



**UNIVERSIDAD  
DE  
SOTAVENTO A.C.**



ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

**“CONSTITUCIONALIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDAS  
RELATIVAS A BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD AL NO CONSTITUIR UN ACTO VEJATORIO O DE  
DESCRÉDITO.”**

**TESIS PROFESIONAL**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

**LICENCIADA EN DERECHO**

PRESENTA:

**DANIA CARDOZA GARCÍA**

ASESOR DE TESIS:

**LIC. CARLOS DE LA ROSA LÓPEZ**

**Coatzacoalcos, Veracruz**

**Enero 2013**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## **AGRADECIMIENTO**

Hoy al terminar mis estudios he comprendido que toda meta tiene un fin que realizar, supe que mis sueños empezaron el día que decidí estudiar esta carrera, por eso hoy en día agradezco las enseñanzas de mis maestros, el cariño y apoyo de mis padres Silvia y Saúl, el nacimiento de mi hijo Camilo Ordaz Cardoza que vino a dar luz a mi vida, a mi esposo Camilo Ordaz por su amor y comprensión, y a todas aquellas personas que directa o indirectamente me ayudaron a terminar mis estudios en especial a dios que sin su gracia divina no hubiera logrado culminar esta licenciatura.

DANIA CARDOZA GARCIA

## INTRODUCCIÓN

El Registro Público de la Propiedad es una Institución administrativa, dependiente del Poder Ejecutivo Estatal, la cual tiene por objeto proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, trasmisión modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece anotado y asentado en el Registro Público.

Nuestro sistema registral, se encuentra inspirado en la aplicación de los principios registrales que serán analizados en el desarrollo del presente trabajo. No se pretende hacer un trabajo exhaustivo sobre los mismos, ya que para la doctrina del Derecho Registral existe diferencia de principios, los cuales básicamente se reducen a los planteados en esta tesis.

No obsta mencionar que, actualmente el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Veracruz, ha entrado en una fase de modernización integral, con el objeto de integrar un modelo Nacional de Registros Públicos, apoyando a los Estados que deseen participar en su modernización administrativa y operativa.

Con el impulso de la Federación, el Registro Público de la Propiedad en el Estado ha adoptado los principios de Modernización, los cuales han sido resultado de diversos estudios realizados a nivel nacional, con la participación de la Asociación Nacional del Notariado A.C., y el Instituto Mexicano

de Derecho Registral A.C., institución que agrupa a los Directores de los distintos Registros Públicos del País, que daré referencias en otra oportunidad.

En el desarrollo del presente trabajo se abordaran el tema relativo al Registro Público de la Propiedad, una breve evolución histórica de la Institución, el sistema registral que impera en la actualidad y algunas reflexiones sobre el funcionamiento del mismo, con la finalidad de dar a conocer sobre el quehacer cotidiano de la Institución.

## INDICE:

INTRODUCCIÓN.....	3
-------------------	---

### CAPITULO UNO

#### EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO

1.1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.....	8
1.1.1.- MEXICO COLONIAL.....	9
1.1.2.- MEXICO INDEPENDIENTE.....	10
1.1.3.- MEXICO CONTEMPORÁNEO.....	11
1.2.- ORÍGENES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.....	13
1.3.- EVOLUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE VERACRUZ .....	14
1.4.- CONCEPTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.....	19
1.5.- FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.....	20

**CAPITULO DOS**  
**ESTRUCTURA, ORGANIZACIÓN Y ATRIBUCIONES DEL REGISTRO**  
**PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

2.1.- ESTRUCTURA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.....	21
2.2.- ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	22
2.3.- REQUISITOS PARA SER DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD VERACRUZ.....	25
2.4.- PRINCIPIOS RECTORES DE LA FUNCION REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.....	26
2.4.1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.....	26
2.4.2.- PRINCIPIO DE ROGACION.....	27
2.4.3.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	27
2.4.4.- PRINCIPIO DE LEGIMITACION.....	27
2.4.5.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.....	28
2.4.6.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.....	28
2.4.7.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	28
2.4.8.-PRINCIPIO DE PRIORIDAD.....	29
2.4.9.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.....	30

## CAPITULO TRES

### LA FUNCIÓN Y SISTEMA REGISTRAL EN EL ESTADO DE VERACRUZ

3.1.- LA FUNCIÓN REGISTRAL EN VERACRUZ.....	31
3.2.- DE LAS SECCIONES DEL REGISTRO.....	31
3.2.1.- LA SECCIÓN INMOBILIARIA.....	32
3.2.2.- LA SECCIÓN PERSONAS JURÍDICAS.....	36
3.2.3.- LA SECCIÓN DE TESTAMENTOS Y PROCEDIMIENTOS SUCESORIOS.....	37
3.2.4.- DE LA SECCIÓN AUXILIAR.....	38
3.3.- POR LOS EFECTOS QUE PRODUCE LA INSCRIPCION.....	38
3.3.1.- EL SISTEMA SUSTANTIVO.....	38
3.3.2.- SISTEMA CONSTITUTIVO.....	38
3.3.- SISTEMA DECLARATIVO.....	39
3.4.- POR LA FORMA DE EFECTUAR LA INSCRIPCION.....	39
3.4.1.- EL SISTEMA DE FOLIO PERSONAL.....	39
3.4.2.- EL SISTEMA DE FOLIO REAL.....	40
3.4.3.- SISTEMA DE LIBROS O TOMOS.....	40
3.5.- ANOTACIONES PREVENTIVAS:.....	41
3.6.- LA CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES.....	44
 PROPUESTAS.....	 46
 CONCLUSIONES.....	 48
 BIBLIOGRAFICAS.....	 50

## **CAPITULO PRIMERO**

### **EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.**

#### **1.1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

Dentro de los antecedentes históricos, podemos considerar que varios tratadistas del Derecho Registral, han diferido en sus conclusiones, pero de todos ellos encontramos que Bernardo Pérez Fernández, nos remonta a épocas muy antiguas al decirnos que estudiosos del derecho hipotecario, pretenden encontrar en pasajes bíblicos, los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria, o manifestaciones rudimentarias de la transmisión de dominio que se refieren más bien a modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.

Lo anterior, no deja clara la idea aun de si efectivamente fue en tiempos bíblicos el nacimiento del Registro público pues los tiempos antecedentes que existen son muy vagos e imprecisos. Pero enfocándonos por otro sendero, hemos encontrado otros datos que nos llevan a considerar que en antigüedad ya existía un control registral sobre bienes inmuebles, en país como los que citamos a continuación:

Estamos convencidos de la consolidación del Estado Social de Derecho, medio por el que se puede ofrecer a la población condiciones de seguridad jurídica que garanticen la propiedad y posesión de sus bienes con el fin de impulsar el desarrollo económico y social del país. Nuestro derecho común tiene sus raíces en el derecho romano y en los códigos franceses, es por sí

mismo depositario de una fuerte tradición jurídica, que a lo largo de muchas décadas ha probado su eficiencia para hacer prevalecer entre los individuos la

Armonía al regular entre ellos sus diversas relaciones. Sin embargo es desde épocas antiguas que se tiene conocimiento de un derecho registral.

El hombre se ha preocupado por legitimar ante los demás las propiedades que ha podido adquirir gracias a su esfuerzo. Uno de los registros más antiguos de los que se tiene conocimiento se encuentra dentro de algunos pasajes de la Biblia principalmente en los libros Génesis y Levítico en los cuales se habla sobre manifestaciones que se refieren a formas sacramentales de la transmisión de la propiedad. Sin embargo, se tiene conocimiento de que en el antiguo Egipto existieron oficinas encargadas de las declaraciones de impuestos ya que se tiene conocimiento de declaraciones realizadas por los ciudadanos cada catorce años las cuales sirvieron de base para la percepción de impuestos de ese pueblo siendo Roma una de las culturas que más aportaciones hizo al derecho no podía dejar de lado al registro público ya que sus ciudadanos realizaban contratos que se denominaba actos contractuales esto con el fin de registrar sus bienes entre los que también se encontraban esclavos y animales, una vez obteniendo el registro de lo que poseían, podían realizar transacciones pero sólo con otro ciudadano romano.

### **1.1.1.- MEXICO COLONIAL.**

Una vez que Hernán Cortez conquistó la Gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, las que fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente.

En las Leyes Castilla, la hipoteca era considerada como un vicio o desmerecimiento de la cosa, cuyo ocultamiento (gravámen) era fuente inagotable de fraudes, razón por la cual la Corona Española instituyó los oficios de hipotecas.

El establecimiento de los oficios de hipotecas y su anotación, se realiza con base a las disposiciones que existían sobre la materia, por ello se ordeno que en todas las cabeceras de distrito se instituyeran los oficios de hipotecas para que se registraran los documentos de herencias y tributos, rentas de bienes y raíces, y todos aquellos que tuvieran señalado, en forma especial y expresa hipoteca de dichos bienes, lo anterior se adoptó, en virtud de que hasta ese momento, no se habían cumplido con efectividad las disposiciones reales que sobre la materia se habían dictado, razón por la cual se señalaron los medios para tales mandato cobraran vigencia

### **1.1.2.- MEXICO INDEPENDIENTE.**

La legislación positiva española, las leyes de Indias y demás decretos dados durante la colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, sin embargo se fueron dictando nuevas leyes y decretos, que paulatinamente separaron al derecho español del mexicano.

A partir de la independencia, el régimen político de la República mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local, cuando el régimen fue centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional.

Constituido el país en República Centralista y siendo Presidente don Antonio López de Santa Ana se dictó una ley y arancel sobre el oficio de Hipotecas, el que fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares como “oficio vendible y enajenable”.

Más tarde, constituido México en República Federal, se dictó un decreto en el Estado de Veracruz que fundamentalmente establecía que los oficios de escribanos anotadores de hipotecas, deberán estar en las casas capitulares bajo la guardia y custodia de los respectivos ayuntamientos o jueces de paz, sin que por eso esas corporaciones pudieran sacar libros de los oficios, ni exigir cantidad alguna por razón de alquiler u otro motivo, pues de cualquier extravío o pérdida de papeles, serian únicamente responsables los mismos escribanos y jueces receptores que sustituyen a estos.

### **1.1.3.- MEXICO CONTEMPORANEO.**

A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la propiedad, en la República Mexicana esta institución se encuentra regulada en el Código Civil, en la mayoría de los estados.

En el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos y otros consistentes en simples esbozos, mismos que culminaron con la elaboración del Código de 1870.

El 29 de noviembre de 1867, se promulga por Benito Juárez la Ley de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, la cual refiriéndose al oficio de

Hipotecas, establecía que la oficina de hipotecas de México seguiría situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que se había despachado siempre hasta que se expidiera una ley especial sobre arreglo de los oficios de hipotecas.

El 17 de diciembre de 1868, se aprueba el proyecto de Código Civil de Veracruz de la llave, elaborado por el entonces presidente del Tribunal de Justicia y de la comisión Redactora de dicho estado, Fernando de Jesús Corona, por lo cual se denominó también “Código Corona”, este ordenamiento al igual que realizando por Justo Sierra, sigue el proyecto de código formulado por Florencio García Goyena en 1851. En tratándose del Registro Público de la Propiedad, cuenta con los mismos capítulos, y el texto de los artículos, salvo algunas variaciones significantes, coincide con aquel.

El código Civil de Distrito Federal de 1870, es producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad, existió el intento de regularlo por una ley independiente al código civil.

Tengamos siempre presente, que cada vez que resolvamos una duda respecto a nuestro derecho mexicano, deberá guiarnos la luz de la doctrina y la jurisprudencia de los autores y tribunales españoles, comentadores y juzgadores de esos preceptos legales, pues nuestro código civil en materia de hipotecas y de registro público, tienen como antecedente la ley española.

## **1.2.- ORÍGENES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO**

Nuestro proceso histórico a la par del Derecho ha ido evolucionando a lo largo de los años; surge en sus orígenes como una forma rudimentaria de control y orden, atraviesa por diversas etapas, cada vez más dinámicas y complejas, las cuales se van ramificando y especializando.

La importancia en la propiedad y en la venta de bienes inmuebles principalmente, crea la necesidad de saber quién era el verdadero propietario, por lo que surgen de esta necesidad distintas solemnidades y regulaciones que pretendieron normar y legislar sobre los derechos de los inmuebles y sus gravámenes; estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el Derecho Registral y los sistemas jurídicos; tal evolución va desde las formas más rudimentarias, hasta el uso de la informática para el desarrollo de su función y pasa por lugares como Roma, Alemania, España Suiza y Australia.

El pasado del Derecho Registral en México se encuentra fuertemente influenciado por la evolución que sufrió el derecho hipotecario español, el cual estuvo vigente durante la colonia y aún después de la independencia de nuestro país, por lo que fue en el año de 1870 para el Distrito Federal y territorios de Baja California, se crea en México el Registro Público de la Propiedad, primero en su género de la legislación Mexicana.

### **1.3.- EVOLUCION DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE VERACRUZ.**

La existencia del Registro Público de la Propiedad se remonta hacia 1867, época de grandes cambios políticos que consecuentemente se reflejaron en la legislación. La federación, al igual que los estados, tenía la necesidad de reordenar su funcionamiento, encauzar la administración pública, equilibrar el erario, pacificar su territorio, entre otros asuntos.

En el estado de Veracruz era necesario legislar en materia política, económica, educativa, agraria y social. Al gobernador Francisco Hernández y Hernández, en su momento, le correspondió vincular la política jurista a las características propias del desarrollo de la entidad. El 18 de Diciembre de 1868, se aprobaron dichos Códigos, conocidos como los “Códigos Corona”, llevando el apellido del Magistrado que los elaboró. El Código Civil es el primero en su género dentro de la legislación mexicana, ya que viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de una nueva institución denominada “Registro Público” supliendo al obsoleto “oficio de hipotecas” Formalizado ya el Registro Público de la Propiedad en Veracruz como institución, posteriormente, en 1870, por iniciativa de Don Benito Juárez, se promulga el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, que contiene un apartado especial sobre el Registro Público, casi idéntico al del Código Corona, con mínimos cambios, sin embargo debe destacarse, que el Benemérito de las Américas es quien contribuye a la regulación de la propiedad en el país.

El Código Civil de Veracruz, trataba entre otros temas, lo relativo al Registro Público, indicando donde debían existir oficinas para ese fin, el tipo de títulos que debían inscribirse, las personas que deben o pueden pedir la inscripción, el modo de hacerse la inscripción, el de la teneduría del registro, entre otros muchos asuntos.

El mismo Código, en su artículo 2403, indica que el Gobierno es quien expedirá el reglamento para el régimen interior de las Oficinas del Registro Público. Es así como el 27 de marzo de 1869 se decreta el Reglamento para las oficinas del Registro Civil y Público, en el cual se planteaba al igual que en el Código Civil- que en cada cabecera de Cantón debería haber una oficina del Registro Público a cargo de un tenedor, nombrado por el Gobierno, cuyas obligaciones serían las de llevar un libro donde se asentaran las operaciones de registro. Señalaba también que los días 1° de enero se formaría el libro con el número de fojas que se utilizarían en todo el año, debiendo estas ser rubricadas por el Jefe Político del Cantón y uno de los jueces de la Cabecera. Si antes de concluir el año faltaren fojas, se realizarían los mismos pasos mencionados; en caso contrario, éstas se cancelarían en presencia del Jefe Político y uno de los Jueces de Paz. Los tenedores debían remitir a la Secretaría de Gobierno y a la del Tribunal Superior el informe de libro, además de las copias del total de certificaciones que hubieren realizado durante el año. Cada mes debían ser remitidas a esas instancias las copias de las inscripciones realizadas.

Este reglamento fue derogado por la Ley N° 22 de 5 de julio de 1897, la cual reglamentaba las Oficinas del Registro Público. Aquí se menciona, de igual manera que en el reglamento anterior, que los encargados del Registro Público serían nombrados por el Ejecutivo, y en caso de ausencia temporal o impedimento serían sustituidos por el Juez de Primera Instancia del Cantón. La nueva reglamentación establecía la creación de cuatro libros para la inscripción de los diversos títulos que existían y señalaba la existencia de cuatro secciones: Sección I, que trataba sobre la adquisición, transmisión o modificación de la

propiedad; Sección II, relativa al Registro de Hipotecas; Sección III, sobre Contratos de Arrendamiento y Comodato; y Sección IV, acerca de Testamentos, Autos Declaratorios de herederos, nombramiento de albacea, etcétera.

Los libros serían abiertos el día primero de enero y cerrados el 31 de diciembre. También se llevarían por duplicado un índice de las inscripciones a realizarse diariamente. Un ejemplar se remitiría a la Secretaría de Gobierno en los primeros ocho días de cada mes y el otro permanecería en el Archivo de la Oficina. De la misma manera remitirían a la Secretaría de Gobierno copias de las inscripciones verificadas durante el mes, formándose con ellas un cuaderno por cada sección, mismo que también debía ser remitido.

La ley 22 de 1897 indica cuáles son los títulos sujetos a registro, como debían hacerse éstos y sus efectos, así como la rectificación y publicidad del Registro. Aquí el término Publicidad se entiende como la “susceptibilidad de que los registros sean consultados por cualquiera persona”.

Durante los primeros años del siglo XX, sólo aparecen algunas reformas en cuanto al pago de aranceles o se reafirman algunas disposiciones. Es hasta finales de la segunda década que vuelve a emitirse una nueva ordenanza. En este caso la Ley relativa a la Institución del Registro Público de agosto de 1918, misma que duró dos años pues fue derogada hacia agosto de 1920. Para octubre del mismo año se dicta la Ley para el Registro Público de la Propiedad y la Ley Reglamentaria para las Oficinas del Registro Público. En esta nueva legislación se vuelven a especificar las cuatro secciones que deberían tener las oficinas del Registro Público; a saber, la Sección I, que trataba sobre el Registro de la Propiedad; Sección II, relativa al Registro de Hipotecas; Sección III, sobre Registro de Arrendamientos; y Sección IV, acerca del Registro de Sentencias y Providencias judiciales.

El 7 de mayo de 1924 se expide otra Ley del Registro Público, donde se siguen manteniendo las cuatro secciones de registro y se indica que para el mejor funcionamiento de esta institución habría una oficina principal en la capital de la entidad, la cual dependería del Departamento de Estadística del Gobierno del Estado.

En julio de 1930 se expide la Ley Número 324 del Registro Público de la Propiedad, de breve duración, ya que en 1931 se deroga y vuelve a ponerse en vigor la de mayo de 1924, la cual permanecerá hasta la emisión de la Ley de Registro Público de la Propiedad del 27 de diciembre de 1979. En esta última Ley se establecen seis secciones en lugar de cuatro: Sección I, relativa a la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles; Sección II, del Registro de Hipotecas y demás gravámenes reales; Sección III, sobre el Registro de Contratos de Arrendamiento y Comodato; Sección IV, con lo relativo al Registro de Testamentos, Autos Declaratorios de herederos, nombramiento de albacea, cesión de derechos hereditarios; Sección V, sobre el Registro de Sociedades y Asociaciones Civiles; y la Sección VI, que atañe al registro de todas las demás operaciones y resoluciones no previstas en las secciones anteriores.

La oficina del Registro Público, desde su creación, ha tenido la obligación de rendir sus informes de actividades al Gobierno. En un principio, cuando no existía una oficina específica o un departamento que se encargara de estos asuntos, eran los Administradores de Rentas (1867) y después los Ayuntamientos, quienes informaban a los Jefes Políticos, y ellos al Gobierno. Posteriormente los Tenedores del Registro Público rindieron cuentas directamente a la máxima autoridad. Si bien el Registro Público siempre ha tenido como función la de registrar cada una de las operaciones que sobre bienes inmuebles se realicen, pero sobre todo darlas a conocer para evitar que un bien sea enajenado varias veces por diferentes formas, afectando a terceros. Administrativamente ha pertenecido a la Secretaría de Gobierno en diferentes

departamentos como los de Estadística, Catastro, Fomento, Estadística y Publicidad, Técnico Fiscal, Tesorería General y a la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos y Participación Ciudadana.

El 23 de mayo del 2008 fue publicada en la Gaceta Oficial del Estado la Ley Número 247 del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz, misma que derogó la pasada Ley de 1979, con el objeto primordial de renovar los registros públicos de la propiedad y con ello garantizar la seguridad jurídica de la titularidad de los bienes inmobiliarios. En ella se reafirmaron los principios que rigen la función registral, a través de la cual el Estado da publicidad a los actos y hechos jurídicos que la requieran para surtir efectos contra terceros, mismos que son : Fe pública registral, Legitimación, Inscripción, Prelación, Calificación, Publicidad, Rogación, Especialidad, Legalidad y Tracto sucesivo. Así mismo, en esta nueva ley se establece que la inscripción en el sistema registral se realizará en las siguientes secciones: Sección I, todo lo relativo a inmobiliario; Sección II, referente a Personas Jurídicas; Sección III, respecto a todo lo relativo de Testamentos y Procedimientos Sucesorios; y la Sección IV, que atañe a la sección auxiliar. De igual forma, en esta nueva Ley se establece el Sistema Registral de naturaleza informática, autorizado por la Dirección General para realizar la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.

En consecuencia, con el propósito de estar a la vanguardia de las nuevas atribuciones que exigen los convenios, así como el gran compromiso de actualizar el Registro Público de la Propiedad era indispensable reformar la Ley e implementar el uso de una estructura informática naciente, para contar con un sistema registral más eficiente, mediante la utilización del folio electrónico, en este sentido era necesaria la implementación de tecnología de punta y de vanguardia.

Así mismo, el 13 de junio de 2008 se publica el Reglamento de la

Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el cual tiene por objeto regular las actividades y funciones registrales previstas en el Código Civil y en la Ley del Registro Público de la Propiedad, la cual incorpora nuevas figuras como son: el Sistema Registral Informático, la firma electrónica, el certificado digital y el folio electrónico. Resulta importante destacar que las fases que se establecen dentro del sistema registral son la de Recepción, Análisis del documento a inscribir, Calificación y Emisión de una boleta de registro.

#### 1.4.- CONCEPTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El Registro Público de la Propiedad, es una institución dependiente del Poder Ejecutivo del Estado, que tiene como objeto, proporcionar publicidad a los actos regulados por el Código Civil, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es seguridad jurídica.

Por otra parte, también podemos mencionar que el Registro Público de la Propiedad es una oficina que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles, que se inscriben en él.

Surge el Registro Público de la Propiedad, como una necesidad de mantener la certeza jurídica y control sobre los bienes inmuebles, a efecto de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectuaran en forma clandestina, lo que disminuiría notablemente la estabilidad y garantía de estos bienes; y las necesidades del tráfico jurídico fueron imponiendo su existencia al poder público, que es el encargado de organizar su funcionamiento.

## **1.5.- FINALIDAD DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión modificación, extinción y gravámen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece anotado y asentado en el Registro Público.

De no existir el Registro Público, no habrá certeza de la titularidad de un bien inmueble pues se tendría que investigar sus necesidades más remotas para verificar si hay concatenación entre el primero y el último título o poseedor, la llamada prueba del diablo. Ahora bien, todo aquel que no es parte de un acto jurídico relativo a bienes inmuebles, no tiene mas forma de conocer sus efectos que la "apariencia". Y alguno de estos terceros ajenos al acto de que se trate, tienen un auténtico interés en conocer la verdadera situación del bien referido: saber quién es el dueño, sus gravámenes, su superficie legalmente adquiridos, etc. solo así puede haber seguridad y plena garantía con respecto a las transacciones que esos terceros quieran realizar al respecto.

La institución está encomendada a la aplicación de la ley que regula la función registral, a través de la cual el Estado da publicidad a los actos y hechos jurídicos que la requieran para surtir efectos ante terceros, asimismo, dirige, regula y vigila la institución del notariado y que el ejercicio de la función notarial en el Estado se realice con estricto apego a la ley y otorgar seguridad jurídica en la función notarial y registral en materia inmobiliaria del Estado de Veracruz y satisfacer las necesidades de servicios de la ciudadanía, mediante la implementación de un sistema de gestión de calidad basado en estándares

internacionales, que cumplen con los objetivos y requisitos legales y reglamentarios establecidos, propiciando la mejora de sus procesos.

## **CAPITULO DOS**

### **ESTRUCTURA, ORGANIZACIÓN Y TRIBUCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**

#### **2.1.- ESTRUCTURA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**

Para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley del Registro Público de Veracruz, la Institución tiene a cargo la siguiente estructura orgánica:

I.- Dirección General.

II.-Subdirección del Registro Público de la Propiedad:

- a. Departamento Jurídico
- b. Departamento de Supervisión;
- c. Departamento de Informática;
- d. Archivo Estatal del Registro Público de la Propiedad;
- e. Oficinas Registradoras; y
- f. Las demás que sean necesarias y que deriven del Reglamento de esta Ley.

En la Dirección General habrá un Director General cuya competencia en materia registral de la propiedad comprenderá todo el territorio del Estado, a quien le corresponde originalmente la representación, trámite y resolución de los asuntos de la misma, para el desarrollo de las actividades registrales podrá delegar sus facultades a Servidores Públicos subalternos sin perjuicio de su ejercicio directo.

El Director General contará además con el personal técnico, administrativo y de apoyo, que sea necesario para el adecuado cumplimiento de sus atribuciones.

## **2.2.- ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

Dentro de sus atribuciones el director general del registro público de la propiedad, es la de dirigir las funciones de la Institución del Registro Público de la Propiedad en todo el territorio del Estado, así como tener la representación legal de dicha Institución.

Tramitar los instrumentos ya autorizados y expedir los testimonios, las copias certificadas y las certificaciones, que soliciten las partes interesadas, que consten en las Notarías depositadas en el Archivo de la Dirección General.

Vigilar que las responsabilidades en cada una de las funciones registrales del personal, se lleven acorde con la normatividad aplicable y promover las reformas necesarias.

Designar al personal que lo representará para resolver las controversias de que ésta fuera parte.

Unificar criterios con los notarios y encargados del Registro Público mediante instructivos y circulares para evitar controversias y mejorar los servicios.

Dirigir y coordinar las visitas e inspecciones a las Notarías, ordenadas por el Ejecutivo del Estado o por la Secretaría de Gobierno.

Vigilar el ejercicio de la función notarial y registral de los hechos o actos jurídicos en el Estado, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Recibir en depósito temporal los archivos y protocolos de las Notarías que así disponga el Ejecutivo del Estado por motivo de cese o defunción de un notario a fin de su resguardo.

Supervisar a las Oficinas Registrales por medio de visitas a fin de detectar omisiones y ejecutar acciones para su correcto funcionamiento.

Resolver los recursos administrativos de inconformidad y/o recursos de revocación interpuestos en contra de calificaciones registrales dictadas por los encargados de las Oficinas Registrales, confirmando, revocando o modificando las mismas, para el efecto de salvaguardar los derechos de los usuarios de la Institución.

Coordinar las actividades de información y asesoría a las instituciones y al público en general, mediante los procedimientos establecidos para registrar y obtener la titularidad de los inmuebles ubicados dentro del Estado.

Vigilar que la expedición de certificados, así como las inscripciones de los actos o hechos jurídicos a cargo de las Oficinas Registrales en el Estado, se expidan dentro de los tiempos establecidos.

Ordenar y supervisar la inspección de los libros de protocolo notarial, así como supervisar la integración y el registro de las disposiciones testamentarias, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley del Notariado para el Estado de Veracruz.

Vigilar que la información relativa a testamentos autógrafos depositados, solo se le dé a conocer al juez o testador cuando de manera oficial lo soliciten.

Autorizar la cancelación de las inscripciones, cuando así lo soliciten las partes o por las demás causas que señale la Ley del Registro Público de la Propiedad, Ley del Notariado y demás normatividad aplicable.

Supervisar las acciones, que en materia registral de los actos o hechos jurídicos realicen las oficinas registradoras en el Estado, con la finalidad de simplificar los procedimientos e implementar medidas preventivas que regulen la conducta de los servidores públicos en las Oficinas Registrales.

Dirigir y controlar el uso del Sistema Integral de Gestión Registral, verificando que los actos inscribibles en el mismo, se realicen en apego a la ley y con la finalidad de facilitar a los usuarios la gestión eficiente de sus trámites.

Desahogar todas las consultas planteadas relacionadas en materia de registro público y con la función notarial, a fin de proporcionar información oportuna a quien lo solicite.

Remover y distribuir al personal de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías con respeto a los derechos laborales, en los casos que considere necesario, para el buen funcionamiento del mismo.

Realizar aquellas actividades que las disposiciones legales y reglamentarias le confieran, así como las que coadyuven al desempeño correcto de sus funciones y las que expresamente le encomiende su jefe inmediato.

### **2.3.- REQUISITOS PARA SER DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD VERACRUZ.**

Para ser director general del registro público de la propiedad en el estado de Veracruz se tendrá que satisfacer con los siguientes requisitos:

I.- Ser de nacionalidad mexicana en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos;

II.- Ser licenciado en derecho, con título y cédula profesional debidamente expedidos por la autoridad competente;

III.- Tener como mínimo 30 años de edad en la fecha de su nombramiento;

IV.- Tener por lo menos cinco años en el ejercicio profesional;

V.- Gozar de reconocido prestigio y honorabilidad;

VI.- No estar sujeto a proceso ni haber sido condenado por delito doloso que amerite pena corporal;

## **2.4.- PRINCIPIOS RECTORES DE LA FUNCION REGISTRAL DE LA PROPIEDAD**

La doctrina no presenta una uniformidad en cuanto a la determinación de los principios Registrales; sin embargo, en nuestro Estado, la legislación aplicable, acepta como tales los siguientes: Principio de publicidad, Principio de rogación, Principio de legalidad, Principio de legitimación, Principio de especialidad, Principio de tracto sucesivo, Principio de prelación, y Principio de inscripción.

### **2.4.1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD**

Siendo el Registro una Institución de Orden Público, este principio es de fundamental importancia por ende se impone su encargado los siguientes deberes jurídicos:

- 1.- Permitir a quien se lo solicite, la consulta de las inscripciones que consten en los libros de registro y de los documentos relacionados con los mismos, que se encuentren archivados.
  
- 2.- Expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros de registro, así como las certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre los bienes señalados o a cargo de ciertas personas.
  
- 3.- Informar al testador o a la Autoridad judicial competente, de los testamentos ológrafos que en el Registro se encuentren depositados.

#### 2.4.2.- PRINCIPIO DE ROGACION

En base a este principio, el Encargado del Registro únicamente está facultado para actuar a petición de la parte interesada, Notario que haya autorizado la escritura, mandato judicial o administrativo, aun y cuando tenga noticia de un acto registrable.

La solicitud de la inscripción obliga al Encargado del Registro a incoar el procedimiento registral, que se inicia con la anotación de fecha y hora de presentación del documento y culmina con la entrega del mismo ya registrado.

#### 2.4.3.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Una vez que ha sido presentado un título para su inscripción y que se ha puesto en marcha el procedimiento registral, el Encargado del Registro hará un examen, para analizar si el título es de los que deben inscribirse, si llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley.

Este juicio que emite el Encargado del Registro, acerca de la validez del título y procedencia de su inscripción, es conocido como "Calificación Registral", la cual, en caso de negativa, no tiene autoridad de cosa juzgada, pues podrá ser revocada por resolución judicial.

#### 2.4.4.- PRINCIPIO DE LEGIMITACION

El titular de una inscripción, hace una presunción "JURIS TANTUM" en favor del mismo; no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o

entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho; de igual forma no deberán los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparecer inscritos, a la vez, a favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copartícipes.

#### 2.4.5.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Tiene como finalidad, la de determinar los derechos reales que recaen sobre los inmuebles, así como dar a conocer las circunstancias de los mismos.

#### 2.4.6.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

El acuerdo de la voluntad de las partes que en el acto jurídico intervienen, hacen que nazcan, se transfieran, modifiquen o extingan, derechos y obligaciones inscritos.

Se refiere, al consentimiento que debe dar la parte perjudicada en su derecho, en el momento de extinguirse la inscripción asentada y de la cual era titular, para dar lugar a una nueva inscripción a favor del adquirente del derecho en cuestión.

#### 2.4.7.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Este principio tiene íntima relación con los enunciados anteriormente, ya que una vez que el titular de un derecho ha otorgado su consentimiento para que se extinga o se grave el mismo, originará que en los

libros del Registro se asiente lo anterior; en el caso de extinción de un derecho por transmisión del mismo, se originará además, la apertura de una nueva inscripción a favor del adquirente del mismo, originando así una concatenación de asientos registrables, que se encuentran relacionados entre sí en una forma sucesiva.

#### 2.4.8.-PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Este principio responde a la pregunta, entre dos o más títulos registrables, opuestos o incompatibles ¿cual deberá de prevalecer respecto de los demás?

En materia registral, es preferente el primero que haya sido presentado para inscripción, ya que el registro produce sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiese presentado en la oficina Registradora.

El aviso preventivo que en nuestro Estado se concede a los Notarios, para que una vez que se firme una escritura en que se adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el Notario que la autorice, dará al Registro un aviso en el que conste la finca de que se trate, la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella.

Si dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere hecho la anotación preventiva, se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de la anotación preventiva; si el testimonio se presenta después, su registro solo surtirá efectos desde la fecha de la presentación.

#### 2.4.9.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Calificado de procedente el título, se procederá a realizar una inscripción en los libros de registro, en la que se expresen las circunstancias siguientes: idioma castellano, con claridad, sin abreviaturas, guarismos, raspaduras, enmendaduras; con números progresivos y en las secciones que les correspondan; autorizándolas con su firma y sello el Encargado de la Oficina Registradora, relacionándolas con los documentos que se agreguen al apéndice.

La inscripción que se asienta en los libros del Registro dará a su Titular una presunción "JURIS TANTUM", siendo sus efectos únicamente declarativos.

## **CAPITULO TRES**

### **LA FUNCIÓN Y SISTEMA REGISTRAL EN EL ESTADO DE VERACRUZ**

#### **3.1.- LA FUNCIÓN REGISTRAL EN VERACRUZ**

La función registral se realizará con apego al Código, a los principios que señale esta Ley y mediante los procedimientos que establezca el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, en las siguientes actividades:

- I.- Inscribir los documentos que conforme a la ley lo requieran;
- II.- Poner a disposición del público la información registral; y
- III.- Expedir copias certificadas del archivo histórico, constancias o certificaciones relativas a la información registral que se contenga en la base de datos de acuerdo con el Reglamento.

La prestación de los servicios a que se refieren las fracciones que anteceden, se condicionará al pago de los derechos que correspondan y a los requisitos administrativos establecidos en las disposiciones contenidas en esta Ley, el Reglamento y demás disposiciones aplicables.

#### **3.2.- DE LAS SECCIONES DEL REGISTRO.**

La inscripción en el sistema registral se realizará en las siguientes secciones:

- I.- Sección Inmobiliaria;
- II.- Sección de Personas Jurídicas y Capitulaciones Matrimoniales;
- III.- Sección de Testamentos y Procedimientos Sucesorios; y

IV.-Auxiliar.

### 3.2.1.- LA SECCIÓN INMOBILIARIA

Se entiende por Sección Inmobiliaria, a la sección del Registro en el cual se lleva a cabo la operación registral respecto de los títulos, actos, providencias y derechos que a continuación se mencionan:

I.- Los títulos mediante los cuales se crea, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio de familia, sus modificaciones y extinción;

III.- La constitución, reformas y extinción del régimen de condominio respecto de un predio o edificación, su reglamento y los nombramientos de administradores del mismo;

IV.- La afectación de inmuebles al régimen de uso de tiempo compartido y sus modificaciones;

V.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en los términos que dispone el Código;

VI.- El contrato traslativo de dominio de bienes inmuebles celebrado con reserva de dominio, la condición resolutoria en las ventas, así como la cláusula rescisoria;

VII.- El contrato de aparcería rural en los términos que dispone el Código;

VIII.- La constitución de fianzas, que tengan relación con un bien inmueble, así como su extinción o modificación;

- IX.- La constitución de hipoteca, las modificaciones, y en su caso la extinción;
- X.- La sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de prescripción;
- XI.- La cesión de derechos hereditarios sobre inmuebles;
- XII.- El embargo respecto de bienes inmuebles, siempre y cuando estos obren registrados en la Oficina Registradora correspondiente, a favor de la persona que lo motivó, debiendo respetarse los derechos de copropiedad, sociedad legal o conyugal y patrimonio familiar;
- XIII.- La demanda de juicio hipotecario o cédula hipotecaria;
- XIV.- Las limitaciones de dominio;
- XV.- Las resoluciones judiciales o administrativas y laudos de árbitros o arbitradores debidamente autenticadas que produzcan cualquiera de los efectos mencionados en la fracción I de este artículo;
- XVI.- La constitución de las servidumbres, sus modificaciones, y su extinción.
- XVII.- Las resoluciones y decretos expropiatorios de bienes inmuebles;
- XVIII.- La constitución y administración de la copropiedad de inmuebles, así como los convenios o resoluciones sobre división de la misma;
- XIX.- La fusión de inmuebles;
- XX.- La subdivisión de inmuebles en lotes o fracciones que se realicen de conformidad con la ley de la materia y su Reglamento;

XXI.- La disposición de la nuda propiedad y la constitución y extinción del usufructo correspondiente;

XXII.- Las resoluciones en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes, si hay inmuebles;

XXIII.- Las resoluciones judiciales sobre información posesoria, así como la demanda del opositor si la hubiere;

XXIV.- Los avisos preventivos a que se refiere el artículo 2951 del Código Civil,

XXV.- Las demandas de nulidad o cancelación de una inscripción relativas a la propiedad de bienes inmuebles y de cualquier derecho real sobre los mismos que obre en la Oficina Registradora, una vez que haya sido emplazada a juicio la institución registral o por mandamiento judicial;

XXVI.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles y derechos reales;

XXVII.- El acuerdo o decreto de inicio de expropiación y de ocupación temporal y la declaración de limitación de dominio o de derechos sobre bienes inmuebles;

XXVIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo, que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en la Institución;

XXIX.- Los actos y hechos jurídicos, títulos, contratos, resoluciones judiciales y administrativas relacionados con inmuebles, que de acuerdo con el Código, esta Ley, el Reglamento y leyes especiales orden expresamente que sean registrados o asentados preventivamente; y

XXX.- Las capitulaciones matrimoniales, las alteraciones que se realicen a las mismas y la liquidación de la sociedad conyugal sobre inmuebles, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Código Civil de la Entidad.

Las inscripciones y anotaciones antes descritas, deberán hacerse en el folio electrónico a que refiere la presente Ley.

Los documentos que se presenten para su inscripción en la Sección Inmobiliaria, deberán contener:

I.- La ubicación, superficie, medidas y colindancias de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su nombre, número de cuenta predial, clave catastral y las referencias a la inscripción anterior;

II.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho de que se trate;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores.

Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el título la estimación que le den;

IV.- Tratándose de hipotecas, la 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; los réditos, si se causaren y la fecha desde que deba correr;

V.- Los nombres de las personas físicas o razón social de las 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 derecho o acto jurídico; y

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

### 3.2.2.- LA SECCIÓN PERSONAS JURÍDICAS

En la sección de Personas Jurídicas se podrán inscribir:

I.- Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria;

II.- El contrato de compraventa de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, para los efectos de la cláusula rescisoria;

III.- Los contratos de compraventa de bienes muebles, por los cuales el vendedor se reserva el dominio de los mismos;

IV.- Los contratos de prenda conforme en lo dispuesto por el Código, así como su extinción; y

V.- Los instrumentos por los que se constituyan o disuelvan sociedades y asociaciones civiles, o se reformen sus estatutos.

VI.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, previa

autorización de la autoridad administrativa competente que en su caso se requiera, en términos de la legislación aplicable.

VII.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

VIII.- Los poderes y mandatos que otorguen las personas morales no mercantiles.

Las inscripciones que se practiquen en esta sección no producirán más efectos que los señalados en el código y demás disposiciones especiales y les serán aplicables a los registros las disposiciones relativas a los bienes inmuebles en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contrato materia de este capítulo y con los efectos que las inscripciones producen.

### 3.2.3.- LA SECCIÓN DE TESTAMENTOS Y PROCEDIMIENTOS SUCESORIOS

Se inscribirán en la Sección de Testamentos y Procedimientos Sucesorios, los siguientes actos:

I.- Los testamentos por efecto de los cuales, se deje la propiedad de bienes raíces o derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador, acompañado de copia autorizada del acta de defunción del testador.

II.- El auto declaratorio de los herederos legítimos, el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del cargo, tanto en los intestados como en las testamentarias y, cuando lo haya, el auto de reconocimiento de legatarios;

III.- Los demás actos relativos a la sucesión que deban ser objeto de registro conforme al Código y al Código de Procedimientos Civiles, observando los requisitos que se especifican en los citados ordenamientos legales y en el Reglamento.

### 3.2.4.- DE LA SECCIÓN AUXILIAR

Se inscribirán en la sección Auxiliar los actos y hechos jurídicos y resoluciones no previstas en las secciones anteriores que conforme al Código, y demás leyes específicas deban inscribirse para que surtan efectos contra terceros.

Para la inscripción de los documentos que correspondan a esta sección, deberán cumplir las formalidades señaladas en el Código y en las normas aplicables, siguiendo el procedimiento que se determine en el Reglamento y los Manuales de Operación del Sistema Informático.

### **3.3.- POR LOS EFECTOS QUE PRODUCE LA INSCRIPCION.**

Tomando en cuenta el sistema registral en cuanto a los efectos que produce la inscripción tenemos tres sistemas: EL SISTEMA SUSTANTIVO, EL SISTEMA CONSTITUTIVO Y EL SISTEMA DECLARATIVO.

#### 3.3.1.- EL SISTEMA SUSTANTIVO.

En el Sistema Sustantivo, se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o sea, es un elemento de existencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles.

#### 3.3.2.- SISTEMA CONSTITUTIVO.

El Sistema Constitutivo, el derecho nace con el contrato o acto jurídico, para su perfección es necesaria la inscripción en el registro público de la Propiedad, esta inscripción no es potestativa, sino obligatoria.

### 3.3.3.- SISTEMA DECLARATIVO.

En el Sistema Declarativo, la transmisión de la propiedad se verifica por medio del contrato sin necesidad de la inscripción; las inscripciones hechas, tienen efectos declarativos, no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.

De conformidad a lo expuesto en líneas que preceden, el sistema que se establece en el Estado de Michoacán es declarativo, en virtud de que nuestra legislación es consensualista, solo se inscribe si desea que nuestro contrato o acto jurídico sufra efectos frente a terceros.

Es decir que careciendo el registro entre nosotros, en principio, de efectos constitutivos, no es jurídico afirmar que por no haberse inscrito dicho contrato o acto jurídico, estos no existan, por lo que la inscripción de estos en el Registro Público no crea el derecho de propiedad, ni la falta de dicho registro lo destruye.

### **3.4.- POR LA FORMA DE EFECTUAR LA INSCRIPCION**

Tomando en cuenta el Sistema Registral en cuanto a la forma de llevar a cabo la inscripción, existen tres Sistemas: de Folio Personal, del Folio Real y el Sistema de Libros.

#### 3.4.1.- EL SISTEMA DE FOLIO PERSONAL.

Consiste en que se abre un folio para cada persona y en él se inscriben las fincas que le pertenecen.

### 3.4.2.- EL SISTEMA DE FOLIO REAL.

Consiste en una carpeta destinada a inscribir o a inmatricular cada una de la fincas, su superficie medidas y linderos. Esta carpeta consta de tres partes, en la primera se anotan los cambios de propietarios, en la segunda, los derechos y gravámenes reales, en la tercera las anotaciones preventivas. Este sistema permite dar una información rápida y completa del estado jurídico de un inmueble.

### 3.4.3.- SISTEMA DE LIBROS O TOMOS.

Es en donde se anotan o se inscriben los títulos por los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmueble o la posesión.

En este sistema existen libros en varias secciones; por ejemplo en los de la primera sección, se inscribe la propiedad; en los de la segunda, los gravámenes reales, etcétera, de tal forma que si no uno quiere conocer el estado de una finca requiere pasar de una sección a otra y de un libro a otro “siga la flecha”

Ahora bien, dentro del sistema de libros existe los de inscripción e incorporación.

En el de transcripción, se reproduce literalmente el título: en el de transcripción se extracta la parte fundamental del acto jurídico; y en el de incorporación, en el libro se hace una pequeña anotación y se abre un apéndice en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados.

### **3.5.- ANOTACIONES PREVENTIVAS**

Es un asiento de menor solemnidad y más simple que la inscripción, con efectos más limitados y con una duración legalmente limitada, previsto para casos concretos.

Como efectos de las anotaciones preventivas:

1º Mantienen la efectividad de derechos y situaciones no susceptibles de inscripción directa, paralizando con ello la fe pública registral

2º Ciertas anotaciones aseguran la efectividad de derechos de crédito

3º Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación (salvo las que producen cierre registral)

Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que se exigen para las inscripciones en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados para exigir las mismas anotaciones.

Las que deban su origen a providencia de embargo o secuestro expresarán la causa que haya dado lugar a ello y el importe de la obligación que los hubiere originado.

La anotación preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho anotado, de la persona a quien afecte la anotación o de la fecha de ésta.

Clases de anotación preventiva:

Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

1º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real, su finalidad es advertir la posibilidad de que la inscripción que declara tales derechos sea inexacta al estar pendiente de juicio.

Para que proceda la anotación es necesario que se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio de juzgador.

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta.

La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del

derecho que se inscribe, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación.

La anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, y al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia.

Cuando los asientos posteriores hubieren sido practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación de demanda, para cancelarlos será preciso que, en ejecución de la sentencia, el demandante pida la cancelación de tales asientos, y el Juez podrá decretarla, previa citación de los titulares de los mismos, si dichos titulares no se opusieren a la pretensión del ejecutante en un plazo de treinta días. Cuando hicieren constar en el Juzgado su oposición, se seguirá el juicio por los trámites de los incidentes, y no se cancelará la anotación de demanda en tanto no recaiga resolución judicial firme.

2º El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor, su finalidad es impedir que el deudor pueda burlar el embargo disponiendo del bien.

El propietario puede enajenar el bien, pero el adquirente deberá soportar el embargo. El acreedor que obtenga anotación a su favor tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo 1923 del Código Civil.

3º El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4º El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

5º El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el número cuarto del art. 2 de la ley hipotecaria (las que afectan a la capacidad de las personas). Su finalidad es garantizar los efectos de la sentencia que pueda dictarse

6º Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.

7º El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaría.

### **3.6.- LA CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES**

Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. La cancelación de las inscripciones podrá ser total o parcial.

La cancelación total podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso:

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

II.- Cuando se extinga también por completo el derecho inscripto;

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

IV.- Cuando se declare la nulidad o cancelación de la inscripción;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen; y

VI.- Cuando se declare por autoridad competente que tratándose de una cédula hipotecaria o de un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción, y no se haya reinscrito.

La cancelación parcial procederá:

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción; y

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

Las inscripciones preventivas se cancelarán no solamente cuando se extinga el derecho inscrito, sino también cuando esa inscripción se convierta en definitiva.

## **PROPUESTA**

La función registral constituye el mecanismo mediante el cual el Estado brinda certidumbre jurídica, a través de la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer este requisito, para surtir efecto frente a terceros y, que permiten conocer la situación que guardan la propiedad raíz y otros derechos reales, tratando con ello de evitar hechos que pudieran conducir a equívocos a los participantes en las transacciones que los tienen como objeto.

En el registro público de la propiedad se inscriben los títulos mediante los cuales se crea, reconozca, adquiere, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, los particulares que son demandados en juicios ya sean mercantiles laborales, civiles y en las que se ven afectada su propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos, se inconforman con la anotación preventiva de demandas relativas a bienes inmuebles a que hago referencia, interponiendo amparos en contra de esa publicidad lo cual no constituye un acto vejatorio o que ocasione descrédito a las personas que resientan la inscripción, al permitir que la población en general pueda enterarse de lo que ocurre durante la tramitación de un juicio.

Ya que el fin perseguido con las anotaciones preventivas, es dar seguridad a las personas adquirentes de una finca o derecho real, y en modo alguno publicitar los pormenores de una disputa privada. Así, cuando una demanda de controversia civil se relaciona, incluso de manera indirecta con derechos de propiedad de un inmueble, procede la anotación preventiva en el Registro Público de la Propiedad para salvaguardar derechos litigiosos del actor, mientras se resuelve el juicio de fondo de las prestaciones reclamadas, así como ofrecer a terceros la publicidad de que un bien inmueble está en litigio y evitarles enajenaciones infructuosas como adquirentes de buena fe, respecto de predios y construcciones en controversia.

Asimismo, el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos contiene la garantía de audiencia que se refiere al debido proceso legal que deben seguir las autoridades antes de realizar un acto privativo que afecte a los gobernados. En ese sentido, la anotación preventiva en el Registro Público de la Propiedad de demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos, no constituye un acto privativo, ya que no tiene como efecto disminuir o suprimir definitivamente un derecho del particular, sino sólo restringir provisional o preventivamente un derecho, con el objeto de dar estabilidad, así como seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

Por lo que propongo que se incluya o adicione en la LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE VERACRUZ y en el REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE VERACRUZ, que las anotaciones preventivas hechas a los inmuebles, propiedad de partes en un proceso legal no violan las garantías de audiencia y seguridad jurídica consagradas en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que los particulares tengan pleno conocimiento.

## **CONCLUSIONES:**

**PRIMERA:** El Registro Público de la Propiedad es una Institución administrativa, dependiente del Poder Ejecutivo Estatal, la cual tiene por objeto proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, trasmisión modificación, extinción y gravámen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece anotado y asentado en el Registro Público.

**SEGUNDA:** Se debe contar con instituciones registrales que adopten un sistema registral nacional homogeneizado que cumpla con los estándares internacionales de calidad, servicio, eficacia y eficiencia en la materia, incluyendo de manera multidisciplinaria, a los usuarios de los servicios registrales.

**TERCERA:** En la actualidad, la normatividad vigente, la infraestructura tecnológica actual, la organización y los recursos humanos disponibles en el Registro Público, son insuficientes para ofrecer un eficaz y eficiente servicio requerido en las transacciones inmobiliarias, así como satisfacer los requerimientos de los ciudadanos e instituciones involucradas en el mercado inmobiliario. Por tal razón se hace imperativo, realizar un gran esfuerzo para alcanzar la modernización de nuestra Institución Registral.

**CUARTA:** Los encargados de él tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros correspondientes y en los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones y constancias que figuren en los libros del Registro; así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especies determinadas, sobre bienes señalados o cargo de ciertas personas.

**QUINTA:** El registro público de la propiedad es una institución de gran importancia y trascendencia social ya que da publicidad a los actos que la ley exige, como lo es la inscripción de los gravámenes o cargas, con la finalidad de otorgar la certeza y seguridad necesarias tanto a los titulares del inmueble como a los terceros, un instrumento más del estado para dar certeza jurídica a la población mexicana.

**SEXTA:** La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

## BIBLIOGRAFÍA

Colín, Sánchez, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial "Porrúa, S.A.", Quinta Edición. México 2001. 478 pp.

Carral y de Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral". Editorial "Porrúa". Decimoséptima Edición, México 2005. 342 pp.

Pérez Fernández del Castillo, B. (1999). Derecho registral. 13a. ed. México: Porrúa.

Santos Corneilli Oswaldo A., Palabras preliminares al Código Veracruzano de Procedimientos Civiles: Apuntes para una cátedra universitaria. UPAC. 2010.

Archivo Histórico de la Ciudad y Puerto de Veracruz: Código Civil Veracruzano "Corona". Facsímil de su original publicado por la Imprenta "El Mundo". Veracruz, Ver. 1869.

Elementos del Derecho Civil Mexicano, de Pina y Vara Rafael, Vol. II 13ed. Ed. Porrúa p.p. 224-246

El Derecho Registral en la Jurisprudencia Comentada. Editorial: Gaceta Jurídica. Autor: Varios.

Jurisprudencia Inmobiliaria Registral, Últimos precedentes del Tribunal Registral (2008-2009). Editorial: Dialogo con la Jurisprudencia. Autor: Varios.

El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral. Editorial: Dialogo con la Jurisprudencia. Autor: Juan Carlos Esquivel Oviedo.

Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Editorial: Jurista Editores. Autor: GuntherGonzales Barrón.

Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (Comentarios Legislación Práctica). Editorial: Ediciones Forenses. Autor: Julián Sigvas Rivas.

Manual de Derecho Notarial (Doctrina Modelos). Editorial: Jurista Editores. Autor: Miguel Villavicencio Cárdenas.

Introducción al Derecho Registral y Notarial. Editorial: Jurista Editores. Autor: GuntherGonzales Barrón.

## **LEGISLACIÓN**

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN.

LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD O DEL COMERCIO DEL ESTADO DE VERACRUZ

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE VERACRUZ.