lo tanto susceptible de una sentencia definitiva.

La práctica de la anotación preventiva de demanda en el Registro Público de la Propiedad como de las demás modalidades de las anotaciones preventivas sobre la finca o derecho real inscrito a nombre del demandado que resulte afectado para ello, cubriendo las circunstancias exigidas para el asiento registral. Se realizará dicha anotación en la tercera parte del folio real, si es que se trata de un inmueble del Distrito Federal.

### **3.3.5. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO**

Con respecto a esta anotación se puede decir que nace de un juicio de naturaleza Ejecutivo Mercantil provisional que es un procedimiento por medio del cual se trata de garantizar un adeudo por medio del embargo del Bien Inmueble, que posteriormente serán vendidos, el cobro de

créditos que consta por algún título que por sí mismo constituye plena probanza.

En cuanto a este concepto se encuentra determinado en el artículo 546 del Código de procedimientos Civiles del Distrito Federal, que a la letra dice:

De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público de la propiedad, librándose al efecto, por duplicado, copia certificada de la diligencia de embargo; uno de los ejemplares, después del registro, se unirán a los autos y el otro quedara en la expresada oficina.

Lo importante del artículo anterior es que la copia por duplicado que se queda en el Registro Público de la propiedad es con objeto de tener un registro sobre todos los actos que realiza, para que esta misma institución tenga protección de alguna manera.

### **3.3.6. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SECUESTRO**

En cuanto al secuestro algunos autores coinciden en que se parece mucho al embargo, ya que los libros hablan de lo que es un secuestro convencional como un embargo pactado, es decir, que las partes, se ponen de acuerdo entre sí para que se lleve a cabo la diligencia como si

se tratara de un embargo judicial, pero también existe el secuestro judicial que funciona igualmente.

### **3.3.7. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CÉDULA HIPOTECARIA**

Esta anotación es el resultado de un juicio Especial hipotecario que tiene por objeto la constitución, aplicación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice. Lo anterior se encuentra contemplado en el artículo 468 Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Cuando se establece pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del registro pero para inscribir la cedula, la propiedad debe de estar a nombre del demandado y que además no exista otro tipo de gravamen a favor de otra persona diferente al actor.

Antes de la reforma publicada en el Diario Oficial de la federación el 24 de mayo de 1996, se deroga el articulo 478 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, dicha anotación cerraba inscripción, es decir, después de que quedaba anotado la cédula hipotecaria no entraba en la finca ningún tipo de anotación.

### **3.3.8. UTILIDAD Y LOS EFECTOS JURÍDICOS**

Su utilidad es fundamental en cuanto a los hechos o actos en ellos consignados, donde se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley. Sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación preventiva, Cuando haya litigio judicial sobre la finca puede pedirse al juez que ordene al registrador la anotación preventiva del estado que guarda dicho inmueble ya que esta anotación con la de los instrumentos notariales, surte efectos frente a terceros.

Los efectos generales de la anotación preventiva son que surte efectos frente a terceros desde el momento de su registro aunque se podrá decir que la finalidad primordial es que no puede inscribirse ni anotarse ningún título de propiedad posterior por el que se transfiera o grave el bien inmueble, en cuanto a los acreedores que anoten embargos o secuestro al momento de remate solo serán preferentes en cuanto a créditos anotados posteriormente al suyo.

Para concluir este capítulo quiero definir el concepto de las anotaciones preventivas el cual a mi consideración sería el siguiente:

Es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una

situación jurídica que afecta o grave el bien o el derecho que ampara dicha inscripción, pudiendo llegar a ser definitiva.

Se tiene tres principales características:

La temporalidad: Porque son anotaciones con una duración limitada;

La eventualidad: Porque su contenido puede resolverse en un determinado sentido o en su contrario;

La medianidad: Porque no tiene su fin en si misma, ya que se convierte en inscripción o cancelación.

Por último la finalidad de dichas anotaciones preventivas es que surten efecto contra terceros desde el momento de su registro, ya que no puede inscribirse ni anotarse ningún título de propiedad posterior por el que se transfiera o grave el bien inmueble en cuestión y por otro lado en cuanto a los acreedores que anoten embargos al momento de remate solo será preferente en cuanto a créditos anotados posteriormente al suyo.

## CAPÍTULO IV

### LA CADUCIDAD

#### 4.1. DEFINICIÓN DE CADUCIDAD

Para la enciclopedia jurídica mexicana la caducidad es:

La palabra caducidad implica la acción o el efecto de calcular, perder su fuerza una ley o un derecho, doctrinalmente se entiende como una sanción por la falta del ejercicio oportuno en derecho.<sup>28</sup>

Por otro lado para el Maestro Rafael Piña Vara:

La caducidad es la extinción de derecho, facultad, instancia o recurso.

Mientras que en la Enciclopedia Jurídica Ameba dice:

Que en el sentido etimológico, llamase caduco, del latinn *caducus* , a lo decrepito ,lo anciano, lo poco durable. Se dice que ha caducado, de lo

---

<sup>28</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA MEXICANA. Instituto de Investigaciones Jurídicas.1° Ed. tomo II y V. Edit. Porrúa. UNAM. México 2002. Págs 39-41

que ha dejado de ser o perdido su efectividad. Y explica que la caducidad es la acción y efecto de caducar, acabarse, extinguirse, perder su efecto o vigor, sea por la falta de uso, por determinación del plazo u otro motivo, alguna ley, decreto, costumbre, instrumento publico y otros.<sup>29</sup>

Para la Enciclopedia Jurídica Mexicana la caducidad tiene su origen en las leyes caducarias, se dio la denominación de leyes caducarias a:

- a) lex julia de maritandis ordinibus,
- b) lex papia poppea.

En estas leyes se alentaba el matrimonio y se otorgaba recompensa a los padres de familia que tuvieran hijos. Se trataba de evitar el decrecimiento de la población y regenerar las costumbres. Se privaba a los que no tenían hijos de las asignaciones que les eran otorgadas en los testamentos.<sup>30</sup>

Por otro lado para el Maestro Bejarano Sánchez Manuel la palabra caducidad proviene del verbo latino cederé, que significa caer, en la institución consiste, hasta la fecha en la decadencia o perdida de un derecho nacido o en gestación porque el titular del mismo a dejado de observar, dentro de determinado plazo, la conducta de la norma jurídica que imponía como necesaria para observarlo.

---

<sup>29</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Tomo II.Edit. Driskill S.A. Buenos Aires Argentina 1985.Págs 85, 89

<sup>30</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA MEXICANA. Op. Cit. Págs 73,76.

La anterior definición implica que la caducidad:

- Puede afectar derechos ya nacidos o expectativas de derecho.
- Puede extinguir derechos sustantivos o adjetivos.
- Puede provenir de un hecho no realizado o de una abstención no observada en el plazo y.
- Puede ser de origen legal, judicial o convencional.<sup>31</sup>

Por último el concepto de caducidad según Ernesto Gutiérrez y González:

Es la sanción que se pacta o se impone por la ley a la persona que dentro de un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y conscientemente una conducta positiva pactada, o que determina la ley. Y esa sanción consiste en no dejar que nazca o bien no permitir que se mantenga vivo un derecho sustantivo procesal, según sea el caso.<sup>32</sup>

De acuerdo a lo anterior, la caducidad es:

La pérdida de un derecho adquirido conforme a las leyes, que por no ejercerlo durante mucho tiempo éste se extingue, sin que pueda

---

<sup>31</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, 5° Ed. Edit. Oxford. México, 1999. Pág. 393.

<sup>32</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. 16° Ed. Edit. Porrúa. México 2008. Pág. 945.



volverse adquirir como sanción por parte de las mismas leyes que la otorgaron.

## **4.2. DIFERENCIAS ENTRE CADUCIDAD, PRESCRIPCIÓN Y PRECLUSIÓN**

Toda vez que ya se entendió y comprendió el concepto de caducidad ahora se va a entrar a estudiar la figura de la prescripción así como la preclusión, toda vez que ambas tienen similitud con dicha figura central de este trabajo, por lo que se tendrá que estudiar tanto en su concepto como sus diferencias.

### **4.2.1. CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN**

Para el autor Gutiérrez y González la prescripción son:

1.- La facultad o el derecho que la ley establece a favor del obligado – deudor, para excepcionarse validamente y sin responsabilidad, de cumplir con la prestación que debe o bien;

2.- La acción que tiene para exigir al estado por conducto del funcionario competente, la declaración de que ya no le es cobrable en forma coactiva,

la prestación que debe, por haber transcurrido el plazo que le otorga su acreedor, la ley, para hacer efectivo su derecho.<sup>33</sup>

Para Bejarano Hernández existen dos concepciones o teorías sobre cual es el fundamento de la prescripción:

La subjetiva y la objetiva. La primera justificaría la prescripción en la presunción de abandono o renuncia del derecho por la inercia del titular y operaría como una especie de sanción a sus negligencias y descuido en el uso de sus derechos.

Mientras que la tesis objetiva hallaría el fundamento en el mantenimiento de la estabilidad de las relaciones jurídicas, siendo su finalidad la seguridad jurídica, que se consigue poniendo fin a la incertidumbre derivada del no ejercicio del derecho.

Por lo que concluye dicho autor la prescripción acoge en su fundamento ambas concepciones, es decir, tanto el planteamiento individualista como el social ya que se sanciona la presunción de abandono o inercia del titular del derecho que podía haberlo ejercitado, máxime teniendo en cuenta las facilidades que le concede el propio ordenamiento , no solo en cuanto al tiempo para ejercitar el derecho sino también para romper esa

---

<sup>33</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. Op. Cit.pag.955.

presunción de abandono del derecho utilizando cualquiera de las formas de interrupción de la prescripción establecidas en la ley.<sup>34</sup>

Para Díez-Picazo:

Se refiere a las notas distintivas de ambas instituciones, ya que en resumen dice que la usucapión se refiere exclusivamente al dominio y a los derechos reales, mientras que la prescripción extintiva afecta a toda clase de derechos; la prescripción tiene en cuenta la inactividad del titular del derecho, mientras que la usucapión exige una conducta positiva del beneficiario que es una continua y no interrumpida posesión; la prescripción extintiva es causa de la extinción de los derechos o de las acciones que los protegen y la usucapión, en cambio, consolida la posición del poseedor y le convierte en titular del derecho. Por todo ello ha de entenderse que la usucapión pertenece al Derecho de causas, como uno de los modos de adquisición del dominio y demás derechos reales.<sup>35</sup>

Por otro lado dichas figuras jurídicas se encuentran reguladas en el Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 1135 que a la letra dice:

Artículo 1135 Código Civil del Distrito Federal:

---

<sup>34</sup> Bejarano Hernández Andrés. La Caducidad en el Derecho Laboral. Editorial Arazadi. Pamplona, España. 1995. Pág. 145.

<sup>35</sup> Puig Brutau José. Caducidad, Prescripción Extensiva y Usucapión. Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona 1998. Pag. 33.

Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo bajo las condiciones establecidas por la ley.

Artículo 1136 Código Civil del Distrito Federal:

La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Ahora bien ya una vez analizado el concepto de prescripción, se determinará sus diferencias con la caducidad, las cuales enumera Gutiérrez y González en:

a) La caducidad la establece la ley, o se fija por convenio; la prescripción no se puede pactar, sino que solo obedece a las reglas que la ley determina para ella.

b) La caducidad opera tanto en el ámbito del derecho sustantivo, como en el ámbito del derecho procesal. Así caducan derechos personales y derechos reales, y caducan las “acciones”, en tanto que la prescripción solo opera en el ámbito del derecho procesal, y nunca en el ámbito sustantivo. Con base a la anterior diferencia, sucede también que la caducidad al operar en derechos sustantivos o procesales, extingue tanto al derecho sustantivo en si, como extingue la acción procesal; la

prescripción en cambio, no extingue ningún derecho sustantivo ni procesal.

c) La caducidad para operar no precisa de la existencia de una relación acreedor-obligado deudor; en cambio la prescripción llamada liberatoria, solo puede operar junto con una sentencia, cuando se da esa relación previa.

d) La caducidad, ya sea en el ámbito sustantivo, ya en el procesal, extingue derechos, y ya pueden ser personales o reales, como en el caso del usufructo; en cambio la prescripción adquisitiva o usucapión, no opera para nada respecto de derechos personales, ni extingue derechos reales, sino que precisa como la prescripción liberatoria, siempre de una sentencia que cause ejecutoria.

e) La caducidad opera y corre en contra de personas capaces y de incapaces también, en tanto que la prescripción no opera ni corre con relación a los incapaces.

f) La caducidad se hace valer de oficio por la autoridad que se percate de esa situación, en cambio la prescripción no la puede hacer valer de oficio la autoridad en materia civil, aunque si en la materia penal.

g) La caducidad procesal no extingue la acción, sino solo la instancia; la prescripción unida a una sentencia que cause ejecutoria, si hace que se extinga la acción.<sup>36</sup>

La figura jurídica de la “interrupción” opera en ambas instituciones, caducidad y prescripción, solo que de manera totalmente diferente. Ya que la interrupción del plazo de la prescripción implica que, una vez que empezó a correr, en perjuicio del acreedor, si el deudor reconoce el derecho de su acreedor, o bien el acreedor inicia una demanda u otro genero de interpelación judicial, el deudor pierde todo el tiempo ganado del lapso de prescripción.

Ahora, si se interrumpe la prescripción pero el acreedor de nueva cuenta no sigue el ejercicio de su derecho, de nueva cuenta se reanuda partiendo de uno, el plazo de prescripción.

En cambio el plazo de caducidad, cuando se interrumpe, su efecto es totalmente diferente al de la prescripción, puesto que si se interrumpe, es debido a que el titular del derecho realizo el acto positivo que se pacto o determina la ley, y ya no podrá reincidirse la cuenta para que opere la caducidad, puesto que esta ya se elimino.

---

<sup>36</sup> Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones: Editorial Porrúa. 15° Edición. México.Pags.957.

Para el autor Brutau Puig José.

Describe el concepto de prescripción extintiva “la cual se perfila mas netamente si se compara con la extinción de los derechos por caducidad o decadencia, por lo que la prescripción afecta a derechos que ha nacido con vida en principio ilimitada y solo por su inactividad durante un plazo bastante prolongado, pueden quedar extinguidos. Pero este resultado nunca se produce automáticamente ni podrá apreciarse de oficio, sino en virtud de la excepción que, pasado dicho plazo la ley concede a la parte obligada”.<sup>37</sup>

Por otro lado y prosiguiendo con el autor José Puig, dice que otra cosa sucede con la caducidad, que afecta derechos que la ley concede con vida ya limitada de antemano, por lo que se extinguirá cuando haya transcurrido el plazo que les ha sido impuesto de manera taxativa.

Por lo tanto cabe decir que los conceptos de caducidad y prescripción se distinguen profundamente, pues el primero responde a una situación temporalmente delimitada de antemano, de manera que se sabe cuando se iniciara y al propio tiempo cuando terminara, mientras que la prescripción afecta a derechos que, en principio, no tienen una limitación temporal, pero con la posibilidad de que el transcurso de un periodo suficiente para su normal ejercicio permita al obligado considerarse liberado de tener que realizar necesariamente su prestación.

---

<sup>37</sup> Brutau Puig, José. Caducidad, prescripción y usucapión .Edit. Bosch, casa editorial S.A. Barcelona 1998. Pág.26.

La justicia de la caducidad esta en la naturaleza del mismo derecho que caduca, que tiene una duración prefijada por lo que el conocimiento del final. En realidad se trata de que la oportunidad para el ejercicio de algunos derechos a detener limites precisos para no invadir mas haya de lo necesario los justos intereses de los demás.

Los derechos sometidos a la caducidad son casi siempre derechos potestativos, en el sentido de que atribuyen a una persona la potestad de producir, mediante su declaración de voluntad, la creación, modificación o extinción de una relación jurídica con eficacia respecto a otros sujetos de derecho. El titular del derecho potestativo puede producir un efecto en la esfera jurídica del sujeto pasivo, que a de admitir las consecuencias jurídicas que se deriven de las declaraciones de voluntad del titular.

Para la justificación de la prescripción extintiva esta se encuentra en la necesidad de poner término a la incertidumbre de los derechos y en la presunción de abandono o inactividad no ha existido y por lo mismo solo puede estimarse la prescripción extintiva a instancia de parte.

La inactividad, silencio o no – ejercicio del derecho constituye el fundamento de la prescripción porque una prolongada incertidumbre jurídica es contraria al interés social. Pero el tiempo necesario para la prescripción puede quedar interrumpido mediante actos que obstaculizan o desvirtúen el fundamento de la presunción.

A consecuencia de ello puede afirmarse que en la prescripción el derecho se pierde porque se ha extinguido la acción, y en la caducidad



por el contrario, desaparece la acción por haberse extinguido el derecho por el transcurso del plazo de duración que tenía fijado.

#### **4.2.2 CONCEPTO DE PRECLUSIÓN**

Ahora bien, ya se ha entendido mejor tanto el concepto como las diferencias que existen entre la caducidad y la prescripción, se va a entrar al estudio de esta figura denominada preclusión, por lo que a continuación se define su concepto.

En la enciclopedia Omeba la palabra preclusión se encuentra definida como:

Derivada del vocablo latino *praecclusio*, que es un instituto que en sus diversas aplicaciones, justamente concurre para afianzar dicho resultado haciendo que el impulso procesal adquiera sentido y eficacia.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Tomo II. Edit. Driskill S.A. Buenos Aires Argentina 1985. Pags 89, 90.

Otro concepto que da Eduardo Pallares en su diccionario de derecho procesal civil, en la cual dice:

Que es la situación procesal que se produce cuando alguna de las partes no haya ejercitado oportunamente y en la forma legal, alguna facultad o algún derecho procesal o incumplido alguna obligación de la misma naturaleza.<sup>39</sup>

A diferencia de algunas similitudes aparentes la preclusión no se confunde en modo alguno con la caducidad o con la prescripción, toda vez que existen grandes diferencias entre las mismas, las cuales son:

a) No se identifica con la caducidad o perención de la instancia, porque esta, si bien es de orden publico y puede ser invocada de oficio por el juez, no obedece a la inactividad de una sola parte como la preclusión, sino la inactividad permanente e interrumpida de ambas.

b) Se distingue también en sus efectos, puesto que la preclusión cierra una etapa o fase procesal. Como queda dicho y hace posible que el proceso siga adelante, mientras que la caducidad lo extingue y deja sin efecto en su totalidad en cualquier estado que se encuentre hasta antes que concluya la prueba de alegatos y sentencia.

---

<sup>39</sup> Pallares Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Porrúa. México.2005 Pág.246.

c) Tampoco se confunde con la figura de la prescripción, dado que esta última es institución de derecho privado, razón por la cual es susceptible de renuncia, de interrupción por acto de parte y la única causa que puede producirla es el transcurso del tiempo.

d) Sus efectos pueden generar derecho (prescripción positiva) o extinguirlos sin perjuicio de su titular, lo que no sucede en la preclusión, la cual se da una vez más, es puramente instintiva y solo opera en el Inter. del proceso, en tanto que la prescripción se produce fuera de él.

### **4.2.3 LA CADUCIDAD PROCESAL**

Esta figura jurídica también conocida como la caducidad de instancia se encuentra debidamente regulada por la ley, la cual se da por dos cosas: el simple transcurso del tiempo y la falta de actividad por una de las partes dentro del juicio.

Para la Enciclopedia Jurídica Mexicana:

El concepto de la caducidad de la instancia es: la extinción anticipada del proceso debido a la inactividad procesal de las dos partes, y en ocasiones, de una de ellas, durante un periodo amplio, si se encuentra paralizada la tramitación. En la primera instancia quedan sin efecto los

actos procesales; en segundo grado se declaran firmes las resoluciones impugnadas.

Los modos en que puede operar la caducidad de la instancia son dos, los cuales son:

a) **Caducidad de pleno derecho:** es la que opera cuando la caducidad se produce por el solo transcurso del tiempo; es decir, si durante el plazo de caducidad a existido inactividad procesal al vencimiento del plazo se produce automáticamente la perención de la instancia respectiva.

b) **Mientras que la declaración judicial** se da: cuando en ella opere en contra de una sentencia judicial que declare perimida la instancia; es decir, con anterioridad a la resolución judicial la instancia no esta permitida: ello solo ocurre a partir de la resolución que la declare.<sup>40</sup>

Para Gutiérrez y González la caducidad es:

La sanción que se pacta, o se impone por la ley, a la persona que dentro de un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y conscientemente, una conducta positiva pactada, o que determina la ley.

---

<sup>40</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA MEXICANA. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Editorial Porrúa. México.2005. Pág.456.

Dicha sanción consiste en no dejar que nazca o bien en no permitir que se mantenga vivo, un derecho sustantivo o procesal, según sea el caso.

Por lo que se concluye que para dicho autor la caducidad se divide en dos formas:

a) Convencional: Es la sanción que se pacta; se aplicara a una persona de las que intervienen en un convenio, si en un plazo que al efecto determinan, no realiza una conducta positiva, voluntaria y consciente para que nazca o para mantener vivo un derecho;

b) Establecida por la ley: es la sanción que impone la ley, a la persona que dentro del plazo que la propia ley establece, no realiza voluntaria y conscientemente las conductas positivas para que nazca, o para mantener vivo, un derecho sustantivo o procesal.<sup>41</sup>

Prosiguiendo con dicho autor, este tipo de caducidad se da en dos formas:

1.- La que no deja nacer un derecho procesal.- en este caso la ley en ocasiones determina indispensable la realización de ciertos actos procesales positivos por parte de un sujeto, para hacer nacer un derecho, de tal forma que si no los ejecuta, el derecho no nace.

---

<sup>41</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 16° Ed. Edit. Porrúa. México 2008. Pág. 945.

Un ejemplo de dicha caducidad es la que se encuentra establecida en el artículo 160 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cuando determina:

La obligación cambiara de último tenedor de la letra contra los obligados en vía de regreso, caduca:

I.- Por no haber sido presentada la letra para su aceptación o para su pago, en los términos de los artículos 91 al 96 y 126 al 128;

II.- Por no haberse levantado el protesto en los términos de los artículos 139 al 149.

2.- La que extingue un derecho procesal ya nacido: en otras ocasiones urge un derecho procesal, pero en vista de la inactividad de los interesados, por la no continuación del ejercicio del propio derecho, el estado considera la sanción de que se pierda.<sup>42</sup>

Tal es el caso del artículo 137 bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, que a la letra dice:

Operará de pleno derecho la caducidad de la primera instancia cualquiera que sea el estado del juicio desde el emplazamiento hasta antes de que

---

<sup>42</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. Págs.945 y 946.

concluya la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, si transcurridos ciento veinte días a partir de la notificación de la última determinación judicial no hubiere promoción de cualquiera de las partes.

Los efectos y formas de su declaración se sujetarán a las siguientes normas:

I.- La caducidad de la instancia es de orden público, irrenunciable, y no puede ser materia de convenios entre las partes. El juez declarará de oficio o a petición de cualquiera de las partes cuando concurren las circunstancias a que se refiere el presente artículo.

II.- La caducidad extingue el proceso pero no la acción; en consecuencia se puede iniciar un nuevo juicio, sin perjuicio de lo dispuesto en la fracción V de este artículo.

III.- La caducidad de la primera instancia convierte en ineficaces las actuaciones del juicio y las cosas deben volver al estado que tenían antes de la presentación de la demanda y se levantan los embargos preventivos y cautelares. Se exceptúan de la ineficacia susodicha las resoluciones firmes sobre competencia, litispendencia, conexidad, personalidad y capacidad de los litigantes, que regirán en el juicio ulterior si se promoviere. Las pruebas rendidas en el proceso extinguido por caducidad podrán ser invocadas en el nuevo si se promoviere siempre que se ofrezcan y precisen en la forma legal.

IV.- La caducidad de la segunda instancia se da si en el lapso de sesenta días contados a partir de la notificación de la última determinación judicial

ninguna de las partes hubiere promovido impulsando el procedimiento y su efecto será dejar firme lo actuado con el juez.

V.- La caducidad de los incidentes se causa por el transcurso de treinta días hábiles contados a partir de la notificación de la última determinación judicial, sin promoción alguna de las partes; la declaración respectiva solo afectará a las actuaciones del incidente sin abarcar las de la instancia principal aunque haya quedado en suspenso esta por la aprobación de aquel.

VI.- Para los efectos del artículo 1168 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal se equipara a la desestimación de la demanda la declaración de caducidad del proceso.

VII.- (DEROGADA, D.O.F. 14 DE MARZO DE 1973).

VIII.- No tiene lugar la declaración de caducidad;

A.- En los juicios universales de concurso y sucesiones, pero si en los juicios con ellos relacionados que se tramiten independientemente, que de aquellos surjan o por ellos se motive;

B.- En las actuaciones de jurisdicción voluntaria;

C.- En los juicios de alimentos y en los previstos por los artículos 322 y 323 del Código Civil para el Distrito federal;

D.- En los juicios seguidos ante la justicia de paz.



IX.- El término de la caducidad solo se interrumpirá por promociones de las partes o por actos de las mismas realizados ante autoridad judicial diversa siempre que tenga relación inmediata y directa con la instancia.

X.- La suspensión del procedimiento produce la interrupción del término de la caducidad. La suspensión del proceso tiene lugar:

A.- Cuando por fuerza mayor el juez o las partes no pueden actuar;

B.- En los casos en que es necesario esperar la resolución de una cuestión previa o conexa por el mismo juez o por otras autoridades;

C.- Cuando se pruebe ante el juez en incidente que se consumo la caducidad por maquinaciones dolosas de una de las partes en perjuicio de la otra;

D.- En los demás casos previstos por la ley.

XI.- Contra la declaración de caducidad se da solo el recurso de revocación de los juicios que no admiten apelación. Se substanciarán con un escrito de cada parte en que se propongan pruebas y la audiencia de recepción de estas, de alegatos y sentencia. En los juicios que admiten la alzada cabe la apelación en ambos efectos. Si la declaratoria se hace se hace en segunda instancia se admitirá la reposición.

Tanto en la apelación de la declaración como en la reposición la substanciación se reducirá a un escrito de cada parte en que se ofrezcan

pruebas y una audiencia en que se reciban, se alegue y se pronuncie resolución. Contra la negativa a la declaración de caducidad en los juicios que igualmente admitan la alzada cabe la apelación en el efecto devolutivo, con igual substanciación.

XII.- Las costas serán a cargo del actor; pero serán compensables con las que corran a cargo del demandado en los casos previstos por la ley y además en aquellos en que opusiere reconvención, compensación, nulidad y en general las excepciones que tienden a variar la situación jurídica que privaba entre las partes antes de la presentación de la demanda.

Para el derecho español la caducidad de la instancia es considerada una institución de orden público y por lo tanto se produce de pleno derecho, debiendo declararla el juez de oficio, una vez que se haya cumplido el término que la ley fija. Para el derecho francés se dice que es totalmente opuesto, ya que no solamente no se produce la caducidad de instancia de pleno derecho, sino que tampoco se aplica, en ningún caso de oficio. Para el derecho italiano combina elementos del derecho francés con el español, ya que la caducidad de la instancia se produce de pleno derecho, pero no se declara de oficio. De tal modo que mientras el interesado no la reclame, sea por vía de acción o de excepción, el juez no puede decretarla.

Para que proceda la declaración de la caducidad de la instancia debe existir:

A.- Una instancia, que es la que va a permitir;

B.- inactividad procesal en esa instancia y

C.-Cumplimiento de los pasos legales de perención con esa actividad procesal.

Para poder entender mejor a que se refiere con instancia, a continuación se detallara su concepto de forma breve.

Para la Enciclopedia jurídica Mexicana el término instancia lo define en:

El conjunto de actos procesales comprendidos a partir del ejercicio de una acción en juicio y la contestación que se produzca, hasta dictarse sentencia definitiva. Seguir juicio formal respecto a una cosa, por el término y con las solemnidades establecidas por las leyes.<sup>43</sup>

A los efectos de la perención lo que caduca son las distintas instancias en que puede transcurrir el proceso principal o incidental aunque los efectos son distintos en la primera o segunda instancia donde opere la caducidad. Por lo que hace a la primera instancia sus efectos son el mismo al del desistimiento del juicio o del incidente que es la extinción del juicio o del propio incidente.

---

<sup>43</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA MEXICANA. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Editorial Porrúa. México.2005. Pág.457.

La caducidad de la instancia, tratándose del juicio principal, importa la extinción de la relación procesal, y como consecuencia la desaparición del proceso. La perención de la primera instancia en los casos de incidentes no afecta la relación procesal ni a la instancia principal y se refiere solamente a las actuaciones relativas al incidente.

#### **4.2.4.LA CADUCIDAD REGISTRAL**

Ahora bien, como ya se explicó en líneas anteriores el concepto de caducidad, solo se retomara su concepto, para entonces partir y explicar el concepto de caducidad registral, el cual es el siguiente:

Extinción anticipada del proceso debido a la inactividad procesal de las dos partes, y en ocasiones, de una de ellas, durante un periodo amplio, si se encuentra paralizada la tramitación. En la primera instancia quedan sin efecto los actos procesales; en segundo grado se declaran firmes las resoluciones impugnadas.

Para la enciclopedia Omeba define el concepto de caducidad o decadencia de derechos:

En ambas son manifestaciones de la influencia del tiempo en las relaciones jurídicas, pero en la caducidad, la ley dice: tal derecho solo

tendrá una duración de tantos años, meses o días a contar desde su origen; en la prescripción expresa: tal derecho subsistirá mientras no se produzca el hecho de no ejercitarlo durante tantos años, meses o días.<sup>44</sup>

Por lo que se concluye que la caducidad es un hecho simple, de fácil comprobación y de puro automatismo: por eso no requiere litis, pudiendo declarar su procedencia todo funcionario.

Mientras que la prescripción no sucede igual, pues esta es un hecho complejo, con su problema de cómputo, interrupción y otros. Además que en la prescripción siempre es la ley, mientras que la caducidad también puede establecerse por negocio jurídico.

Ahora bien la caducidad registral se produce por ministerio de la ley y por transcurso del tiempo señalado, perdiendo en ambos caso vigor las notas marginales, las anotaciones preventivas y las inscripciones.

Por otro lado la caducidad se aplica a toda clase de asientos registrales, si bien por ser los más importantes, es de mayor trascendencia en estas últimas, pues las inscripciones tienen más bien un carácter definitivo y el transcurso del tiempo no hace, por regla general más que afianzarlas. Las anotaciones preventivas tienen un carácter provisional, como su propio nombre lo indica, y su finalidad consiste en caducar o convertir en

---

<sup>44</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Tomo II.Edit. Driskill S.A. Buenos Aires Argentina 1985.Pág.95.

inscripciones definitivas, por lo que el transcurso del tiempo las acerca a su fin.

Se dice que caduca una anotación preventiva cuando queda sin fuerza o pierde sus naturales efectos por su singular contenido, que señala o marca ya su duración, o por concepto legal que determine o fije el plazo de su duración, no siendo necesaria la expresión de voluntad de los interesados para tales efectos o la declaración judicial o administración de la extinción.

Por lo que sus efectos de la caducidad, a la extinción de la anotación se producen de un modo absoluto, y la caducidad produce efectos tanto respecto de las partes como de terceros. Al caducar una anotación preventiva, esta queda anulada, extinguida, cesando de realizar sus efectos, ya que debe estimarse como si nunca se hubiese realizado. Es un asiento que ya no tiene vida, que ha muerto, por lo que se reconsidera inexistente frente a todos. Es un derecho que ha sido desregistrado y se encuentra en la misma situación que antes de haberse anotado.

Los casos de caducidad se refieren a los asientos de las inscripciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en sí, no en los que afecta a los derechos reales inscritos. Los casos más puros y clásicos de caducidad de derechos que podemos señalar son por ejemplo, los usufructos temporales, las concesiones administrativas con plazo de reversión, los derechos de retracto convencional o de opción, hasta el mismo derecho personal de arrendamiento en determinadas situaciones.

Tal y como lo contempla el artículo 3033,3035 y 3036 del Código Civil del Distrito Federal que a la letra dicen:

Artículo 3033 Código Civil del Distrito Federal:

Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;
- III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
  
- IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;
- V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325 Código Civil del Distrito Federal; y
- VI.- cuando tratándose de cedula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Artículo 3035 Código Civil del Distrito Federal:

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de

las autoridades que la decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

Artículo 3036 Código Civil del Distrito Federal:

Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.



## **ANÁLISIS DE LA CADUCIDAD PROCESAL Y REGISTRAL**

Una vez explicado el origen de ambas figuras las cuales con de suma importancia para la realización de este trabajo, a continuación haré un breve análisis de estas figuras, realizando primero sus semejanzas y después sus diferencias.

La primera semejanza que se encontró fue el origen de ambas caducidades, la procesal y la registral, ya que nacen por el simple transcurso del tiempo.

Así mismo tiene que haber absoluta inactividad en ambas caducidades, por las partes. Aunque en la caducidad registral se traduciría esa inactividad en no realizar o inscribir un reembargo o no ejecutar dicha garantía personal que tiene en contra del inmueble objeto del embargo, tal y como lo prevé el artículo 3033 fracción VI del Código Civil del Distrito Federal.

Estas se encuentran reguladas por la ley, aunque en materia de caducidad registral se encuentra una laguna, ya que si bien es cierto, que en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad no existe un procedimiento específico para los efectos de poder llevar a cabo dicha caducidad.

Ahora bien, vamos a ver las diferencias que existen en ambas figuras, son:

En primer término, es que si bien es cierto, parten del mismo origen, es decir del transcurso del tiempo también lo es que para que opere la

caducidad procesal se necesitan 120 días, mientras que para que opere la caducidad registral se tiene que pasar 2 años, es decir 730 días.

La caducidad procesal si se encuentra reglamentada en el artículo 137 bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, ya que determina paso a paso y los modos en que puede operar; mientras que para la caducidad registral solo se contempla someramente en los artículos 3032, 3033, 3035,3036 del Código Civil del Distrito Federal y del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad en su artículo 47 que a la letra dice:

Los asientos y sus cancelaciones se practicarán en la parte correspondiente del folio.

Por lo que se demuestra la falta de legislación sobre este aspecto y la importancia de dicha figura en materia registral.

Otra diferencia es en cuanto a sus ámbitos de aplicación, ya que una regula al derecho procesal, siendo para ella una sanción impuesta por el Estado, por la falta de impulso de las partes, mientras que para la caducidad registral es una sanción de manera diferente, ya que se deriva en un caso especial hablando del embargo, que solo se concede 2 años para que dicha anotación preventiva tenga sus efectos declarativos.

Y si no se realiza un reembargo o en el termino fijado no se lleva a cabo la ejecución de sentencia y se llega a la adjudicación, dicha anotación preventiva carece de valor, mas no en cuanto al derecho.

**PROPUESTA PARA ADICIONAR A EL ARTÍCULO 546 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO DEFERAL, LA VIGENCIA PARA REALIZAR EL EMBARGO.**

Por lo que se concluye en el presente trabajo, la necesidad de adicionar al artículo 546 del Código de Procedimiento Civiles del Distrito Federal, la vigencia para realizar el embargo, para que esté acorde en primer lugar, con las demás leyes de orden público, toda vez que si bien es cierto se encuentra regulado en el Código Civil, también lo sea en materia subjetiva, falta por encuadrar la precisión de que un embargo tiene la vigencia de dos años, y que dicho embargo deberá de estar vigente al momento de adjudicarse el bien inmueble en remate o bien cuando se efectuó el pago al acreedor.

Por lo tanto esta es la propuesta para adicionar al artículo 546 Código Procedimientos Civiles del Distrito Federal:

Artículo 546 Código Procedimientos Civiles del Distrito Federal:

De todo embargo de bienes raíces se tomara razón en el Registro Público de la Propiedad, librándose al efecto por duplicado, copia certificada de la diligencia de embargo, uno de los ejemplares, después del registro, se unirá a los autos y el otro quedará en la expresada oficina.

Dicho embargo tendrá la vigencia de dos años, para los cual se podrá solicitar el reembargo ante el juez de origen, si en el caso concreto no se llegare a ejecutar el bien inmueble embargado, sin culpa de alguna de las partes, lo cual se realizara antes de que fenezca el primer embargo.

## CONCLUSIONES

PRIMERA: Vimos el inicio del Registro Público esto desde sus inicios en Roma, ya que de ahí es el parte aguas para que se vaya regulando y ejerciendo dicha actividad, esto es que conforme todas las regiones conquistadas lo fueron adaptando a su derecho y este se fue adaptando a cada una de las regiones donde se implantaba.

SEGUNDA: Y se fue mejorando con el paso de los años, a lo que hoy en día sigue siendo antecedente para nuestro campo y materia del Derecho en México. De España adoptamos lo más importante de lo que hoy conocemos del Registro Público los derechos arancelarios.

TERCERA: En México dicho Registro Público surgió por las necesidades de la vida diaria, a fin de dar seguridad tanto a los propietarios, como a los acreedores y así evitar situaciones fraudulentas.

CUARTA: Por otro lado dicha institución tiene sus principios fundamentales, que en la practica si se llevaran a cabo al cien por ciento, se haría un magnifico servicio y garantía de no cometer fraudes, como robo o extravió de folios reales o tener una rapidez en cuanto a las inscripciones solicitadas.

QUINTA: Asimismo cuando se implantó el folio real en la Ciudad de México, propiamente, se dio un impulso a la modernidad de dicha institución, pero lamentablemente ha sido insuficiente para tanto flujo inmobiliario que se realiza en dichas oficinas.

SEXTA: Por otro lado como se demostró en el presente trabajo, que no existe un procedimiento especial para cancelar una anotación preventiva, y en específico por caducidad, por lo tanto resulta dicha figura como inaplicable en la vida práctica.

SEPTIMA: La caducidad procesal sí se encuentra reglamentada a diferencia de la caducidad registral, aunque sus efectos son distintos, puesto que la caducidad procesal hasta antes de dictarse sentencia de primera instancia, deja sin efectos lo actuado, es decir, como sino se hubiese presentado la demanda; algunos autores la catalogan o la comparan con el desistimiento de la instancia.

OCTAVA: Mientras que la caducidad registral en teoría se deberá de dejar sin efecto la anotación preventiva de dicho embargo, pero en la practica los juzgados impartidores de justicia, toman en cuenta que aparezca en dicho certificado de libertad de gravámenes, el embargo sin importar su vigencia y sin tomar en cuenta lo contemplado tanto en el Código Civil como en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

NOVENA: Por lo tanto los impartidores de justicia, han violentado de alguna manera la vigencia del embargo, para los efectos de llamar a juicio a posibles acreedores que en su caso, no reembargaron el bien inmueble objeto de debate, toda vez que existe legislación expresa que indica la vigencia que tiene el embargo. Y si por falta de completar mejor las leyes y su aplicación, se estará en una ausencia de una impartición de justicia pronta y expedita.

DECIMA: Por lo que se puede concluir que sí se demostró la hipótesis planteada en el presente trabajo, al haber estudiado su concepto, naturaleza jurídica y sus efectos de la caducidad registral, para entender su importancia

y por ende formular la propuesta de forma citada, ya que por el simple transcurso del tiempo la anotación preventiva tiene una vigencia de dos años.

DECIMA PRIMERA: Por lo tanto deberá de estar vigente la inscripción del embargo, para que en su momento procesal oportuno y previo tramites de ley, sea llamado a juicio el acreedor que tiene a su favor la anotación preventiva o simplemente se pueda adjudicar el bien inmueble en cuestión.

## BIBLIOGRAFÍA

Becerra Bautista José. 2002. EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO. Editorial Porrúa. 17° Edición. México.

Bejarano Sánchez Manuel. 2000. OBLIGACIONES CIVILES. Editorial Harla. México.

Carral y de Teresa Luis. 1998. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. Editorial Porrúa. México.

Colin Sánchez Guillermo. 2001. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. EDITORIAL Porrúa .5° Edición .México.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. 1985. Tomo II. Editorial Driskill. S.A. Buenos Aires. Argentina.

Esquivel Zubiri Jorge Luis. 2001. DERECHO REGISTRAL. Editorial Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón UNAM. México.

Fernando Serrano Migallón( Coordinador). EI DERECHO CIVIL A 200 AÑOS DEL CÓDIGO DE NAPOLEÓN” EI DERECHO EN MÉXICO”. Editorial Porrúa, México, 2005

Gutiérrez y González Ernesto. 2003. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Editorial Porrúa. 15° Edición. México.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2002. ENCICLOPEDIA JURIDICA MEXICANA. Editorial Porrúa. Universidad Nacional Autónoma de México. 1| Edición. Tomo II y V. México.

Julián Antonio Cuauhtémoc García Amor, HISTORIA DEL DERECHO NOTARIAL, Editorial Trillas, México, 2000

Loutayf Ranea Roberto.1999. CADUCIDAD DE LA INSTANCIA. Editorial Astra Lavalle Izor. Buenos Aires. Argentina.

Luces Gil Francisco.1991.DERECHO REGISTRAL CIVIL. Editorial Bosch, casa editorial S.A.4° EdicionBarcelona España.

Ovalle Favela José.1998.TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Editorial Harla. México.

Pallares Eduardo.2003. DICCIONARIO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL. Editorial Porrúa.27Edición. México.

Pérez Fernández del Castillo Bernardo. DERECHO REGISTRAL. 7° Edición. Editorial porrúa. México 2000.

Piña Vara Rafael.2000.DICCIONARIO DE DERECHO. Editorial Porrúa. México.

Puig Brutau José.1998. CADUCIDAD, PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA Y USUCAPION. Editorial Barcelona. España.

Ríos Hellig Jorge.2000.LA PRÁCTICA DEL DEDRECHO NOTARIAL. Edición Mc Grawhill.2° . México.

Roca Sastre Ramón y Roca-Sastre Muncunill, Luis. DERECHO HIPOTECARIO.7° Ed. Tomo I .Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1979. Citado por Bernardo Pérez Fernández del Castillo.

Sánchez Medal Ramón. 1999. DE LOS CONTRATOS CIVILES. Editorial Porrúa. México.

## LEGISLACIÓN

CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.2012.Editorial Ediciones Fiscales ISEF,S.A. México.



CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO  
FEDERAL.2012.Editorial Ediciones Fiscales ISEF,S.A. México.

LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE  
CREDITO.2002.Editorial Porrúa. México.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO.2004.editorial Luciana.