



**POR  
UNA  
EXCELENCIA  
ACADEMICA  
PROFESIONAL**

UNIVERSIDAD ALZATE DE OZUMBA  
CLAVE INC. UNAM LIC. DERECHO  
8898-09

**UNIVERSIDAD ALZATE DE OZUMBA  
INCORPORADA A LA UNAM CLAVE 8898-09**

---

---

---

**LA NECESIDAD DE CAMBIAR LOS EFECTOS JURÍDICOS  
DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL EN EL  
ESTADO DE MÉXICO**

T E S I S

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

FELIPE AGUSTÍN GONZÁLEZ

ASESOR DE TESIS:

LIC. VÍCTOR SERGIO CÓRDOBA GALÁN

OZUMBA, MÉXICO

FEBRERO 2014



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.

## **DEDICATORIA**

A ti Dios, principalmente por haberme regalado una familia tan maravillosa, por este momento tan especial en mi vida y por los momentos difíciles que me han enseñado a valorarte cada día más.

A ti madre que me diste la vida y a ti abuelita, a quienes quiero con todo mi corazón, por haber estado conmigo en todo momento, por creer en mí y realizar el gran esfuerzo para brindarme una carrera profesional para mi futuro, aunque pasamos momentos difíciles, siempre estuvieron apoyándome con su amor incondicional, cariño y comprensión y que aun estando separados las llevo siempre presentes en mi corazón y en mi mente.

A mis hermanas Mari y Vero por apoyarme en cada momento con sus consejos, las quiero mucho.

## **UN GRAN AGRADECIMIENTO**

A mis asesores de tesis Víctor Sergio Córdoba Galán y José Luis Álvarez Ontiveros, que durante el trayecto de esta investigación me brindaron su tiempo, su paciencia, me guiaron y me transmitieron sus conocimientos para el desarrollo de mi formación profesional.

Y no me puedo ir, sin antes decirles a todos, que sin todos ustedes a mi lado no hubiera podido lograrlo, lo cual se los agradezco con toda mi alma.

**INDICE.**

INTRODUCCIÓN.....	5
CAPITULO I. “ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO”.....	9
1.1.1 SISTEMA GERMANICO.....	10
1.1.2 SISTEMA FRANCES.....	12
1.1.3 SISTEMA AUSTRALIANO O ACTA DE TORRENS. ....	13
1.1.4 SISTEMA ROMANO.....	14
1.2 EN MÉXICO. ....	15
1.2.1 COLONIA.....	16
1.2.2 MÉXICO INDEPENDIENTE. ....	18
1.2.3 MÉXICO CONTEMPORÁNEO. ....	20
1.3. EL DERECHO COMPARADO, RESPECTO A LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE VARIOS PAÍSES. ....	36
CAPITULO II. “REGULACIÓN JURÍDICA DE LA EXISTENCIA, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO”. ....	40
2.1 CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.....	40
2.2 LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. ....	61
2.3 REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.....	89
2.4 LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO. ....	105
CAPITULO III. “NATURALEZA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO” .....	118
3.1 RELACIÓN DE DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO NOTARIAL Y EL DERECHO CIVIL.....	119
3.2. ORGANIZACIÓN DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO.....	122
3.3 PRINCIPIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	125

## INDICE

---

---

3.4	ACTOS O DOCUMENTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD .....	136
3.5	PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....	143
3.6.	MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.....	166
3.7	REGISTRO Y CATASTRO MUNICIPAL.....	167
	CAPITULO IV. “EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO” .....	170
4.1	EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA REALIDAD SOCIAL.....	170
4.2	PROPUESTA RESOLUTIVA.....	174
	CONCLUSIONES.....	181
	ANEXOS.....	192
	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	200

## **INTRODUCCIÓN.**

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México (IFREM), es una Institución encargada de Inscribir y anotar los actos jurídicos respecto de los bienes reales, como lo son los inmuebles y muebles, los actos realizados por personas morales, así como los actos que se derivan de la naturaleza mercantil.

Esta Institución Pública, tiene la finalidad de proporcionar la certeza jurídica de los actos y documentos inscritos frente a terceros, de modo que da publicidad a dichos actos, cuya naturaleza de este Registro es forma declarativa y no constitutiva de dichos actos.

En el Registro Público de la Propiedad se establece mediante su Reglamento las bases para la realización de un acto jurídico, su procedimiento, la forma y fondo de cada acto así como los términos y el recurso de inconformidad, y que para ello cuenta con diferentes áreas para su organización y función.

En la actualidad, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio inscribe diversidad de actos, mismos que son normados por el Código Civil vigente para el Estado de México, y pese a su organización interior, su funcionamiento resulta ineficaz y tardío, lo que trae como consecuencia un alto costo material para los usuarios de esta Institución Pública.

Debido a la razón inmediata anterior, el Registro Público no cumple con las exigencias actuales de la sociedad por lo que se considera urgente el cambio de los efectos jurídicos y reestructuración y en consecuencia la reestructuración del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Por ello en la presente investigación, se propone el cambio de los efectos jurídicos que produce el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y en consecuencia la reestructuración de esta Institución Pública y así responder a las necesidades de la sociedad.

La presente Tesis de Investigación, consta de cuatro capítulos, en el primero de ellos se menciona los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en el que hago referencia de los diferentes Sistemas de Registro existentes en el mundo, mismos que sirvieron de base para la formación y existencia de un registro de bienes reales en nuestro país.

Es importante basar la presente investigación en los diferentes antecedentes registrales que existen en el mundo y así poder tener un concepto fáctico de este tema a desarrollar, por ello en el capítulo de antecedentes del Registro Público de la Propiedad y de Comercio lo basaré en las principales formas de registro de los bienes reales que han existido en la vida jurídica como son en los siguientes sistemas registrales: Sistema Germánico, Sistema Francés y Sistema Australiano o de Torrens, haciendo saber para el lector que el último sistema de los nombrados es el sistema similar al Sistema Registral Mexicano.

En el segundo capítulo titulado Regulación Jurídica de la Existencia, Organización y Funciones del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México, se establece el marco jurídico de su función, organización y su funcionamiento, como también la fundamentación del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

En cuanto al tercer capítulo, titulado Naturaleza Jurídica del Registro Público de la Propiedad del Estado de México (IFREM), mostraré un análisis de los principios bajo los que se rige esta Institución, así como todos los actos o documentos inscribibles ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y

que a razón del análisis efectuado, estos deben de ser cambiados los efectos declarativos del Registro Público de la Propiedad a efectos constitutivos.

Por su parte en el capítulo cuarto titulado el Registro Público de la Propiedad del Estado de México y la Realidad Social, haré referencia a la realidad social actual, abordando los problemas que enfrenta el usuario ante el Registro Público de la Propiedad y en base a ello propongo el cambio de los efectos declarativos por efectos constitutivos y así la reestructuración del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, con la finalidad de dar la certeza jurídica de que los actos a inscribir ante esta Institución, hayan sido constituidos con todos sus elementos de validez por la ley, y así terminar con la incertidumbre jurídica de las personas que intervienen en los actos jurídicos inscritos ya en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, logrando de este modo ser el mismo Registrador quien constituya los actos que la ley prevé inscribir en esta Institución Pública.

Con el cambio de los efectos jurídicos del Registro Público de la Propiedad, se logrará modificar y reestructurar el Registro Público de la Propiedad, sin tener como consecuencia una erogación económica por parte de la administración pública descentralizada del Estado de México, ya que únicamente se hará la sustitución de los efectos jurídicos y así dar cumplimiento a lo propuesto en esta tesis.

Los métodos que se utilizarán para la presente investigación es en un principio analítico, para pasar a un método comparativo, comparando el registro de los bienes reales que antecedió al Sistema de Registro actual, y así hacer usos de los métodos deductivo e inductivo, logrando los métodos de los hechos hasta llegar a la causa que los origino.

En la presente investigación me enfocare al estudio del método empírico, consistente en los hechos adquiridos por la práctica captados de la realidad social

y de ahí el tema de la presente tesis, a razón de que me desenvuelvo en la práctica de realizar registros en dicha Institución Pública, alcanzando a conocer las deficiencias de la misma.

Para la realización e interpretación de la presente investigación me basaré en el método hermenéutico y exegético, realizando una interpretación y análisis de lo que regula ley respecto al tema de la presente investigación.

---

---

## **“ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO”.**

- 1.1. PRINCIPALES SISTEMAS REGISTRALES EN EL MUNDO.
  - 1.1.1 SISTEMA GERMÁNICO.
  - 1.1.2 SISTEMA FRANCÉS.
  - 1.1.3 SISTEMA AUSTRALIANO O DE TORRENS.
  - 1.1.4 SISTEMA ROMANO.
  
- 1.2 EN MÉXICO.
  - 1.2.1 COLONIA.
  - 1.2.2 INDEPENDENCIA.
  - 1.2.3 ÉPOCA CONTEMPORÁNEO.
    - 1.2.3.1 CÓDIGO CIVIL DE 1870 Y 1884.
    - 1.2.3.2 CÓDIGO CIVIL DE 1928 HASTA 1979.
  
- 1.3 EL DERECHO COMPARADO, RESPECTO A LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE VARIOS PAÍSES.

Para entender que el Sistema Registral que es de suma importancia adentrarnos al estudio del siguiente concepto:

Un sistema es el conjunto de métodos trascendentes de las normas jurídicas aplicadas para un registro, por ello resulta implícito que los sistemas registrales se rigen por medio una estructura lógica y coherente para el registro de un acto jurídico, con efectos secundarios para los que en él intervienen.

En base a los antecedentes históricos, que han tenido lugar en el mundo, se ha dado la existencia de diversos sistemas registrales, cuyo fin primordial es regular los actos traslativos de dominio sobre los bienes reales, dado a la incertidumbre de la inseguridad y desconfianza que existen en la realización, celebración, constitución y declaración de los derechos reales.

---

Los principales sistemas registrales que han trascendido para el sistema registral mexicano: son el Germánico, Francés y el Australiano o Acta de Torrens, “los cuales tienen como propósito común dotar de publicidad y seguridad a la propiedad inmobiliaria”<sup>1</sup>; reconociendo que cada uno de estos sistemas cuentan con propio régimen de inscripción.

### **1.1.1 SISTEMA GERMANICO.**

Este Sistema Registral, marca la distinción entre un bien inmueble y un bien mueble, ya que la propiedad de un bien inmueble constituye parte del territorio nacional de este Sistema de origen, reconociendo que es uno de los elementos existenciales del Estado, en consecuencia y a razón a este Sistema Registral es que se le da el carácter de público, de modo el Estado sea el que intervenga y este pendiente de los actos jurídicos que se realicen en su territorio respecto a la transmisión de los bienes reales.

Los Tribunales Judiciales tienen a su cargo el registro inmobiliario, en el cual se cuenta con constancias jurídicas del bien inmueble o predio del que se trata, y a su vez mantiene una estrecha relación con la Dirección de Catastro, la cual es la dependencia que informa sobre la situación fiscal de la finca, sus linderos, colindancias o medidas del bien inmueble.

A los bienes inmuebles, se les denomina con el nombre de fincas y a su vez cada finca constituye un folio real, mismo en el que se inscriben todos los actos referentes al mismo bien inmueble (finca), por lo que cada acto registral está dotado de fe pública independientemente del documento que lo origina y misma documental que sirve como base para su creación y registro ante el Tribunal Judicial.

---

<sup>1</sup> Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles, Porrúa, México, 1998, pág. 546

---

El procedimiento a seguir, para la obtención de la titularidad o propiedad de la finca debe ser ante los Tribunales Judiciales, como es el caso particular del procedimiento de jurisdicción voluntaria en el que el Tribunal califica el consentimiento y validez del acuerdo de transmisión de la propiedad, sin juzgar su causa precedente. Lo esencial en este procedimiento es que una de las partes quiera transmitir y la otra adquirir, es decir, un mero contrato abstracto.

En este Sistema, se separan los actos que generan obligaciones, de los actos que constituyen derechos reales y su transmisión.

Para la existencia de validez de un acto jurídico en el que se transmitan el dominio y posesión de los bienes reales (finca), es necesario que no exista conflicto judicial; y para el caso de la nulidad de los contratos (Actos Jurídicos) no influirá en su inscripción, a razón de que en el contrato abstracto se haya inscrito en el Registro por lo que continua subsistente hasta la promoción del juicio respectivo, lo que trae como consecuencia la restitución de la parte afectada.

Es por ello que este Sistema Germánico, se considera solo con valor sustantivo, es decir, se exige una existencia real independiente e individual en sus inscripciones de propiedad, porque hasta el momento de su inscripción se transmiten los derechos de la finca.

En el Sistema Germánico, se presentan dos figuras jurídicas:

a) La hipoteca del propietario, la cual consiste en aquella que una vez que se haya extinguido la obligación, esta no se haya sido cancelada materialmente en el registro y,

b) La deuda territorial, es aquella que se da cuando el propietario constituye una hipoteca sobre el bien inmueble, aunque no exista ninguna obligación principal.

### 1.1.2 SISTEMA FRANCES.

A diferencia del Sistema Germánico, en este Sistema no hay distinción entre bienes muebles e inmuebles, ya que ambos constituyen la rama del derecho privado, en consecuencia es una relación solamente entre particulares, "La propiedad y de más derechos reales sobre inmuebles se adquieren por el solo consentimiento entre las partes, es decir, un acuerdo extraregistraral"<sup>2</sup>; las inscripciones se encuentran sujetas a la facultad potestativa de las partes, de ahí que estas inscripciones tengan un valor puramente declarativo.

En el sistema francés la inscripción de los actos traslativos de dominio no es un acto constitutivo, ya que resulta obligatoria no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades, jueces, a lo que da origen ya a un tracto sucesivo, ósea una cadena necesaria de inscripciones, datos que deben referirse al titular anterior.

El Registro Público de la Propiedad se encuentra a cargo del poder ejecutivo con carácter de Dependencia Administrativa. En cuanto a sus inscripciones, estas se anotan en libros, los cuales llevan un orden cronológico, por tanto, en el tiempo en el que se presentan los documentos se realiza el asiento, dándose a si la dispersión entre fincas, se basa en un libro denominado índice, siendo que en este se anota el nombre de la persona y la finca de la que se trate, su función principal es de dar publicidad y conocimiento a terceros del acto jurídico de la propiedad.

---

<sup>2</sup>Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles, Porrúa, México, 1998, pág. 548

### 1.1.3 SISTEMA AUSTRALIANO O ACTA DE TORRENS.

La inscripción se realiza previo examen de los documentos que anteceden al derecho del solicitante de planos y de certificaciones del inmueble expedidas por funcionarios públicos.

En el caso de no pasar el examen o de ser denegada la inscripción, se les notifica a los colindantes y se publican anuncios, se señala un plazo de dos o tres años para que se opongan a la inscripción; si el plazo concluye y no hubo oposición se procede a la inscripción de la propiedad; si hubiese alguna oposición, el registrador suspende la inscripción hasta que resuelva judicialmente.

En este Sistema Australiano existe una reproducción de los títulos, ya que se expide por duplicado el título de la propiedad con su plano entregándose uno de los duplicados al interesado y quedando el otro en el registro, donde es encuadrado con otros iguales en el que constan los gravámenes o impuestos en que se impongan a la finca. En el caso de cambio de dueño de la finca se entrega el título para que se anule y se sustituya por otro, el Registro puede endosarlo, entregarlo como prenda o servir de hipoteca.

Las inscripciones en el registro son inatacables, es por ello, que se crea un fondo pecuniario para los terceros que resulten afectados por la inaceptabilidad del registro.- En consecuencia a la inaceptabilidad del Registro Público de la propiedad en este sistema Australiano, es necesario que el fondo económico sea el requisito para inscribir la finca, derivándose sobre el valor pecuniario del bien, todo ello si existiere un tercer afectado sobre la misma finca.

Es necesario saber que el fondo pecuniario existente, es base de la inscripción de un inmueble (finca), generado para la salvaguarda de los derechos de tercero

---

Con el bien inscrito, forma de garantizar que los actos jurídicos celebrados entre particulares no existen el dolo ni mala fe de los que en este intervienen.

#### 1.1.4 SISTEMA ROMANO.

En la antigua Roma no existió publicidad registral, pero fueron creadas dos instituciones de gran importancia consideradas como antecedentes del registro público en este sistema, como fueron las siguientes:

- a) **La Mancipatio.-** Era una forma contractual formal y solemne que permitían la constitución del acto, para adquirir los derechos del acto jurídico. Las partes que intervienen se llamaban el **transferente** (mancipiodans), el **adquiriente** (mancipioaccipiens), **un agente público**(libripens), y **cinco testigos** (testisclassicis).

El acto célebre para transferir los derechos del acto jurídico se le denominaba **Nuncupatio**, ritual acostumbrado que se encontraba a cargo del agente público, individuo que solo observaba la intervención del transferente, adquirente, y los cinco testigos.

- b) **La In Jure cession.-** Juicio reivindicatorio, donde el actor (reindicante) comparecía que al igual que el demandado (in jure cedens), frente a un magistrado, acto en el que el demandado confesaba la demanda, el magistrado encargado de dirigir el juicio pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o el reindicante (actor).

## 1.2 EN MÉXICO.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio ha sufrido modificaciones y reformas, tanto en su estructura interna como en su legislación, en este punto estudiaremos y analizaremos como el Registro Público fue evolucionado desde sus Inicios, las diferentes épocas de historia de nuestro país y como afectaban los cambios a dicha institución.

Empezaré por estudiar los primeros hechos que dieron origen a la anotación o celebración de contratos referentes a la propiedad que es materia del Registro Público, su surgimiento en forma en el México Colonial, Independiente, contemporáneo y hasta la actualidad.

Antes de la etapa de la Colonia los aztecas no tenían un escribano o alguien que determinara fe pública, si no que constaban en una persona o funcionario que daba verdad a los acontecimientos de esta época por considerarlo capaz de asesorar en la celebración de contratos informar de acontecimientos en esa época en virtud a sus conocimientos y cualidad para pintar, se le conocía con el nombre de Tlacuilo, y su función consistía en redactar un hecho o tributo a base de dibujos y colores o figuras de animales, estos dibujos se les denomina con el nombre de códices.

Lo anterior no explica el origen del Registro Público de la Propiedad, sin embargo, observamos la importancia que tenía una persona o funcionario que otorgara verdad, credibilidad, fe jurídica, a los actos o acontecimientos de ese tiempo, concernientes al pago de tributos a la autoridad máxima o a la cultura dominante y a la celebración de contratos entre los Aztecas o territorios denominados por ellos.

### 1.2.1 COLONIA.

En el año 1492, para ser exactos el 12 de octubre, se da la conquista por parte de España a nuestro país, después de varias batallas y reuniones culmina con la derrota de Cuauhtémoc en el año 1521, es entonces cuando nuestro país es bautizado con el nombre de la Nueva España.

La época de la Colonia empieza a regir con las leyes y costumbres de su conquistadora, en un principio estas leyes fueron aplicables textualmente a la Nueva España, pero debido a las múltiples diferencias tanto de territorio como de ideología tuvieron que ser adoptadas a las exigencias locales.

Las Leyes de Castilla fueron las principales legislaciones que se aplicaron al nuevo territorio conquistado; sin embargo fueron modificadas a la necesidad de ese tiempo, así surge la Recopilación de las leyes de Reinos de las Indias, Ordenanzas de Villar, Independientes, recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y la Sala del Crimen de la Nueva España, en resumen "...los conquistadores se encargaron de organizar la vida política, jurídica, religiosa y económica de la Nueva España"<sup>3</sup>.

En el ámbito territorial, de contratos y de gravámenes; las inscripciones sobre los bienes inmuebles se llevan a cargo del llamado Oficio de Hipotecas, el cual se encarga de regular la actividad de los escribanos anotadores y registradores de hipotecas sobre un bien inmueble a través del llamado "Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España" aprobada el 27 de septiembre de 1784, esta ley constaba de 27 artículos todos dirigidos a regular la actividad de los escribanos y al procedimiento de cómo registrar una hipoteca, en la historia se ha considerado al oficio de Hipotecas como el antecedente histórico del Registro Público de la propiedad.

---

<sup>3</sup>Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Notarial, edición 5ª época, Porrúa, México, 1991, pág. 16

---

---

En sus primeros puntos esta instrucción consideraba que los oficios en donde se anotarán hipotecas a un bien inmueble tenían el carácter de vendible o renunciable. Determina dos tipos de escribanos; los primeros eran el escribano anotador de hipotecas y los escribanos de Ayuntamiento anotadores de hipotecas, aun cuando ambos tenían el mismo fin se dispone que los oficios de los primeros se unían a los públicos de Ayuntamiento, de acuerdo con su jurisdicción del lugar de residencia, o al teniente de la Villa que se tratara, en el caso de que no hubiere alguno de estos puntos los llamados juristas podían avisar al Virrey de esta situación y este otorgaba el permiso para que estos actuarán como jueces receptores.

También se dispone que los escribanos deban tener un libro de registro separados de cada uno de los pueblos de su Distrito con la inscripción correspondiente de la Villa que se trate, tomando razón de los bienes inmuebles hipotecados y llevando un orden cronológico, además de encuadernarlos y foliarlos.

El escribano originario era el que desde el inicio anotaba la hipoteca del bien inmueble, este debía registrar ante el escribano anotador la hipoteca dentro de las 24 horas siguientes a la anotación, si no cumplía con este término se imponían penas que iban desde privación de oficio, hasta multas.

El registro de hipotecas seguía un protocolo, el cual consistía en que el escribano anotador debía poner en el libro la leyenda de “Tomada la razón en el libro de hipotecas de la ciudad, Villa o pueblo, con el número de folio el día, mes y fecha” después firmaba él, jueces receptores y testigos.

Para facilitar la búsqueda de inscripción de las hipotecas el escribano anotador contaba con un libro llamado índice en donde se anotaba en orden alfabético el nombre del acreedor, el importe de la hipoteca o el pago y el lugar del inmueble.

Se daban seis días para que el escribano anotador hiciera la inscripción de la hipoteca, si esta era en el mismo Distrito y un mes si era en otra provincia.

Los libros de registros de hipotecas se guardaban en las casas del Ayuntamiento o en las casas reales, su pérdida o robo era responsabilidad del mismo escribano anotador, del ayuntamiento o regimiento y los honorarios de los escribanos anotadores variaban de, un peso a veinte reales de acuerdo a la inscripción que se hiciera.

En el caso de la cancelación de hipoteca, el escribano anotador buscaba el registro existente del bien hipotecado y anotaba la extinción de la misma, si no se encontraba registro, a petición del interesado se hacia la anotación de la liberación de la hipoteca.

### **1.2.2 MÉXICO INDEPENDIENTE.**

Ante la actual situación independiente del país y debido a los múltiples problemas que enfrenta un país autónomo e independiente existió la necesidad de seguir con las leyes de la época Colonial, fundamentado en el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano el 18 de Diciembre de 1822; sin embargo, existía una excepción para la aplicación de la antigua legislación, la cual consistía en no contravenir principios que dieron origen a la Independencia.

El registro de hipotecas o inmuebles tuvo una serie de movimientos basados en la política de poder, nos referimos al llamado federalismo y centralismo, el primero daba instrucciones de cómo registrar la propiedad pero de manera local, el segundo legislaba leyes generales que tenían aplicación en todo el país.

---

---

Con el presidente centralista Antonio López de Santa Anna, el oficio de hipotecas tuvo una modificación concerniente a la venta y remate de los bienes inmuebles hipotecados.

Cuando se sustituye el gobierno por un sistema federal, este a su vez decreta en el gobierno de Veracruz diversas figuras que pueden intervenir en el proceso de inscripción de hipotecas, además de mencionar la inscripción de poderes, testamentos y ventas.

Esta disposición nos refiere a los Juzgados de 1ª Instancia, los cuales podían conocer de inscripciones, que tenían el mismo valor que los oficio públicos, debiendo los mismos llevar libros donde se copiaran íntegramente el título de propiedad y en presencia de testigos, esto nos recuerda el sistema australiano en donde el título debía constar por duplicado.

En el caso de no existir juzgados de Primera Instancia podían conocer de las inscripciones los juzgados de paz quienes tenían las mismas facultades que los primeros. Para ambos existía la obligación de llevar los libros debidamente foliados y al concluir un año de ejercicio, estos debían de cerrar los libros, archivarlos y entregarlos al próximo encargado de juzgado. Estos protocolos se guardarían en las casas Capitulares o de Ayuntamiento, en el caso de guerra los gobernadores de los departamentos debían de protegerlos en un lugar que a su juicio era el más seguro para evitar robo o pérdida de ellos.

Es menester puntualizar que este decreto da la pauta para que el abogado pueda encargarse de los libros de inscripción, mediante título de escribano o Fiat otorgado por el gobierno de la ciudad, en la época Colonial el título de escribano real se obtenía también con un permiso semejante y podía actuar solo en la región real donde no existiera ningún escribano, el nombre de notario solo se otorgaba al escribano eclesiástico.

---

En la actualidad, el nombre de Notario es otorgado aquella persona facultada para dar fe pública a diversos actos y quien tiene que cumplir con ciertos requisitos establecidos en la Ley del Notariado.

En el decreto del 4 de febrero de 1854 se establece una escribanía Pública y un oficio de Hipotecas en cada ayuntamiento, ordenando a cada una cerrar un protocolo cada año, además de dar la facultad al Gobierno Federal para realizar visitas auxiliándose de un abogado o escribano para verificar el buen estado de los libros. A través del tiempo estas escribanías se subdividirían y se crearían las Notarías.

### **1.2.3 MÉXICO CONTEMPORÁNEO.**

El México contemporáneo se inicia con la regulación de la Constitución de 1857, que establecía un sistema de organización Federal del Distrito Federal y cada uno de los Estados que lo integraban, en este período surgen importantes modificaciones al Registro Público de la Propiedad, tras el nacimiento del Código Civil de 1870 y 1884.

Posteriormente en 1910 se inicia el movimiento de la Revolución que trajo como consecuencia la actual Constitución, y que produce efectos en nuestra materia con el surgimiento del Código Civil de 1928 y las reformas al mismo en el año de 1979.

#### **1.2.3.1 CÓDIGO CIVIL DE 1870 Y 1884**

En esta etapa, el entonces presidente Don Benito Juárez García se da cuenta de la importancia para regular la tierra ya que los propietarios rurales podían constituir una clase económicamente activa y poderosa en el país.

---

Es entonces, cuando encomienda a Justo Sierra la redacción de un proyecto de Código Civil Mexicano, que regulara los contratos entre las partes así como también la transmisión de derechos de propiedad.

Después de varios estudios a las legislaciones extranjeras como son el Código Francés, Holanda, Vaud, Rusia, Suecia, Luciana, Baviera, suiza, Friburgo, Argovia y el Proyecto del Código Civil Español, se crea el Proyecto de un Código Civil Mexicano el cual fue publicado en el año de 1861, siendo así que este solo alcanzo la calidad de proyecto, mismo que es derivado del as diferentes vertientes enumeradas en los códigos mencionados con antelación.

Para que no hubiera errores u omisiones el presidente Juárez ordena el estudio del proyecto a una primera comisión, pero debido a la intervención francesa interrumpen su trabajo en 1863, trayendo como resultado que este mismo proyecto quedase trucado en su estudio para una debida integración y aplicación de la regulación normativa propuesta.

Posteriormente, en el año de 1866, bajo el mando del emperador Maximiliano, se comienza a editar parte de este Código; principalmente por lo que se refiere a los Libros Primero y Segundo, intitulados de La Personas y De los bienes de la Propiedad y sus diferentes modificaciones, respectivamente.

Es así que hasta el 8 de diciembre de 1870 que fue aprobado por el Congreso de la Unión y entro en vigor a partir del 1º de marzo de 1871 bajo el título de "Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California".

Dicho Código, primero en su género dentro de la legislación mexicana viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público en toda población donde existía un tribunal de primera instancia.

El oficio denominado Registro Público fue integrado por cuatro secciones:

<b>No. De sección</b>	<b>Contenido de registros</b>
Primera	Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.
Segunda	Registro de hipotecas
Tercera	Registro de arrendamientos.
Cuarta	Registro de Sentencias.

El Registro de estos actos debía contener:

- Nombre, edad, domicilio y profesión de los contratantes o persona moral.
- Fecha y naturaleza del acto que se registra, autoridad o Notario que lo autoriza y día y hora en que se autorizó.
- Especie y valor de los bienes o derechos que se transmiten o modifiquen, circunstancias como réditos, gravámenes, rentas y pensiones.
- Además debía contar con un reglamento especial donde se establezca los derechos y obligaciones de los registradores.

La cancelación de las inscripciones podía ser de dos formas, total o parcial y para realizar la cancelación necesitaba del consentimiento de ambas partes, el cual debía ser legítimo, que constara la voluntad de un modo autentico y en su caso el cumplimiento de alguna obligación.

La cancelación total de la inscripción se daba por las siguientes causas:

1. Cuando se extinguía por completo el bien inmueble objeto de la inscripción;
2. Cuando se extinga por completo el derecho inscrito;
3. Cuando se declara la nulidad del título base de la inscripción, o bien;
4. Por falta de algún requisito esencial de la inscripción.

---

La cancelación resultaba parcial:

1. Cuando se reducía el inmueble, y por lo tanto,
2. Cuando se reducía el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

En el código civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884, el título vigésimo tercero denominado: “Del Registro público” comprendió cuatro capítulos A SABER: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registros, del modo de hacer el registro y su extinción de las inscripciones.

Sustancialmente este Código siguió varias de las reglas de su antecesor, pero con algunas modificaciones.

El carácter público de la institución se acentuó con claridad, al indicar como obligación para el titular de esta función (encargado de los oficios de hipotecas) que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y además, que expidiera las certificaciones que le fueren solicitadas sobre la libertad o gravámenes de las fincas.

Era obligatorio formular un índice, con uso de los originales de los instrumentos, en donde se consignaría la compraventa para formar un archivo especial. En este índice, de acuerdo al artículo 3186 del código civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884 constarán en lo siguiente:

- Nombres y apellidos de los contratantes,
- Ubicación y linderos del inmueble,
- El precio y la fecha de la venta,
- Día en el que el contrato hubiese sido presentado al oficio.

---

En cuanto a la cancelación de las inscripciones se agrega:

1. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen,
2. Cuando tratándose de una cedula hipotecaria o de un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de su inscripción.

Este Código en el Capítulo IV, se refería al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca, solo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada.

Asimismo, se suprimió toda hipoteca tácita e instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto de traslativo de bienes inmuebles.

Se debía registrar las sentencias o autos en las que se ordene la fijación de cédulas hipotecarias, embargos, secuestros o expropiación.

Era competente para realizar el registro, el titular de la oficina registral del lugar donde estaba ubicado el bien de que se tratara, pero si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones, el registro debía hacerse en todas ellas.

Únicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, siendo que en este mismo código se estableció que todos los contratos y actos celebrados entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles, derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse, con excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de \$500.00.

Es por lo que resulta que en la legislación en cita nos enumeraba todos los actos jurídicos que debían ser inscritos, mismos actos que nazca su vida jurídica desde el momento de su celebración, siendo que para el punto de mí propuesta es que estos actos jurídicos nazcan. jurídicamente, constituyan su derecho literal, conceptual y jurídico, desde el momento en que sean inscritos en el registro

---

público de la propiedad, y en cuanto al valor económico que esta ley nos permite y desde el punto de mi análisis y propuesta afirmo que si es necesario tener un monto determinado para la inscripción de ciertas operaciones, como son las compraventa, las donaciones, testamentos, mandato, asociaciones civiles, sociedades mercantiles; todos ellos bajo la figura de que surtan efectos constitutivos por parte del registrador del Instituto de la función registral del registro público de la propiedad al momento en que estos sean inscritos en dicha institución.

Los actos, los contratos otorgados entre particulares y las sentencias pronunciadas en un país extranjero, solo podrían inscribirse, si están debidamente requisadas conforme al Código de Procedimientos de 1884.

Los arrendamientos únicamente se registraban cuando se celebraba por más de seis años o cuando hacían anticipación de rentas por más de tres años.

Los testamentos que transfieren la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales se registraban; pero hasta que ocurría la muerte del testador.

La declaración de herederos, en caso de intestado y la escritura de participación debía ser objeto de registro.

También, eran registrables el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de las mismas, canteras, criaderos de sustancias minerales, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyen dote, cuando en virtud de ellas se establecía entre cónyuges, comunidad de bienes raíces o si arquería uno de ellos bienes de esta clase por título de dote, donación antenupcial o cualquier otro. Por último, se inscribían también todas las transacciones, reservas, condiciones o cualquier otro acto concerniente a la transmisión modificación de la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos.

---

Las resoluciones judiciales registrables eran: las sentencias que habían causado ejecutoria (incluyendo los laudos que había sido dictados por árbitros y arbitradores), el nombramiento de representantes de un ausente, las sentencias de declaración de ausencia y la presunción de muerte, las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las que aprobaban la separación, tratándose de divorcio voluntario o simplemente convenio, las sentencias en las que se declaraba la quiebra o se admitía la cesión de bienes; finalmente las sentencias o autos que ordenaban la fijación de una cedula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación.

Se regulaba el procedimiento, para lo cual, el interesado presentaba el título o la sección correspondiente, o bien la sentencia y el documento legal que acreditaba su representación si obran en nombre ajeno. Si el registrador encontraba legalmente requisitado el título o la presentación, llevaba a cabo el registro, en caso contrario lo denegaba.

El Código Civil de 1871 y el de 1884 estableció un sistema declarativo, excepto en la hipoteca, esta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en un sistema de carácter constitutivo de tal acto.

“La Ley General de Ingresos de las Municipalidades de México y Foráneos, del Distrito Federal, de 20 de enero de 1897 en la que los impuestos de aguas, pavimentos y atarjeas, importaban un gravamen real, pudiéndose hacer efectivos contra cualquier poseedor. Y se puso como condición que no se permitía la enajenación de fincas sin que se insertaran en ella los recibos que acreditaran haberse satisfecho el bimestre completo de dichos impuestos o la constancia de no haberse causado, es decir, no se inscribían en el Registro Público de la Propiedad (artículo 197 de La Ley General de Ingresos de las Municipalidades de México y Foráneos del Distrito Federal); asimismo, se instituyó como obligatorio

Que todo embargo de bienes raíces practicado en ejercicio de la facultad coactiva, sería

---

inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la responsabilidad de los funcionarios encargados del mismo”<sup>4</sup>.

Después la hipoteca fue objeto de modificación, estableciéndose que solo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que por sí misma se constituía válidamente, independientemente de su registro.

El principio de publicidad atribuido al registro Público de la Propiedad, de los actos inscritos en él, sentaron las bases para el resurgimiento u operación de la Institución Registral.

La organización instituida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduró hasta el año 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concretándose por tal motivo los órganos jurisdiccionales encargados del registro, a sus funciones características.

En el año 1921, con la finalidad de organizar y mejorar las funciones del Registro se crea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual constaba de catorce capítulos y 164 artículos, intitulados:

- 1º. Del registro en general y del personal de la oficina,
- 2º. Secciones del Registro,
- 3º. Libros del Registro,
- 4º. De las inscripciones en general,
- 5º. Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones,
- 6º. De la rectificación de los actos del registro,
- 7º. De las inscripciones de la sección primera,
- 8º. De las inscripciones de la sección segunda,
- 9º. De la sección tercera,

---

<sup>4</sup>Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 4º edición, Porrúa, México, 1999, pág. 23

- 10º. De la sección cuarta
- 11º. Del archivo,
- 12º. De la extinción de la inscripción
- 13º. De las certificaciones, y
- 14º. Del departamento de entradas.

El capítulo primero del reglamento del registro público de la propiedad, refería al registro en general y al personal de la oficina, por lo cual estableció un Director General, cuatro jefes encargados de las secciones 1ª, 2ª, 3ª, y 4ª, oficiales auxiliares y escribientes.

El Director tenía que ser abogado, con cinco años de práctica en la profesión o en la judicatura, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal. Los jefes de sección reunirían los mismos requisitos que el Director, con excepción de la práctica profesional que deba ser por lo menos de tres años. Para los oficiales auxiliares no se requería que fueran abogados, pero si debían satisfacer los requisitos referentes a la probidad, y por último, acreditar con un examen práctico ante uno de los jefes de sección, tener conocimientos generales, sobre los títulos notariales y sobre las inscripciones registrales.

Las obligaciones del Director son las mismas a que se referían los anteriores reglamentos igualmente las de los jefes de sección, oficiales y auxiliares.

No. Sección	De	Contenido de cada sección
Sección Primera		Consistía en el registro de títulos traslativos de dominio de inmueble o derechos reales de la hipoteca impuesta.
Sección Segunda		Se destinaba al registro de hipotecas y embargos.
Sección tercera		Se refería al registro de arrendamientos y actos de beneficencia privada.
Sección Cuarta		Corresponde al registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, participación de bienes hereditarios y en general, a todas las resoluciones judiciales.

También se regulaba lo relativo a legajos o apéndices, en donde cada libro se iniciaba con nueva numeración y solo se hacían en él las inscripciones correspondientes a su sección, además de los libros había una sección de archivo con libros-índice de predios y propietarios, en donde los libros eran autorizados por el Gobierno del Distrito Federal y por el Secretario General de Gobierno.

En cada sección existía un cuaderno de Documentos generales, para coleccionar los oficios recibidos del gobierno y de autoridades judiciales.

Las inscripciones solo podían hacerlas los actuales dueños de los bienes y los apoderados del propietario. Tenía derecho a solicitar el registro quien transmitía o adquiría el derecho o bien y el representante legal y eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas.

También, se inscribían los documentos expedidos por autoridades competentes que hicieran fe por si solos y sirvieran de títulos, y las certificaciones judiciales en las que por convenio de las partes se constituían derechos reales sobre los bienes determinados.

---

Las mismas reglas del reglamento de 1871, se repitieron en este para los actos o documentos celebrados o provenientes del extranjero. Igualmente, las referentes al caso de duplicidad de títulos. El propietario que carecía de título debía acudir ante juez competente para justificar su posesión, para que así procediera su inscripción, misma que se hacía en la sección a la que correspondía la operación y en el libro de, demarcación del bien. Si eran varias demarcaciones se hacía en todas ellas.

Se regulaba el procedimiento y forma para verificar las inscripciones de la forma de hacerlas, del cierre del libro, de las anotaciones, de la reclamación de nulidad al margen de las partidas

#### **.1.2.3.2 CÓDIGO CIVIL DE 1928 Y HASTA 1979.**

EL Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de 1928 entró en vigor el 1º de octubre de 1932 y organizó nuevas bases al Registro Público de la Propiedad para que produzca diferentes efectos jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registre.

La falta de registro del bien inmueble no produce ningún efecto jurídico contra tercera y en el caso de asociaciones civiles impide que estas adquieran personalidad moral.

La inscripción no revalida actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el registro no se invalidarán respecto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito. Simplificó la manera de hacer el registro sobre principios generales establecidos en el reglamento.

La falta de titulación colocaba al bien inmueble en una anormal situación jurídica, para remediar este hecho se introdujo el registro de las informaciones de

---

dominio y de las inscripciones de posesión; es cierto que a la carencia de un documento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad anteponía a los bienes inmuebles en una incertidumbre jurídica, trayendo como consecuencia la información de dominio, hecho en el que no apoyo por serme a simple vista inoperante al antecedente que lo originaba, a razón de que no debía inscribirse cualquier acto jurídico de algún dominante de bienes inmuebles, porque se consentiría hechos que pudiesen devenir de obscuridad jurídica, ya que las mismas resoluciones que emitían las autoridades ante las que se llevaba el procedimiento de información de dominio, esta no transparentaba la veracidad jurídica del bien por falta de facultades propias para ello.

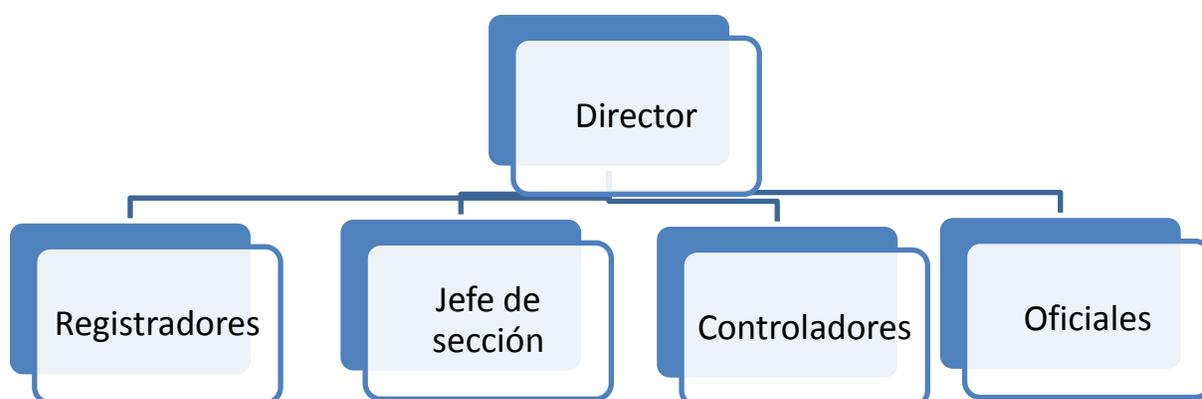
En relación a la inscripción de posesión, desde mi punto de vista, éste resulta ser más impropio para regularizar la falta de títulos de los bienes inmuebles, toda vez que poseedor de bienes o varias personas podían inscribir la posesión de un mismo bien, sin tener reconocido el derecho de prelación.

Un supuesto se refería al poseedor de un bien inmueble podía promover juicio en contra del que aparezca como propietario del bien, a fin de que se declarara la prescripción consumada y obtuviera la propiedad, comprobada debidamente la posesión, el juez hacía la declaración que se entendía como título de propiedad y sería inscrita en el registro. En la actualidad, esta figura se le conoce como la prescripción positiva (Usucapión) misma acción que puede ser ejercitada únicamente por el poseedor ante el órgano jurisdiccional (juez), quien tendrá conocimiento del lugar donde se encuentra el inmueble, así mismo cumplimentado con los requisitos que la propia ley nos establece, tales en que estos deben de ser en concepto de propietario, que esta sea pacífica, continua, y pública, máxime que como consecuencia de los conceptos anteriores, los bienes inmuebles se adquieren por Usucapión: En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de un inscripción de posesión; En diez años, cuando se posean de mala fe; y se aumentara en una tercera parte el tiempo señalado en reglones anteriores, si se demuestra que el poseedor de

Finca rustica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor la finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo y logrando de esta forma la inscripción del bien inmueble.

También, se establece actualmente que se puede inscribir en el registro la posesión de un inmueble para que pasados cinco años sin que aparezca ningún propietario el juez competente declare la propiedad en virtud de la prescripción y ordene que se haga en el registro la inscripción de dominio correspondiente.

Este ordenamiento jurídico integró al Registro Público del Distrito Federal, con el personal siguiente:



POR OTRA PARTE LA ORGANIZACIÓN DEL Registro Público de la Propiedad se regulo en el Libro cuarto, tercera parte, dividido en 6 capítulos titulados:

1. De las oficinas del Registro,
2. De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del registro,
3. Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen el derecho para pedir la inscripción,
4. Del registro de las informaciones de dominio,
5. De las inscripciones de posesión y,
6. De la extinción de las inscripciones.

---

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio tuvo su primer reglamento hasta el 21 de junio de 1940, siendo presidente de la República Lázaro Cárdenas del Río y Jefe del Departamento del Distrito Federal Javier Rojo Gómez. Este reglamento constaba de 8 títulos y cada uno subdividido en capítulos, de los cuales se refiere a las disposiciones generales, inscripciones, registro relativo a bienes inmuebles, registro de persona morales, anotaciones marginales, anotaciones, rectificación y extinción de las inscripciones, archivo, certificaciones índices ratificación de documentos privados, oficialía de partes.

En el año de 1952 se publicó un nuevo Reglamento del Registro público de la Propiedad del Distrito Federal el cual no entro en vigor por el Decreto del año 1953 y queda suspendido hasta nuevo aviso.

El 3 de enero de 1979 hubo reformas al Código civil en el título referente al Registro público de la Propiedad, cuyas reformas se especifican en el reglamento de ese mismo año. Durante el periodo Presidencial de José López Portillo y de la Agencia de Carlos Hank González, se expidieron dos reglamentos al Registro Público de la Propiedad, el primero de ellos el 17 de enero de 1979 y el segundo del 6 de mayo de 1980.

Cabe mencionar la importancia del primer Reglamento, toda vez que este modificó el sistema registral de libros en folios, y en el segundo reglamento, se regulo la Inmatriculación Administrativa, así también se crea el boletín del Registro Público de la Propiedad de consulta obligatoria y el folio real de personas morales y bienes muebles. Se sustituyeron los nombres de las secciones por las de oficinas, se incorporó a la esfera jurídica del Registro Público de la Propiedad el Archivo de Notarías como una oficina también con carácter público, cuya finalidad era el depósito de los testamentos.

El 6 de agosto de 1988 siendo Jefe del Departamento del Distrito Federal Ramón Aguirre Velásquez y Presidente de la República Miguel de la Madrid Hurtado, se emitió el Reglamento al Registro Público de la Propiedad, mismo

Reglamento que fue integrado por 118 artículos, distribuidos en tres títulos. El primero de las Disposiciones Generales, el segundo, del Sistema Registral y el tercero, del Procedimiento Registral.

En 1996, con las reformas constitucionales, se otorgaron mayores facultades a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, entre las que se encuentra las de legislar leyes en materia de Registro Público de la Propiedad, según lo dispone el artículo 122 de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos en su base Primera, fracción V, inciso h); mismo que a la letra dice:

“artículo 122; Base Primera, fracción V, Inciso h).-  
Legislar en las materias civil y penal; normar el  
organismo protector de los derechos humanos,  
participación ciudadana, defensoría de oficio,  
notariado y Registro Público de la Propiedad y de  
Comercio;...”

El 1º de enero de 2001, se dictamina una nueva estructura orgánica para el Registro Público de la Propiedad.

### **1.2.3.3 EN LA ACTUALIDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

El Registro Público de la Propiedad se encuentra regulado por el Código Civil del Estado de México y la ley registral del estado de México, ley que abrogó al reglamento del registro público de la propiedad, la cual fue publicada el día dieciocho de agosto del año dos mil nueve once.

El código civil del Estado de México en su Libro Octavo comprende 5 títulos, intitulados:

- TITULO PRIMERO. Disposiciones generales.
- TITULO SEGUNDO. Disposiciones Comunes,
- TITULO TERCERO. Del registro de la propiedad inmueble
- TITULO CUARTO. Del registro de personas jurídicas colectivas
- TITULO QUINTO. De los servidores públicos del instituto de la función registral del Estado de México.

La Ley Registral para el Estado de México comprende los siguientes títulos:

- TITULO PRIMERO. Disposiciones generales,
- TITULO SEGUNDO Del personal del Instituto,
- TITULO TERCERO. Del Sistema Registral,
- TITULO CUATRO. Del Procedimiento Registral,
- TITULO QUINTO. De la responsabilidad del personal del registro público,
- TITULO SEXTO. Del archivo general de notarías,
- TITULO SEPTIMO. De la profesionalización de los servidores públicos

El Registro Público de la Propiedad del Estado de México tiene como finalidad según lo determina su artículo 8.1 de la ley sustantiva civil para el Estado de México, mismo que a la letra expresa:

**Artículo 8.1.** Mediante el registro público de la propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros.

El registro público de la propiedad **tiene como finalidad dar certeza y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario**, así como las demás finalidades previstas en este Código, en la Ley Registral y en el Reglamento”.....

Asimismo la Ley Registral para el Estado de México en su artículo segundo establece la finalidad de esta Institución y que a la letra dice:

“**Artículo 2.** El registro público de la propiedad del estado de México es la institución que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos, así como a los actos y hechos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros a fin otorgar certeza y seguridad jurídica a los mismos; funciona bajo la responsabilidad del instituto de la función registral del Estado de México.”

Estas legislaciones contienen los principios de publicidad, seguridad e importancia a los actos donde se transmiten derechos reales, además brinda protección a terceros de buena fe.

Es un sistema de efectos declarativos y no así constitutivos respecto de la validez de los actos jurídicos celebrados por las partes, con la salvedad de que mientras no se registren los que así procedan conforme a la ley, no producen efectos en perjuicio de terceros.( Artículos 8.2 y 8.3 del Código Civil del Estado de México).

En nuestra legislación se establece que nuestro registro público se registrá por secciones y libros del registro.

### **1.3.EL DERECHO COMPARADO, RESPECTO A LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE VARIOS PAÍSES.**

En México, para SánchezMedal, usa el sistema francés, no está confiado el registro de bienes inmuebles a los tribunales, sino a una oficina administrativa, en caso de la propiedad, al Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal y sus correlativos en cada entidad federativa; el registro no es forzoso, para actos

relativos a propiedad, sino que es potestativo, pero no surte efectos contra terceros si el acto no es debidamente inscrito en el citado registro, de lo anterior podemos deducir que el concepto que usa Sánchez Medal resulta ser inadecuado a la formalidad que en la actualidad existe para el debido registro de bienes ante el Registro Público de la Propiedad, resultado vulnerable la estructura del organismo descentralizado como lo es el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

No obstante lo anterior Pérez Fernández del Castillo, menciona la acepción de la cesión de los créditos hipotecarios y en los casos de sociedades y asociaciones civiles, no solo es de efectos declarativos sino constitutivos, dicho de otro modo el crédito hipotecario y las citadas personas morales no existen hasta que se

Inscriben.- Para fundamentar lo anterior cito el diverso 2926, en su primer párrafo del código civil federal.

“ARTICULO 2926.- El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2917, sede conocimiento al deudor y sea inscrito en el registro”.

Para dejar más claro lo anteriormente expuesto realice el siguiente cuadro de diferencias:

GERMANICO	FRANCES	AUSTRALIANO	MEXICO
El registro es constitutivo de derechos.	El efecto es meramente declarativo.	No es necesaria su inscripción, por lo que no es ni constitutivo ni declarativo.	Tiene efectos declarativos a excepción de la cesión de los créditos hipotecarios y en los casos de sociedades y asociaciones civiles.
Es el poder judicial quien está a cargo del registro.	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa.	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa.	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa.
La organización del registro, es a través de fincas, a cada finca se le abre su folio real.	El registro se organiza a través de libros, donde se inscriben los actos de un modo cronológico y disperso, se considera personal porque se elabora un índice de nombres.	La organización es como el sistema germánico.	Hay que consultar las leyes y los reglamentos que rigen la función registral en cada entidad federativa.- No obstante lo anterior en el Estado de México se usa el sistema francés
Estar muy cerca y vinculados tanto el registro como el catastro.	Aquí existe una contradicción entre Ríos Hellig y Medal, el primero de ellos manifiesta que el catastro está ligado al registro, el segundo que el catastro más bien tiene un fin fiscal.	No hay información al respecto.	Hay una separación evidente entre el registro y el catastro.

Cabe mencionar que el autor Pérez Fernández del Castillo, no existen sistemas registrales puros, por lo anterior se deduce que esto no sería afortunado para el.- Los sistemas estudiados nos han dado la idea de cómo funcionan no solo los registros relativos a la propiedad si no todos los registros.

Los sistemas registrales los puedo definir desde dos puntos de vista:

a) Desde el punto de vista **de los efectos de la inscripción.**

SUSTANTIVO.- La propiedad se adquiere por medio de la inscripción, en el registro público.

CONSTITUTIVO.- El derecho nace con el contrato o acto jurídico y para su perfección se inscribe en el registro público.

DECLARATIVO.- El registro de acto o contrato, solo sirve para que tenga efectos contra terceros.

b) Desde el puntode vista **de forma de inscripción.**

PERSONAL.- Hay un registro por cada persona física o moral.

FOLIOS.- Es una carpeta donde se inscriben los actos relativos al bien inmueble.

LIBROS.- Donde se anotan las inscripciones de un modo cronológico, hay secciones en los libros, para destinarlos a ciertos tipos de actos.

ELECTRÓNICO.- Es el sistema de folios pero usado a través de las nuevas herramientas de la tecnología.

---

---

CAPITULO II

**“REGULACIÓN JURÍDICA DE LA EXISTENCIA, ORGANIZACIÓN Y  
FUNCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE  
MÉXICO”.**

2.1 CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.

2.2 LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

2.3 REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO.

2.4 LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO  
DENOMINADO INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE  
MÉXICO.

**2.1 CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.**

El Código Civil para el Estado de México, en su libro octavo, denominado del Registro Público de la Propiedad, regula de manera sustantiva las bases referentes a su organización, a los documentos registrables, al registro de la propiedad de bienes inmuebles, al registro de personas jurídicas colectivas y a la de inmatriculación.

El Registro Público de la Propiedad y de comercio en el Estado de México, está bajo la dirección del Instituto de la Función Registral del estado de México (IFREM), dirigida a la inscripción de documentos; desprendiéndose la publicidad de los mismos contra el derecho de terceros, Además de la existencia un reglamento del que se conoce los lineamientos de las funciones del registro, tal y como lo establecen los siguientes numerales:

“Artículo 8.3. El registro público de la propiedad está a cargo del Instituto de la Función Registral Del Estado de México y se rige por las disposiciones de

---

---

este Código, de la Ley Registral, del Reglamento y de los demás ordenamientos aplicables....”

“Artículo 8.4. El registro será público, por lo que los encargados del mismo, los cuales tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obran inscritos, y también preservando los datos personales respecto de esas inscripciones que estén archivados por el Registro Público de la Propiedad. Así mismo, tiene la obligación de expedir copias certificadas y simples de las inscripciones, anotaciones o constancias que figuren en los registros, así como, certificaciones de no existir sientos o especie determinada o a nombre de ciertas personas, en los términos previstos en la ley registral.”

Debido a que en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, su función es la de brindar seguridad y protección jurídica a los derechos reales que se adquirieron, los empleados del mismo no pueden tener errores o mala fe al momento de materializar la inscripción, dicho acto es merecedor de responsabilidad de los empleados del Registro.

En este punto existe jurisprudencia sobre acciones de los registradores protegiendo al interesado de la mala fe de estos, y a la letra indica:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
OMISIONES QUE NO AFECTAN A LOS  
INTERESADOS.- Cuando algún interesado presenta para su inscripción un contrato y se le devuelve un tanto con la anotación de haber sido presentado y registrado en los libros correspondientes, y esa anotación se encuentra debidamente autorizada con la firma y el sello del registrador, sería injusto que por una omisión de este se perjudicara a la inscripción relativa sin

---

---

culpa del interesado, pues la prelación de las inscripciones, no depende del error de la omisión malicia o capricho del encargado del registro, sino de la diligencia que pongan los interesados para presentar al registro los documentos a fin de proteger sus derechos.

Precedente:

Amparo directo 5369/58 Banco de comercio S.A, Fiduciario de Almacenadora, S.A. 26 de octubre de 1959.- Mayoría de tres votos Ponente: Gabriel Garaojas.- Disidente José Castro Estrada.

En la ley Sustantiva Civil para el Estado de México, en su artículo 8.10, establece los documentos que se pueden inscribir en el Registro Público de la Propiedad, los cuales deben estar dotados de fe pública, ya sea por autoridad judicial o fedatario público, lo cual comprueba la veracidad del documento presentado ante el registro para su inscripción, mismo que reza:

“Artículo 8.10. Solo se registrarán:

- I.- Los testimonios de instrumentos notariales, copias certificadas electrónicas, formatos pre codificados u otros documentos auténticos;
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que así lo determine, así como los demás títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación administrativa o que atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmueble;
- III.- Los documentos privados no traslativos de dominio de inmuebles que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados validos bajo esa forma con arreglo a la Ley, siempre y cuando se hayan ratificado sus firmas ante Notario Público, o judicialmente;
- IV.- Los planes de desarrollo urbano regionales, municipales y de centros de población que contemplen las reservas, usos, destinos y provisiones, siempre y cuando grave, limiten o afecten la propiedad individual,

---

materializada en los folios electrónicos y en la base de datos del sistema operativo”.

Por lo que respecta a la fracción tercera de este artículo, existe jurisprudencia al respecto en caso de que el registrado omita la ratificación de firmas ante el fedatario público:

REGISTRÓ PÚBLICO, DOCUMENTOS PRIVADOS NO RATIFICADOS INSCRITOS EN ÉL. EFECTOS. Si el registrador omite exigir la ratificación de un documento privados no estando alegada la suplantación de personas, ni la falsedad del acto, ni la falta de registro, y si éste se llevó a cabo en desacato al precepto legal que exige la ratificación de los documentos privados para su inscripción, la irregularidad podrá ser motivo de responsabilidad del registrador, en términos del artículo 3016 del Código Civil y territorios federales, aplicado supletoriamente, pero no puede anular el acto ni el registro que produce frente a terceros los efectos de publicidad que persigue la ley.

Precedente:

Amparo directo 7898/63 Carmen Rangel.- 27 de octubre de 1967.- Cinco votos.- Ponente Enrique Martínez Ulloa.

Por lo tanto un documento privado es susceptible de inscribir y produce sus efectos en tanto no se trate de nulidad por suplantación, falsedad del acto o falta de registro, y corresponde a la institución de sancionar administrativamente al registrador que cometió esta omisión.

En lo que respecta al artículo 8.12 del Código Civil del Estado de México, se señalan los documentos que son celebrados en otro ámbito territorial y que

---

---

pretenden inscribirse en el Registro, estos no deben contrariar las disposiciones mexicanas, ya que podrían producir efectos jurídicos.

“Artículo 8.12 Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra Entidad Federativa o en el extranjero solo se inscribirán si dichos actos o contratos tiene el carácter de inscribibles con forme a las leyes.

Los documentos de procedencia extranjera debidamente apostillados o legalizados que se refieran a actos inscribibles, deberán protocolizarse ante Notario Público. Cuando estuvieran redactados en idioma extranjero, serán previamente traducidos por perito.

Las sentencias dictadas en el extranjero que no contravengan disposiciones de orden público, se registraran cuando medie orden de autoridad judicial competente”.

Debemos recordar que el Registro Público de la Propiedad cuenta con efectos declarativos y no constitutivos, es decir, que la inscripción de un acto jurídico solo perfecciona y reconoce los derechos adquiridos de un derecho real.

Lo anterior se encuentra fundamentado en el artículo 8.13 del Código Civil para el Estado de México, mismo que reza:

“Artículo 8.13 Los documentos que conforme a las leyes sean registrables y no se registren solo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de terceros”.

Así mismo, se dan casos en donde existe controversia del titular de un derecho real, en este caso el tercero que obra de buena fe y que inscribió el acto jurídico en el registro, gozará de la protección de su derecho inscrito sin anularlo.

---

Esto no procede cuando se trata de contratos gratuitos, ya que, no se causa daño económico.

Al respecto la tercera sala establece la siguiente jurisprudencia:

“REGISTRO PÚBLICO CASOS EN QUE NO PUEDE SER INVOCADA LA BUENA FE EN ÉL.- La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos o contratos violatorios de una ley prohibitiva con interés público.- Bajo estos principios legales la buena fe no puede ser invocada ni el derecho del tercero protegido, en otros casos: Cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no existía continuidad de transmitentes que acrediten que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez había adquirido de quien tenía legítimo derecho y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de una persona.”

PRECEDENTES:

Quinta Época.

Tomo CXXVI, Pág. 412 A.D 3735/54 Suc.- Miguel Capistran

5 votos.

Tomo CXXX, Pág. 324 A.D. 5169/55 Guillermo Francisco Macías.

Unanimidad de 4 votos.

---

Sexta Época, cuarta parte: Vol. XIII, Pág. 9 A.D.  
613/57 Juan Martínez Zapata.- 5 votos.  
Vol. XLV, Pág.- 87 A.D. 5696/59 Benjamín  
Montaño.- 5 Votos.

De acuerdo a esto, la buena fe se demuestra con el principio de tracto sucesivo el cual establece que toda propiedad tiene un antecesor del bien, excepto la Inmatriculación y que el tercero de buena fe no haya tomado parte en el acto fraudulento. Lo anterior está fundamentado por el artículo 8.15 del Código Civil del Estado de México, mismo que reza de la siguiente forma:

“Artículo 8.15.- No obstante en el artículo anterior los actos o contratos que se otorgaren o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidaran en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante o de titulares anteriores, en virtud de título no inscrito, aun siendo válido o por causas que no resulten claras claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación de disposiciones prohibitivas o de orden público. En cuantos adquirentes a título gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

La buena fe se presume siempre, quien alegue lo contrario tiene la carga de la prueba”.

Ahora bien, este artículo también establece que no se protegerá al tercero registral en el caso de que la nulidad provenga de la violación de disposiciones prohibitivas o de orden público, ya que el registro es el encargado de brindar protección jurídica al legítimo dueño del bien.

---

---

Por lo que es determinadamente que la propiedad y posesión de un derecho real se encuentra sin más ni menos derechos que los inscritos en el registro. Además de que si se pretende cancelar este tipo de derechos se debe seguir previamente un juicio, ya sea de cancelación o nulidad de ante las autoridades judiciales o administrativas. En el caso de embargo precautorio o juicio ejecutivo en bienes y derechos inscritos, este no procederá si se encuentra dirigido a nombre de otra persona diferente al titular de tales derechos.

En los siguientes artículos observamos claramente la protección jurídica que otorga el registro al titular de los derechos inscritos, que a la letra dice:

“Artículo 8.16 El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.”

“Artículo 8.17 No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de un inmueble o de derechos reales sobre el mismo o de otros derechos inscritos o anotados a favor de tercero o entidad determinada, sin que previa o concomitantemente, sentar demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que consten dicho dominio o derecho.”

“Artículo 8.18 En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio sobre bienes o derechos reales, se sobreseerá todo procedimiento respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que consten en los autos por manifestación auténtica del registro que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la que se

---

---

decretó el embargo o se sigue el procedimiento, al no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece dueño en el registro.”

Es el caso, que en la actualidad se ha modernizado la inscripción de los derechos reales en el Registro Público de la Propiedad, originándose este mediante un sistema de FOLIOS ELECTRONICOS, en el cual se realiza la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información contenida en el acervo registral; esto en base a los artículos 8.6, 8.7, 8.8 y 8.9, todos ellos del Código Civil para el Estado de México.

Por otra parte los artículos 8.19, 8.20, 8.21 y 8.22 de la ley sustantiva, establecen y fundamentan el principio de prelación entre los actos jurídicos presentados, los cuales contendrán las prioridades de hora y fecha de presentación, los cuales rezan:

“Artículo 8.19. La preferencia entre derechos reales sobre un mismo inmueble o derechos se determinara por la prioridad de su inscripción en el registro”.

“Artículo 8.20 .El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva, será preferente, aún (sic) cuando la inscripción sea posterior, siempre que se haya dado el aviso preventivo.”

“Artículo 8.21. En tanto no se declara judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento del registro público, en cuanto se refiere a derechos inscribibles o a notables, producen todos sus efectos.- Los errores materiales o de concepto se rectificaran en los términos de los artículos 8.35 al

---

8.37 inclusive, y demás aplicables de este código o de la ley registral.”

“Artículo 8.22. La prelación entre los diversos documentos ingresados al registro se determinara por la prioridad en cuento a la fecha y hora de presentación, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.”

En cuanto al principio de prelación tiene una excepción marcada y establecida por el artículo 8.23 y cuyo procedimiento se desarrolla en los artículos 8.24, 8.25, 8.26, 8.27, y 8.28 del Código Civil del Estado de México, donde la figura del Notario Público es predominante y en los cuales se establece el inicio de la actividad Notarial al momento de constituir un acto jurídico.

“Artículo 8.23. Cuando vaya otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite o grave, la propiedad o posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el notario público deberá solicitar al registro certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones.”

El artículo 8.24, nos habla que la solicitud a la que se refiere el certificado de gravámenes será tomada como **un aviso preventivo** cuya inscripción deberá anotar el registrador y tendrá una vigencia de sesenta días en concordancia con lo que establece el artículo 8.25 del Código Civil vigente para esta Entidad.

Dicho aviso contendrá los siguientes requisitos:

- 1.- La ubicación del inmueble, dentro del cual se señalara el lote, manzana, sección, colonia, Municipio y nombre del predio en su caso;
- 2.- Medidas, colindancias, y superficie;

- 
- 3.- Nombre del predio o de alguno de los titulares del mismo;
  - 4.- Nombre del o de los adquirentes o titulares del derecho real a anotarse;
  - 5.- El acto o actos jurídicos a otorgarse;
  - 6.- Clave catastral del inmueble en su caso;
  - 7.- Antecedente registral; y
  - 8.- Nombre y firma del Notario Público solicitante.

El numeral 8.26 del Código Sustantivo para el Estado de México, nos habla del aviso definitivo de que el notario dará el aviso definitivo al registro durante la vigencia del aviso preventivo, conteniendo el número y fecha de la escritura, acto, otorgantes, sello y firma del notario público. También nos habla que el aviso preventivo podrá ser sustituido por la presentación del testimonio del instrumento, formato pre codificado o copia certificada electrónica que el notario presente directamente.

Por otro lado, el artículo 8.29 de la ley en estudio, refiere a un principio del Registro Público de la Propiedad, y el cual trata del tracto sucesivo mismo que determina que para poder anotar un derecho real a favor de otra persona debe existir el antecedente registral a nombre de la persona que transmite el derecho real, excepto en el caso de inmatriculación.

La calificación registral será por parte del registrador y cuya actividad se fundamenta en los artículos 8.31, 8.32, y 8.33 todos estos del Código Civil para el Estado de México.

El artículo 8.31; nos habla de que los registradores deberán inscribir o anotar los documentos que se presenten ante el registro dentro de un plazo **máximo de 10 días hábiles siguientes al de su presentación**, salvo las excepciones que marque el mismo Código.

---

“Artículo 8.32. Previo a la inscripción, el registrador calificara extrínsecamente el documento presentado dentro del plazo señalado en el artículo anterior. La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:

I.- El documento presentado sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II.- El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la ley que lo rige como necesarios para su validez;

III.- En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes que el acto consignado requiera, en su caso. Cuando por cualquier circunstancia alguna de los titulares, registrales varia su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante notario público;

IV.- Existe identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título. No habrá falta de identidad cuando no coincide la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;

V.- No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro, conforme a lo previsto por el artículo 8.30;

VI.- Este fijada la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado;

VII.- En el acto consignado en el instrumento se observa el trato sucesivo en los términos del artículo 8.29;

VIII.- El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, la Ley Registral u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción; y

---

IX.- No haya operado el cierre de registro por mandamiento judicial o administrativo.

Verificado lo anterior el registrador deberá realizar la anotación a la inscripción dentro del plazo mencionado en el artículo anterior.

Los registradores no podrán exigir otros datos, requisitos e información que la necesaria para el llenado del formato pre codificado”

La calificación registral culmina en base al artículo 8.33 del código sustantivo del Estado de México, con la devolución de los documentos que se presentaron y que contengan los datos de inscripción, fecha, firma y sello.

Por otro lado el artículo 8.34 establece la facultad que tiene el registrador de calificar los documentos presentados para su inscripción, confirmando la calificación o negándola en estos dos casos el particular puede interponer recurso de inconformidad ante el Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

De la misma manera establece la facultad que tiene el particular para poder demandar la decisión del director general ante una autoridad judicial; con lo cual si le es favorable se ordenara la inscripción, mismo que a la letra reza:

“Artículo 8.34. La calificación del registrador podrá recurrirse por el solicitante del servicio o cualquier interesado, ante el director general del instituto de la función registral del Estado de México. Si este confirma la calificación, cualquiera de ella podrá reclamarla en juicio.

Si mediante ejecutoriada se resuelve que el documento fue mal calificado e indebidamente rechazado y se ordena que se registre, la inscripción se practicara de inmediato y surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el

---

documento, debiéndose tener en cuenta lo dispuesto por los artículos 8.23 al 8.28 inclusive.”

Así mismo, la siguiente jurisprudencia sustenta este texto legal ya que solo por consentimiento de las partes o resolución judicial se puede dar el caso de cancelación de inscripciones:

“REVOCACIÓN, RECURSO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 4 FRACCIÓN III DE LA LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, ES IMPROCEDENTE CUANDO LO QUE SE PRETENDE ES LA CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES.- (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- Si bien al artículo 4 fracción III de la Ley reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, establece que el Director del Registro Público tendrá las facultades para revocar las resoluciones, acuerdos o actos de los registradores cuando se demuestre la ilegalidad de ellos, con audiencia del interesado en su caso, este recurso no es procedente cuando el promovente o pretende la cancelación de inscripciones, pues de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54 de este ordenamiento, la cancelación solo se puede realizar por consentimiento de las partes, por resolución judicial y en los casos que así lo determine la ley”

PRECEDENTE: Amparo indirecto 347/99.- Román Rodríguez Rubio.- 19 de mayo de 1999.- Por unanimidad de Votos.- Ponente: Leandro Fernández Castillo.- Secretaria: Silva Mirthala Álvarez Sánchez.

---

Los siguientes numerales hablan de la rectificación de los asientos; la cual solo procede cuando existe **error material o de concepto**, en el primer caso se explica el error material como la sustitución de palabras; en el segundo nos referimos a la interpretación errónea por parte del registrador al correcto sentido del documento, situaciones que se encuentran reguladas en los artículos 8.35, 8.36, y 8.37, del Código en estudio, mismas que para objeto de esta tesis, el procedimiento de rectificación de los asientos ya sea en su modalidad por error material y/o de concepto se encuentra establecido en el artículo 8.35, mismo que a la letra dice:

“Artículo 8.35. La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, solo procede cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción.

Procederá la rectificación de oficio o a petición de cualquier del interesado, con la exhibición de testimonio, acta o cualquier documento auténtico que reproduzca el documento que dio origen al asiento o inscripción a rectificarse. Cuando de los propios asientos registrales o legajos se desprenda el contenido de lo que se pretenda rectificar o reponer, no será necesaria la exhibición de documento alguno.

El registrador deberá hacer la rectificación en un plazo de cinco días hábiles.

Cuando para la rectificación de una anotación o inscripción sea necesaria la consulta de algún instrumento o documento que obre depositado en el archivo general de notarías, tal consulta deberá hacerla el registrador directamente en el mencionado archivo, sin necesidad de pago de derecho alguno, en un plazo de cinco días hábiles. Lo mismo se observará en tratándose de reposición de folios, asientos o inscripciones.”

---

La rectificación o reposición de los asientos, surtirán sus efectos desde la fecha en que haya sido registrado.

Las anotaciones preventivas se extinguen por tres formas:

- a) Cancelación;
- b) Caducidad;
- c) Inscripción definitiva;

La cancelación por consentimiento, la cual se encuentra normada por el artículo 8.43 del Código Civil para el Estado de México, el cual determina estas anotaciones o inscripciones, mismas que se pueden cancelar **con o sin la expresión de causa o por orden judicial**; sin embargo pueden cancelarse a petición de parte cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido.

Para que el asiento pueda cancelarse, este deberá constar por medio de Escritura Pública. La cancelación **puede ser total o parcial**, según lo determina el artículo 8.45 de la ley en estudio.

Los requisitos de la cancelación total se encuentran determinados en el artículo 8.46 de la Ley Sustantiva para el Estado de México, mismo que a la letra dice:

“ARTICULO 8.46 Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total, cuando:

I.- Se extinga por completo el bien objeto de la inscripción;

II.- Se extinga por declaración o disposición de la ley el derecho inscrito o anotado;

III.- Se declare la nulidad o falsedad del hecho, acto jurídico o título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

---

IV.- Se decrete judicialmente la nulidad o falsedad del asiento;

V.- Se ha vendido judicialmente el inmueble que reporte gravamen cuando así proceda conforme al artículo 7.603; y

VI.- Tratándose de Cedula hipotecaria o embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que se ordene su prórroga.

Tratándose de cancelación de hipotecas, se consideraran accesorias a las mismas y en consecuencia deberán cancelarse simultáneamente de oficio, aun (sic) cuando no hayan sido mencionadas expresamente en el instrumento correspondiente, los asientos que contengan cedulas hipotecarias, reestructuras, ampliaciones y modificaciones a las mismas.”

En la vertiente de la cancelación parcial, esta podrá solicitarse o decretarse cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación; y cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

Por otro lado el artículo 8.54 del Código Civil vigente para el Estado de México, prohíbe a los padres, tutores y cualquier otro administrador de bienes de los menores o incapaces dar su consentimiento para la cancelación de algún registro hecho a favor de los mismos, solamente podrán hacerlo en las inscripciones que perjudiquen el derecho del representado.

La caducidad se encuentra fundamentada en el artículo 8.48 de la Ley en comento, y que a la letra reza:

“Artículo 8.48.- Las anotaciones preventivas, caducaran a los **tres años a su fecha**, salvo aquellas en las que el presente Código les fije un plazo más breve.- No obstante, a petición de parte interesada o por mandato de las autoridades que

---

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

Es de manifestar que la caducidad se implicará en las anotaciones por el termino no mayor a tres años, desprendiéndose que este terminó legal puede variar dos años más posteriores a la fecha de la caducidad de aquel siempre y cuando este no haya prelucido le termino que nos prevé el numeral anterior, independientemente sea a petición de parte o por mandato judicial y los efectos de la caducidad producen la extinción del asiento respectivo, en caso de no ser de oficio, esto lo hace cualquier parte.

En el caso de la inscripción los artículos 8.53 y 8.54 de la Ley en estudio nos establecen los títulos inscribibles y los documentos anotarles, los cuales a la letra dicen:

Artículo 8.53.- En el registro 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, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años, y aquellas en que haya anticipo de rentas por más de tres años; y
- III.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Artículo 8.54.- Se anotaran preventivamente en el registro:

- I.- Por orden judicial las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o 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 demandado;

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

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

V.- Los títulos presentados al registro público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador.- En este caso, el registrador asentara de oficio y de inmediato la anotación preventiva en esta fracción, la cual caducara en un plazo de dos años a fin de que si la autoridad jurisdiccional ordena que se registre en el título rechazado, la inscripción definitiva surtirá sus efectos desde la fecha de su presentación, en los términos previstos por los artículos 8.23 al 8.28 inclusive;

VI.- Las fianzas legales o judiciales;

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 ordene la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad de cualquier tipo que afecte o pudieran afectar bienes o derechos inscritos en el registro y

IX.- Cualquier otro título que se anote de acuerdo con este código, la ley registral u otras leyes.

---

---

La anotación tiene un carácter transitorio y hace referencia a una inscripción principal, en forma preventiva o provisional, y tiene por objeto consignar una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que consta en la inscripción.

Las anotaciones preventivas se realizarán en los términos previstos al efecto en la Ley Registral”

Los efectos de las anotaciones perjudican a cualquier adquirente del inmueble o derecho real, en el caso de las anotaciones judiciales o administrativas, las fianzas producirán los efectos de acuerdo a las anotaciones correspondientes, esto se fundamenta desde el artículo 8.55 al 8.58 del Código Civil Vigente para el Estado de México.

El Código Civil del Estado de México, en su capítulo tercero nos habla de los inmuebles carentes de antecedentes registrales los cuales se podrán inscribirse mediante la Inmatriculación.

El artículo 8.60 del Código Civil vigente para esta entidad, nos dice como se verifica la Inmatriculación:

Artículo 8.60 La Inmatriculación se verificará mediante:

I.- Información de dominio,

II.- Información posesoria.- La cual nos indica que quien haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por para prescribirlos y no tenga título de propiedad podrá demostrar ante el juez dicha posesión. Solamente no se podrán inscribir las servidumbres continuas no aparentes y el derecho hipotecario;

III.- Resoluciones judiciales que la ordene y que se hayan dictado como consecuencia de la presentación de título fehaciente que abarque sin

---

---

interrupción un periodo por lo menos de cinco años;

IV.- La inscripción del decreto publicado en la gaceta de gobierno del estado que convierta en bien de dominio privado un bien inmueble que no tenga tal carácter;

V.- Resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado; presentada esta se ordenara su inscripción previo el pago de los derechos por este concepto así como lo determina el artículo 8.68 de esta ley en comento.

VI.-La inscripción de títulos de solares urbanos, expedidos por el registro agrario nacional o de los documentos que conviertan un bien ejidal a propiedad privada.

La inmatriculación se consuma por el transcurso de cinco años de tiempo desde la inscripción de posesión, sin que en el registro aparezca algún interesado que crea tener un mejor derecho al bien inmueble y el juez debe declarar que el poseedor del bien inmueble sea convertido con el carácter de propietario, en virtud de la preinscripción y este ordenará que se haga en el registro **la inscripción de dominio**.

El artículo 8.61 de la ley en comento nos establece los requisitos para solicitar ante el registro público la inmatriculación los cuales son:

I.- Certificado del registro público de la propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito; y

II.- Comprobante del pago del impuesto predial al corriente a nombre de quien promueve la inmatriculación.

---

El artículo 8.70 y 8.71 del Código Civil para el Estado de México, nos hacen referencia del Sistema de Registro y nos establece que las inscripciones, registros, anotaciones y asientos a que se refiere el libro octavo, se practicarán en **folios** ya sea de manera impresa, documental, magnético, informática, electrónica o cibernética. Además de que la operación del Registro Público de la Propiedad, se llevará a cabo mediante un **Sistema Informático** en base a formas precodificadas para la realización de estos trámites.

Así mismo establece que la información que ya se encuentra contenida en los libros del registro servirá de base para la conformación del **folio** el cual se conformará respetando el principio de tracto sucesivo del mismo.

Por otra parte, el título cuarto nos habla del registro de personas jurídicas colectivas en donde determina en el artículo 8.73 que se deben de inscribir los instrumentos por los que se constituyan, reformen, disuelvan o liquiden:

- 1.- Las sociedades y asociaciones civiles,
- 2.- Las sociedades y asociaciones extranjeras de carácter civil, y
- 3.- Las instituciones de asistencia privada.

Por último y para terminar el estudio de la presente Ley el artículo 8.75 y 8.76 del Código Civil del Estado de México, que concretamente se refieren a los servidores públicos del Instituto de la Función Registral del Estado de México, en donde determinan que este instituto deberá de proveer de todo lo necesario para capacitar, actualizar, y profesionalizar al personal del mismo.

## **2.2 Ley Registral para el Estado de México.**

Esta ley en su artículo primero nos determina el objeto de dicha institución y el cual a la letra indica:

---

“Artículo 1.- La presente ley es de orden e interés públicos y tiene por objeto regular las bases, sistema y proceso registral que regirán el funcionamiento del registro público de la propiedad en el Estado de México, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, la ley que crea el organismo público descentralizado denominado Instituto de la Función Registral, ambos del Estado de México y demás disposiciones aplicables.”

De esta definición se puede conceptualizar que la base de crear este organismo descentralizado lo es el Código Civil para el estado de México, no pasando por alto un organismo descentralizado no es dependiente de la administración pública, toda vez que este cuenta con una autonomía, personalidad propia.

Así mismo, el artículo séptimo nos establece que la función registral, será regida por los mismos principios del Registro Público de la Propiedad y para objeto de la presente tesis entraremos en su estudio en el capítulo tercero de esta investigación; además en este numeral establece que la seguridad jurídica es una garantía jurídica sobre los bienes inscritos en él, a base de títulos auténticos colmados en su contenido el derecho real del bien inscrito.

A hora bien, por otro lado el artículo octavo de la ley registral para el Estado de México nos establece que:

“Artículo 8.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el registro público aparezcan con derecho para ello, no se invalidaran en cuento a

---

tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante o de titulares anteriores en virtud de título no inscrito aun siendo válido, o por causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición sea haya efectuado en violación a disposiciones prohibidas o de orden público. En cuanto a los adquirentes a título gratuito gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

La buena fe se presume siempre; quien alegue lo contrario tiene la carga de la prueba.”

En el artículo anterior, nos establece que toda persona que manifieste, alegue, o vulnere el derecho de uno de los intervinientes en un acto jurídico sobre el bien real, este tendrá la obligación de probar lo que presuma, con la debida anticipación que no se alterará la inscripción, hasta que esto sea el resultado de un procedimiento, mientras tanto el derecho de aquella persona que se encuentre debidamente inscrita en el registro público de la propiedad se le protegerá.

Es aquí entonces el objeto de nuestra tesis, a raíz de las inesperadas inscripciones obscuras que existe en el Registro Público de la Propiedad, ya que en muchas de las ocasiones los vacíos que se llegan a promulgar en un acto jurídico no son objeto de análisis por parte de este Instituto de la Función Registral, trayendo como resultado que solo estas inscripciones pueden ser modificadas mediante sentencias judiciales o providencias judiciales, y en los actos celebrados entre particulares ambos constituyen el acto jurídico creando derechos y obligaciones inherentes al mismo; es por ello que propongo que la constitución, se haga en el momento de su inscripción, conjuntamente con los efectos constitutivos, inscripción y declaración en contra terceros ello en consecuencia ante la inexistencia de la fe pública de quien esté obligado por ley a proporcionarla.

---

Por otra parte, el artículo noveno refuerza lo dispuesto por su precedente en su párrafo segundo estableciendo que las acciones contradictorias inscritas en el registro serán mediante demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

Además, la ley registral nos indica **que el inmueble y la persona jurídica colectiva** constituyen la unidad básica registral las cuales se llevaran a cabo en un folio electrónico de dos clases:

**a) FOLIO REAL.**- El artículo trece nos indica:

“Artículo 13. Fracción I. Inmueble:

- A) Descripción del mismo;
- B) Calle y número o lote y manzana que lo identifique;
- C) Denominación, si la tuviere;
- D) Municipio en el que se ubique;
- E) Fraccionamiento, colonia, poblado, barrio o conjunto urbano;
- F) Código Postal;
- G) Superficie, con letra y numero, si la tuviere;
- H) Rumbos, medidas y colindancias;
- I) Número de clave catastral, cuando sea proporcionada por el solicitante; y
- J) Titular registral con sus generales.

**b) FOLIO DE PERSONAS JURÍDICAS COLECTIVAS.**- Cuya apertura del folio electrónico contendrá la siguiente información, esto en base al artículo décimo tercero fracción segunda, de la Ley Registral:

- A) Denominación o Razón Social;
- B) Tipo de persona jurídica colectiva;
- C) Objeto;

- 
- D) Domicilio;
  - E) Importe del capital social, en su caso;
  - F) Duración;
  - G) Integración del órgano de Administración; y
  - H) Registro federal de contribuyentes, cuando sea proporcionado por el solicitante”

El artículo 17 de la Ley Registral para el Estado de México, nos indica en sus seis fracciones los requisitos que deba contener cada asiento registral, mismo que a la letra dice:

“ARTICULO 17.- Cada asiento registral deberá contener en todos los casos, lo siguiente:

- I.- Número y fecha de entrada;
- II.- Datos de identificación del documento presentado;
- III.- Acto jurídico asentado y los elementos que sean materia de publicidad, en los términos de lo dispuesto por el código y la ley;
- IV.- Generales de los otorgantes, si constan en el documento;
- V.- Clave única de registro de población o registro federal de contribuyentes, cuando sean proporcionado por el solicitante, o cualquier otro dato de identificación cuando conste en el título, y
- VI.- Nombre y firma del registrador”.

En el capítulo segundo de la Ley Registral para el Estado de México nos refiere que el procedimiento registral deberá de llevarse de forma electrónica a través del Sistema informático y de comunicación, sistema en el que se almacenará los datos necesarios y que serán utilizados para inscribir, asentar, anotar, cancelar, verificar, rectificar, validar y reponer los asientos registrales así como para expedir las constancias de los mismos y los certificados de inscripción, no inscripción y copias certificadas de los mismos.

---

Todo asiento registral que sea utilizado por el registrador mediante la firma electrónica, así como las certificaciones, constancias e impresiones serán documentos públicos dándole alcance de valor probatorio pleno.

En el sistema informático que nos prevé la Ley Registral para el Estado de México en su artículo 20, incluirá lo siguiente:

“Artículo 20:

I Un control de gestión;

II Un sistema de procedimiento registral;

III Un sistema de base de datos permanente y actualizando para su consulta pública, incluyendo días y horas inhábiles;

IV Las bases de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información; y

V Los respaldos”

Dentro del control de gestión éste incorpora, ordena, archiva y consulta la información sobre los tramites así como los servicios que presta el Instituto de la Función Registral, desde el momento que ingresan los documentos hasta su conclusión lo cual será reflejado en los certificados y las constancias que éste expida.

La situación de los trámites y los servicios de control de gestión, estos serán actualizados en base a las etapas del procedimiento, tal y como lo son: El ingreso, la calificación, la inscripción, la suspensión; la subsanación la negación, el recurso de inconformidad, la resolución del recurso y la entrega.

En la solicitud de entrada y trámite, o en su caso la solicitud electrónica tiene por objeto de servir:

- 
- I. Como elemento probatorio de la prelación de los documentos presentados constando en ellos el número de entrada , fecha y hora; y
  - II. Como medio de control de los mismos.

Las consultas de los asientos registrales se realizarán con el número de folio real o de la persona jurídica colectiva, a falta de éstos se puede solicitarse la búsqueda proporcionando cualquiera de los siguientes datos, tal y como lo establece el artículo 26 de la ley en comento:

“Artículo 26:

I Tratándose de Inmuebles:

- A) Su Denominación,
- B) Calleo avenida, número y colonia;
- C) Lote, manzana, fraccionamiento y/o conjunto urbano;
- D) Nombre de alguno de los propietarios o de los titulares de otros derechos; y
- E) Calve catastral.

II En caso de personas jurídicas colectivas:

- A) Denominación o razón social;
- B) Nombre de los socios, asociados o integrantes del órgano de administración
- C) Registro Federal de Contribuyentes.

III Cualquier otro acto que determine el director general”

Las consultas de los asientos registrales en el Instituto de la Función Registral, estas podrán ser únicamente, la consulta vía remota y la consulta electrónica externa. La consulta vía remota será proporcionada a toda persona que así lo solicite y que cumple con todos los requisitos de la ley y esta será propiamente dentro de las instalaciones del Instituto; la consulta electrónica externa esta podrá ser únicamente por notarios públicos a través de la utilización

---

de la firma electrónica notarial y por sus usuarios previamente autorizadas, número de consultas que serán registradas en una bitácora del Registro.

En la Ley Registral para el Estado de México, en su Título Cuarto nos enuncia el Procedimiento Registral, por lo que es de referir que en el artículo 32 de la misma ley, se determina que cuando el acto sea inscribible y que el notario que haya intervenido para la celebración de este haya sido requerido, el notario se le concederá un plazo de noventa días a partir de la fecha del otorgamiento de aquel testimonio, mismo que deberá presentar a inscripción el formato precodificado o el testimonio que este expidiere en base a los términos del artículo 22, fracción VI de la Ley del Notariado para el Estado de México:

“Artículo 22:

VI Patrocinar a los interesados en el trámite para obtener el registro de testimonios de escrituras, así como en los fiscales administrativos y judiciales relacionados con los impuestos y derechos que causen los actos pasados ante ellos.”

Es del todo indicar que el procedimiento registral se inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada, en consecuencia la recepción de documentos puede ser **física** o **electrónica** debiendo acreditar el pago de los derechos que cause el asiento registral, cuando así proceda y consistirá, dependiendo el caso de lo siguiente:

“Artículo 33:

I. Recepción física. El interesado presentará en oficialía de partes del Registro Público el formato precodificado respectivo, llenado bajo su responsabilidad, acompañado del testimonio u otro título autentico y se sujetara a las siguientes reglas:

A) Ingresado el documento, el sistema informático asignará al mismo el número de

---

entrada por orden de presentación, que será progresivo, fecha, hora y materia al que corresponda, lo que ese hará contar en la solicitud de entrada y trámite de cada documento, de la que un ejemplar deberá otorgarse al solicitante. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que por ningún motivo, este permitido emplear para documentos diversos el mismo número, salvo que ese trate de un solo instrumento;

B) Con la solicitud de entrada y trámite, se turnará el formato precodificado, acompañado del testimonio o documento a inscribir al registrado para continuar con la fase de calificación extrínseca; y

C) Cuando se presenten varios instrumentos a inscribir en los que el interesado señale en la solicitud de entrada y trámite que están vinculados entre sí, sea que se presenten al mismo tiempo o en momentos diversos, todos ellos deberán acumularse para su calificación simultánea.

II. Recepción electrónica. El Notario Público podrá enviar por medios telemáticos a través del sistema informático, el formato precodificado respectivo, llenado bajo su responsabilidad acompañado de una copia certificada electrónica en la que conste el acto certificado a inscribir y deberá sujetarse a las siguientes reglas:

A) El formato pre codificado deberá enviarse firmado electrónicamente por el Notario Público, acompañado de una copia certificada electrónica. El sistema informático asignará al mismo, el número de entrada por orden de presentación, que será progresivo, fecha, hora y materia a que corresponda, generando con estos datos una boleta de ingreso, que surtirá efectos de solicitud de entrada y trámite y se enviará al

---

notario por vía telemática de manera simultánea. La numeración se iniciará cada año calendario sin que por ningún motivo este permitido emplear para documentos diversos el mismo número salvo que ese trate de un solo instrumento; y

B) La copia certificada electrónica deberá incluir las notas complementarias del instrumento en las que el Notario Público indique que se ha cumplido con todos los requisitos fiscales y administrativos que el acto requiera para su inscripción”

Una vez que ese haya cumplido la fase de entrada y tramite a la solicitud presentada en el Instituto de la Función Registral esta pasará directamente a la fase de calificación extrínseca; es el hecho que en artículo 34 hace referencia que en la calificación registral únicamente deberá consistir en lo siguiente:

“Artículo 34:

- I. El documento presentado sea de los que den inscribirse o anotarse;
- II. El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la ley que los rige como necesarios para su validez;
- III. En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes en el acto consignado requiera en su caso. Cuando por cualquier circunstancia algunos de los titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante Notario Público;
- IV. Exista identidad entre el bien previamente inscrito y descrito en el título. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción de uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;

- 
- V. No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro, conforme a lo previsto por el artículo 8.30 del Código;
  - VI. Este fijada la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado;
  - VII. En el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgo a aquel o la que vaya a resultar afectada por la inscripción a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial;
  - VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código de esta Ley y otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción; y
  - IX. No hay operado el termino del registro en términos del artículo 8.56 del Código.”

Es el caso que una vez verificado que el testimonio, formato precodificado o la copia certificada electrónica y estos debidamente coincidan en su contenido a lo que nos prevé, el Código, la ley registral para el Estado de México u otra ley aplicable al caso, mismas que resultan ser las consideradas con el objetivo de inscribir u anotar un asiento registral según corresponda al acto inscribible.

Es de importancia manifestar que en base al artículo antes descrito que todo documento que sea presentado en el Registro Público de la Propiedad para su inscripción o anotación, éste cuenta con un plazo máximo de diez días hábiles siguientes al de su presentación y por el contrario resultaría que si el instrumento, código precodificado o copia certificada electrónica en estos contiene algún defecto subsanable, el registrador deberá fundar y motivar su resolución siendo esta publicada en el boletín, no pasando por alto que para la subsanación el

---

interesado deberá hacerlo dentro del mismo plazo de diez días hábiles a partir de la publicación de ésta.

El Notario Público, funcionario o interesado una vez que tenga en su poder el documento a subsanar este tendrá el término señalado en el párrafo anterior y siendo así reingresarlo al Instituto de la Función Registral para la continuación del fin de su pretensión y en caso de no hacerlo dentro del plazo preanunciado se denegará su inscripción o anotación según sea el caso.

En la vertiente de la inscripción o anotación, y ésta se solicite por vía electrónica se substanciará dentro de los mismos plazos y con los mismos efectos. Es de reconocer que el registrador no podrá denegar la práctica de asientos registrales sin conceder previa audiencia al solicitante; una vez efectuada la audiencia de mérito, el registrador estará en actitud de confirmar o denegar su resolución la cual deberá ser fundada y motivada, resultando publicada su resolución en el boletín.

En sentido contrario de que si el registrador encontrare el testimonio, el formato precodificado o la copia certificada electrónica debidamente apegada al Código Civil, y a La Ley Registral para el Estado México así como de aquella otra ley apegada al acto celebrado, el registrador dará su autorización con su firma en todos los asientos que este practique. Una vez hecho el registro serán devueltos todos los documentos a aquellos que los hayan presentado, mismo que se anexará la nota de inscripción firmada por el registrador la cual deberá contener: fecha de inscripción, número de folio, así como el texto íntegro del asiento. Y para el caso de cuando la solicitud del asiento sea por vía electrónica esta se hará llegar por la misma vía en el que se emitirá y enviará la nota de inscripción firmada electrónicamente en el que también contendrá los datos ya mencionados.

Es el caso que, para las inscripciones de órdenes judiciales, demandas relativas a una propiedad de bienes inmuebles o a la constitución de un acto

---

jurídico sobre un bien inmueble; así como también una orden, acta de embargo; las demandas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto jurídico que se haya celebrado, y cuando el objeto de éste sea bienes inmuebles; así como las providencias judiciales y administrativas en que ordenen el secuestro de bienes inmuebles o derechos sobre estos; y las resoluciones judiciales en materia de amparo en la que se ordene la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad en la que afecten o pudieren afectar los bienes o derechos inscritos en el registro; se llevará a cabo la inscripción o anotación mediante **MANDAMIENTO JUDICIAL**, y el cual deberá contener: La autoridad Ordenadora, El Número de Expediente bajo el cual se ventilo la controversia; La Naturaleza del Procedimiento (La Materia de Derecho); Acción Deducida (La acción que creo la litis); la Resolución a Cumplimentar y en su caso la Suerte Principal y sus Accesorios a los que haya determinado la autoridad ordenadora.

En cuanto al estudio de los asientos registrables de las resoluciones judiciales en materia de amparo, en las que se ordene la suspensión de forma provisional o definitiva, y en la que afecten los bienes o derechos de bienes inmuebles inscritos en el Registro Público de Propiedad nos enuncia el artículo 48 de la Ley Registral para el Estado de México; y que dice:

“ARTICULO 48. Ley Registral para el Estado de México:

- I.- El juzgado o el tribunal que la haya dictado;
- II.- El número de expediente y la fecha del oficio mediante el que se comunique a la oficina registral la resolución respectiva;
- III.- El nombre de los quejosos;
- IV.- La naturaleza y efecto de la suspensión;
- V.- El acto reclamado;
- VI.- Los nombres de los terceros perjudicados, si los hubiere;

---

VII.- Las garantías otorgadas para que surta efectos a la suspensión; y

VIII.- Las demás circunstancias relativas al incidente respectivo, cuando así lo disponga el tribunal o el juez del conocimiento”.

Las anotaciones preventivas que haya hecho el Registrador Público de la Propiedad, y que hayan sido a consecuencia de suspensión o denegación a un título de propiedad, se consignará en un término de dos años, para lo cual el registrador asentara de oficio y de inmediato la anotación preventiva, a fin de que si la autoridad judicial determina a que se registre el título rechazado, éste surtirá los mismos efectos jurídicos desde el momento de su presentación. Las anotaciones relativas a las fianzas y contrafianzas, el registrador las admitirá siempre y cuando contengan lo siguiente: La autoridad ordenadora, el otorgante, la afianzadora; objeto y cuantía, y la vigencia (tiempo por la cual se otorgó), tomando en consideración que este tipo de anotación se hará de forma preventiva.

Toda inscripción que se devenga de una expropiación, éste se anotará conforme al texto del decreto expropiatorio, de ocupación temporal o de declaración de delimitación de dominio, esto de haberse publicado en el Diario Oficial de la Federación o en la Gaceta de Gobierno del Estado de México; para el caso que una vez que haya sido publicado el decreto de expropiación, en el que se incorpore, desincorpore, detente o se declare la ocupación temporal y cuya limitación del dominio devengada de bienes inmuebles, esto deberá registrarse mediante el procedimiento establecido en la Ley. (Procedimiento para la expropiación: de utilidad pública, un fin lícito).

Para que surta efectos jurídicos, los asientos registrales, de legalidad y certeza jurídica, deberán contener y gozar de la firma electrónica del Registrador; y en ausencia, el registrador mismo podrá subsanar esta omisión dentro de un periodo de cinco días hábiles a plena solicitud del cualquier interesado, mediante

---

la exhibición del testimonio, acta electrónica o documento auténtico que reproduzca el título que dio origen al asiento inscribible.

Si la omisión fuese a causa de que el registrador hubiese cesado su función dentro del ejercicio de su cargo, el registrador entrante en funciones tendrá la facultad de subsanar el asiento respectivo, en el plazo mencionado con anterioridad, reconociendo que estas deficiencias se podrán llevar a cabo de oficio, siempre y cuando éstas sean nombre y/o firma del registrador.

El registro inmobiliario es la unidad básica del registro público de la propiedad el cual será consignado mediante un folio electrónico, tan es así que todo asiento registral que obre en libros, se promulgara un folio real mediante el procedimiento de tránsito, acto que se llevara a cabo en el Registro Público de la Propiedad de cada distrito jurisdiccional.

Para la inscripción de alguna escritura de subdivisión de un inmueble, se abrirán el número de folios reales que resulten de la misma, debiendo considerar el folio matriz, número de folio que nos servirá para identificar el predio que dio origen a la subdivisión, siendo lo mismo para cuando se llegara a inscribir una escritura de lotificación.

En los casos de fusión de dos o más inmuebles, de forma inmediata se cancelarán los folios reales que existan en el asiento registral, y se procederá a abrir un solo folio real electrónico para el predio resultante; es importante tomar en consideración que para los inmuebles inscritos en libros invariablemente estos deberán a pasar a folios reales convirtiéndose en el antecedente del nuevo folio real electrónico.

Toda fusión o subdivisión que haya sufrido un inmueble, deberá constar en el folio real electrónico haciéndose constar los actos jurídicos que se hayan realizado en ellos y el número de folios que resulten. Cuando exista confusión,

---

sobre el bien inmueble en el asiento registral, éste podrá ser identificado por medio de sus antecedentes registrales, y pudiendo acreditarlo con el certificado de clave y valor catastral siempre y cuando la superficie del bien no se haya alterado de forma física en sus medidas y colindancias.

Sirve de apoyo a lo escrito con anterioridad el artículo 57 de la Ley Registral para el Estado de México, mismo que a la letra dice:

“Artículo 57.- En el folio real electrónico se asentaran los actos jurídicos o hechos contenidos en los títulos o documentos a que se refiere el código; aquellos por los que se constituyan, reconozcan, trasmitan, modifiquen o extingan derechos reales distintos del de propiedad, así como:

I.- Las enajenaciones en las que se sujete a transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias, así como la cláusula rescisoria a que se refiere al artículo 7.592 del Código;

II.- Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 7.594 del Código, haciendo referencia expresa al acto de reserva;

III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores;

IV.- Los fideicomisos traslativos o de garantía;

V.- La constitución del patrimonio de familia;

VI.- Los contratos de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código;

VII.- La prenda de frutos pendientes en los términos del artículo 7.1068 del Código;

VIII.- El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos del 7.1127 al 7.1130 inclusive, del Código;

---

IX.- Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar a aplicación del Código Administrativo del Estado de México: y

X.- Los que de manera expresa señalen otros ordenamientos”.

Para mejor eficacia de las inscripciones de los bienes inmuebles se debe observar estrictamente los que nos prevé el Código Civil vigente en esta Entidad, resultando para mejor estudio el artículo 58 de esta Ley Registral para el Estado de México, mismo que reza de la siguiente manera:

“Artículo 58.-Para mayor exactitud de las inscripciones obre inmuebles se observará lo dispuesto por el Código; con arreglo a lo siguiente:

I.- El acto o el derecho se asentara con la denominación que se le dé en el documento;

II.- Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuaran de acuerdo con lo dispuesto por los artículos que contempla el libro séptimo tercera parte, título décimo quinto, capítulo uno del Código;

III.- Cuando se trate de derechos los asientos deberán contener todos los datos que según el documento, los determine o limite;

IV.- Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o numeración de los inmuebles, los titulares registrales de estos podrán solicitar la modificación relativa en el folio real electrónico correspondiente, mediante cualquier constancia extendida por autoridad del Estado de México que acredite lo anterior; y

V.- Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca en el título respectivo, también se asentará la fecha de nacimiento de las partes, la clave única del registro de población y/o el

---

registro federal de contribuyentes, y cualquier otro dato de identificación cuando consten en el título.

El formato pre codificado a que se refiere el artículo 33 de la presente ley, deberá ajustarse al contenido de esta disposición”.

Es el caso que para cuando se vaya hacer la inscripción de un régimen de propiedad en condominio, el Notario Público que así lo solicite, éste ingresará mediante un archivo electrónico con su firma electrónica notarial y con las descripciones de cada unidad privada resultante.

El registro de las personas jurídicas colectivas es otra de las unidades básicas del Registro público de la propiedad, siendo que para este caso estas deberán ser identificadas mediante un número único correspondiente a cada folio electrónico Las personas jurídicas colectivas a que se refiere el capítulo tercero de la Ley Registral para el Estado de México, son las sociedades y asociaciones civiles, las sociedades y asociaciones extranjeras de carácter civil, y las instituciones de asistencia privada, todas estas serán inscritas en el Registro Público de la Propiedad, siempre y cuando estos entes económicos estén dentro de la demarcación territorial del Estado de México.

Para adentrar el estudio de las personas jurídicas colectivas, es importante señalar todos y cada uno de los requisitos que éstas deben conocer, en consecuencia es importante hacer mención del artículo 61 de la ley registra para el Estado de México, mismo que a la letra dice:

“Artículo 61.- Las inscripciones referentes a la constitución de personas jurídicas colectivas, deberán contener los datos siguientes:

I.- Número y fecha del instrumento, y nombre y número del Notario Público ante quien se hubiere constituido;

II.- El nombre de los otorgantes;

III.- La razón social o denominación;

- 
- IV.- El objeto, duración y domicilio;
  - V.- El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;
  - VI.- La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
  - VII.- El nombre de los integrantes de los órganos de administración y las facultades que se les otorgue;
  - VIII.- El carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada cuando la tuviere; y
  - IX.- La fecha y la firma del registrador.
- El formato pre codificado as que se refiere el artículo 34 de la presente ley, deberá ajustarse al contenido de esta disposición”.

Cuando se llegare a modificar las fracciones III, IV, V, VI, VII y VIII, todas del artículo 61 de la Ley Registral para el Estado de México, se llevara a cabo mediante la protocolización ante El Notario Público, y de forma inmediata se inscribirán en el folio respectivo que obre en el Registro Público de la Propiedad.

Para cuando la rectificación de una anotación o inscripción, dependa de alguna información que obre en el archivo general de notarías, este las podrá hacer el registrador sin la necesidad de pago alguno por derecho para la información, y la cual se hará dentro del mismo lapso de cinco días.

Es importante manifestar que la reposición de los asientos y folios que obren en el Registro Público de la Propiedad, operará en los casos que nos prevé el artículo 69 de la Ley Registral para el Estado de México, mismo que reza:

“Articulo 69.- Procede la reposición de los asientos registrales, cuando por su destrucción, mutilación o extravió se haga imposible realizar su consulta a fin de establecer el tracto sucesivo correspondiente.

---

La reposición se hará con vista en el testimonio original, copia certificada del archivo general de notaría o bien testimonio ulterior o copia certificada del instrumento que dio origen al asiento o folio a reponer en los que, cuando fueren indispensables, consten datos de su inscripción en el registro.

Tratándose de documentos privados, en los casos en los que el asiento documental que se pretenda reponer cuente con respaldos en el sistema informático, procederá la reposición sin que sea obligatorio para el interesado exhibir la documentación original con sellos de registro”.

Es importante que para el estudio de esta tesis, es que toda reposición de un folio o reposición de algún asiento, este deberá hacerse mediante acta circunstanciada, la cual será elaborada por el Registrador, haciendo constar en esta la mutilación, destrucción o extravío del asiento o folio, sujeto para su reposición y haciéndose la mención de dicha circunstancia en el folio electrónico que se genere.

Los derechos temporales o vitalicios inscritos en el Registro Público de la Propiedad, podrán ser cancelados por dos Razones:

- \* A petición de quien acredite el interés legítimo; o
- \* Por fallecimiento, por expiración del plazo o por cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse, sin necesidad de resolución judicial.

Toda anotación podrá ser cancelada, en base a los términos del artículo 73 de la Ley Registral para el Estado de México, mismo que a la letra dice:

---

“Artículo 73. Las anotaciones preventivas se cancelaran:

- I.- Cuando se conviertan en inscripción definitiva;
- II.- Por caducidad en términos del artículo 8.48 del Código, sin prejuzgar sobre el derecho de que se trate y sin perjuicio de que dicha anotación pueda realizarse nuevamente;
- III.- A petición de titular del derecho anotado o de quien haya solicitado su anotación;
- IV.- A petición del Notario Público que haya solicitado la anotación a que se refiere el artículo 8.24 del código; y
- V.- Cuando así lo ordene la autoridad competente o por sentencia firme”.

Así como toda anotación de forma preventiva puede cancelarse, estas pueden ser caducadas, siendo que estas caducarán dentro del término de tres años contados a partir de la fecha de su asiento en el Registro Público de la Propiedad; en las anotaciones preventivas que se llegaren a originar por resolución judicial o administrativas en su carácter definitivo, así como aquellas anotaciones que sean de carácter público (decreto de expropiación), estas no caducarán en ningún momento.

Los asientos registrables y las notificaciones, éstas serán públicas dando mayor auge al principio de publicidad que prevé la Ley Registral para el Estado de México, tomando en consideración que toda notificación que llegare a realizar el Instituto de la Función Registral, las hará mediante el boletín y el cual será publicado de forma electrónica; y para el caso que cuando alguna autoridad requiera alguna información sobre algún asiento registral o folio esto se cumplimentara mediante oficio.

---

Bajo el capítulo sexto de la Ley Registral para el Estado México, nos enumera cuáles serán las certificaciones que el Registrador del Registro Público de la Propiedad podrá emitir, y para mejor entendimiento debemos tomar en consideración el artículo 77, de la Ley antes en cita, mismo que a la letra dice:

“Artículo 77.- El registro emitirá los siguientes:

- I.- Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes;
- II.- Certificado de inscripción;
- III.- Certificado de no inscripción;
- IV.- Certificado de no propiedad; y
- V.- Copias certificadas de antecedentes registrales”.

Toda certificación que nos enuncia el artículo anterior, no podrán ser negada de ninguna forma por parte de la autoridad del Registro Público ya que estas deberán ser expedidas en los términos de ley, siendo que en las mismas certificaciones se expedirán en los términos del asiento como se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Es de suma importancia saber que la expedición del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, esta certificación deberá ser expedida a más tardar al quinto día contado a partir de la fecha en que se haya presentado su solicitud.

En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 77 de la Ley Registral para el Estado de México, en su fracción quinta, nos enumera que el registrador, podrá expedir copias certificadas las cuales consistirán en una reproducción fiel del asiento registral que obre debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, siendo de esta forma la de informar de la existencia de los asientos registrales; en relación a la expedición del certificado de no inscripción de algún asiento registral, y en que la solicitud para ello presente deficiencias, el Registrador publicara en el boletín la razón de ello, para lo cual el interesado podrá subsanar el error o la deficiencia enunciada, haciéndolo valer durante el lapso de diez días contados a partir desde el momento de su publicación, y en

---

caso de no hacerlo, se tendrá por denegada su solicitud. Es el caso que en que de encontrar la solicitud debidamente apegada a derecho, el registrador tendrá que expedir el certificado de no inscripción durante el mismo lapso de tiempo señalado en párrafos anteriores para ello.

El capítulo séptimo de la Ley Registral para el Estado de México, nos enumera una más de sus funciones del Registro Público de la Propiedad, como es la inscripción de la Inmatriculación administrativa y para el estudio de esta tesis, nos adentraremos al análisis del capítulo antes mencionado.

El procedimiento administrativo de Inmatriculación, éste es promovido por el legítimo titular que tenga el derecho consignado en documento o por la persona legitimada para ello, siendo que este procedimiento se hará en la oficina registral de la circunscripción territorial que corresponda del domicilio del inmueble. El procedimiento al que aludimos en párrafos anteriores y en base a los artículos 87 y 88 de la ley en comento, nos refieren cuales son los requisitos que deberá contar el procedimiento administrativo de Inmatriculación, mismo que a la letra dice:

“Artículo 87.- La inmatriculación iniciará con un escrito en el que el solicitante deberá expresar bajo protesta de decir verdad:

I.-Autoridad a la que se dirige;

II.-Nombre del peticionario y, en su caso, el de quien promueva en su nombre;

III.-Domicilio para recibir notificaciones dentro de la circunscripción territorial de la oficina registral o señalar los estrados de la misma;

IV.- Descripción y ubicación del inmueble, con su denominación si la tiene, medidas, superficie y colindancias, nombres y domicilios de sus colindantes actuales, en su caso, señalando la población y el municipio; y

---

V.-Causa y origen de su posesión y acreditación del tiempo de ocupación del inmueble, fecha de adquisición del mismo, mención del nombre de la personas quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor...

Artículo 88.- A la solicitud anterior se deberá agregar los siguientes documentos:

I.- Instrumento que la ley, reconozca como válido para transmitir bienes inmuebles y que cumpla con los requisitos formales del Código y copia de traslado de dominio;

II.- Copia de identificación oficial del interesado prominente o del apoderado legal en su caso;

III.-Certificado de no inscripción expedido por la oficina registral correspondiente , que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie, que esté inscrito a favor de una persona distinta la señalada en la solicitud o bien que no sea del patrimonio estatal;

IV.-Constancia Municipal que acredite que el inmueble de que trata la solicitud se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;

V.- Plano descriptivo y de localización del inmueble o plano manzanero expedido por la autoridad catastral municipal;

VI.- Certificación del secretario del ayuntamiento de posesión del inmueble y de que no forma parte de los bienes del patrimonio municipal;

VII.- Constancia o constancias expedidas por la autoridad agraria competente de que el inmueble no se encuentranubicadas en el ejido o tierras comunales;

VIII.-Documento que acredite la personalidad, cuando no se gestione a nombre propio;

IX.- Comprobante de pago de derechos expedido por la oficina, Institución Bancaria o centro

---

comercial autorizado o, en su caso, línea de captura que acredite el pago de los mismos; y

X.- Avaluó catastral de autoridad estatal o municipal o de especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente, cuando proceda”.

Reunidos los extremos legales a los que nos refirieron los artículos anteriores, el Registrador realizará la cédula del prominente, número de orden de presentación, así como el número del expediente de forma progresiva originando que el número de expediente se anotara en todas y cada una de las promociones y actuaciones que se lleguen a producir del mismo.

Una vez de que se tengan por agotados todos los requisitos de la iniciación del procedimiento administrativo de Inmatriculación, el Registrador emitirá un acuerdo en el que se ordenara las notificaciones a los colindantes mencionados en el escrito de solicitud, y habilitando para tal efecto a alguno de los servidores de la oficina registral, ya que este servidor público deberá asentar en la cédula de notificación la hora, día, mes y año, el nombre de la persona que se entendió la diligencia de notificación quien se deberá identificar plenamente, el punto cardinal con el que colinda el inmueble que ha sido solicitado Inmatricular, así como la certificación de que si se realizó dicha diligencia de notificación, además de que en la cedula de notificación contendrá el nombre y firma del colindante y de la persona habilitada en funciones de notificador, en su caso.

En consecuencia a la notificación, el registrador del Registro Público de la Propiedad ordenará, la publicación de un extracto de la solicitud de Inmatriculación a costa del interesado, por tres veces en tres días, en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno” y en el periódico de mayor circulación del lugar de ubicación del inmueble.

---

Para el caso que existiera de oposición al procedimiento administrativo de Inmatriculación, éste deberá apegarse a lo establecido por el artículo 94, mismo que reza así:

“Artículo 94.- Para oponerse al procedimiento establecido en este capítulo, se requiere:

I.- Presentación de un escrito que deberá contener:

- A) Nombre y domicilio del oponente;
- B) Interés legítimo que le asista para oponerse;
- C) Causas y fundamentos en los que basa su oposición;

II.- Título, documento o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretenda inmatricular; y

III.- Que no se haya dictado la inmatriculación correspondiente.

Si el expediente se encuentra en la Dirección General para su resolución, el registrador remitirá de inmediato la oposición a efecto del que el Director General lo tome en consideración al momento de emitir su resolución respectiva”.

Para cuando se encontrare fundada la oposición, el registrador dará por terminado el procedimiento administrativo de inmatriculación, o en su caso, formulará un acuerdo en la que se comunicará la continuación del mismo, ya sea para uno u otro caso siempre se dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor; y para cuando el procedimiento administrativo de inmatriculación haya sido debidamente integrado en términos de esta ley, el registrador lo enviara al Director General para su resolución, y si esta resultare procedente se ordenará de forma inmediata su inscripción en la oficina registral que corresponda, previa su asignación del folio, sello y registro de salida en el libro de Gobierno del Instituto de la Función Registral y en caso contrario, el

---

Director General emitirá una resolución negando la procedencia de la Inmatriculación, con vista a la misma el Registrador dictará un acuerdo, haciendo del conocimiento al promovente a través de la oficina registral según corresponda.

El resguardo es entendido como el escrito en el que la persona que lo suscribe hace constar que ha recibido un determinado documento con carácter de depósito o de comunicación, y para estudio de la Ley Registral para el Estado de México en su capítulo octavo el resguardo se activará cuando el Registrador observe anomalías u omisiones en cualquiera de los libros o folios electrónicos, y en consecuencia de ello se pondrá en resguardo el libro o folio electrónico de que se trate, todo esto con previa resolución motivada y fundada que al efecto dicte, la cual será dictada con sujeción al procedimiento en base al artículo 101 de la ley en comento, mismo que a la letra menciona:

“Artículo 101.- El resguardo de libros o folios electrónicos del registro, pondrá en custodia y vigilancia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto se dicte:

La resolución de resguardo:

I.- Se hará del conocimiento en un plazo de 10 días hábiles a partir de su fecha a quien aparezca como titular o titulares de la inscripción, a sus sucesores o causahabientes o acreedores, en su caso, o a su representante legal;

II.- Se entregará un ejemplar de la resolución dentro del plazo señalado en el punto anterior:

A) Tratándose de inmuebles, en la finca a que se refiere la inscripción o en el domicilio del titular registral;

B) Tratándose de persona jurídica colectiva, en el domicilio de esta o en cualquier domicilio de alguno de sus integrantes;

- 
- III.- Se publicará dentro del mismo plazo en el Boletín, el contenido íntegro de la resolución; y
- IV.- En todo caso deberá dejarse constancia de la resolución en el folio íntegro o libro respectivo”.

Es de suma importancia hacer del conocimiento, que además de los libros y folios electrónicos en resguardo, también se pondrán en resguardo todo aquel documento que carezca de los elementos y requisitos que puedan probar su correcta elaboración y validez como son los asientos registrales, debiendo tomar en consideración que en esta situación también el Registrador deberá poner en resguardo los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que lo ordene.

Si fuere el caso de que existieran las anomalías u omisiones en los libros o folios electrónicos, y una vez hecho el resguardo de estos, se ordenará subsanarlos durante un plazo de diez días hábiles y se asentara razón de todo ello en el folio electrónico o libro en cuestión. En el caso de que si los documentos presentados y a juicio del registrador resultaren, no ser suficientes para subsanar las anomalías u omisiones, el Registrador dentro del plazo de diez días emitirá una nueva resolución fundada y motivada en el sentido de que el folio electrónico o libro continúe en resguardo, dejando a salvo el derecho del promovente para que concurra a la Autoridad Judicial competente a solicitar el recurso de inconformidad para la liberación correspondiente.

El promovente o solicitante podrá promover el recurso de inconformidad contra a Calificación del Registrador que suspenda o deniegue la inscripción, anotación, cancelación o liberación del resguardo. El recurso de inconformidad se substanciara ante el Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México en forma y términos que nos prevé el artículo 106 del capítulo noveno de la Ley Registral para el Estado México, el cual dice así:

---

“Artículo 106.- El recurso de inconformidad deberá interponerse por escrito, en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación de la suspensión o denegación por parte del Registrador en el Boletín. El Director General en un plazo no mayor de quince días hábiles siguientes a su interposición, previa audiencia del interesado resolverá el recurso dando por terminada la instancia.

El recurso de inconformidad será desechado de plano en los siguientes casos:

- I.- Cuando falte la firma del interesado;
- II.- Ante la falta de legitimación del recurrente;
- III.- Cuando haya salido sin registro a petición de parte una vez calificado;
- IV.- Cuando no se haya subsanado mediante los documentos idóneos; y
- V.- Cuando se interponga fuera de plazo”.

Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, de forma inmediata se remitirá esta al Registrador para su inmediato cumplimiento. Y Para los casos de suspensión o de denegación, el Registrador asentará de inmediato su anotación de forma preventiva, misma que caducará en término de dos años, a fin de que si la autoridad judicial ordena se registre el título rechazado, por lo que la inscripción surtirá sus efectos de forma definitiva desde la fecha de su presentación.

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

El Reglamento del Registro Público, es de orden público en el cual se establecen las reglamentaciones a las cuales estará sujeto la prestación del Registro Público de la propiedad y de comercio; y para hacer un mejor entendimiento de lo que el presente reglamento nos transmite, y para un mejor

entendimiento de la presente tesis, es importante empezar a definir los siguientes conceptos:

- ❖ El acreedor es una persona en cuyo favor se otorga una garantía mobiliaria.
- ❖ Garantía mobiliaria.- Es el efecto de un acto jurídico mercantil por medio de del cual se constituye, modifica, o transmite o cancela una garantía o un privilegio especial o un derecho de retención a favor del acreedor sobre un bien o conjunto de bienes muebles, para garantizar el cumplimiento de una obligación.
- ❖ Ley.- Ordenamiento jurídico con el carácter de obligatorio, legitimada por el poder supremo, para poder regular la conducta del hombre en la sociedad.
- ❖ Otorgante.- La persona que otorga una garantía Mobiliaria.
- ❖ Registro.- Para objeto de la presente ley, registro es el Registro Público de Comercio.
- ❖ RUG.- Registro Único de Garantías Mobiliarias como una sección del registro;
- ❖ Secretaria.- La secretaria de economía, siempre estará a carago de la vigilancia y aplicación de lo preceptuado en la presente normatividad.
- ❖ SIGER.- Es el sistema integral de Gestión Registral;
- ❖ Sistema.- Es entendido como el programa informático establecido por la Secretaria de economíapara operar el Registro único de garantías mobiliarias, y que incluye la página electrónica de la red mundial denominada internet, a través de la cual el público podrá tener acceso al mismo, así como la base de datos de forma nacional; esto con estricto apego a lo establecido por el artículo 32 bis del Código de Comercio.

Es así como podemos hacer un mejor análisis del Reglamento del Registro Público de Comercio, al tener la cimentación de las definiciones básicas, que para ello se necesita.

El Registro Público de Comercio tiene por objeto y finalidad dar la publicidad a los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes y que conforme a la Ley lo requieren para surtir efecto contra terceros. Para la debida inscripción de los actos mercantiles que conforme a la ley sean configurado, se utilizarán las formas pre codificadas por la Secretaría de Economía, las cuales se encuentran establecidas en el artículo 20 del Código de Comercio, mismo que a la letra dice:

“Artículo 20.- El Registro Público de Comercio operará con un programa informático y con una base de todos central interconectada con las bases de datos de sus oficinas ubicadas en las Entidades Federativas. Las bases de datos contarán con al menos con un respaldo electrónico.

Mediante el programa informático se realizara la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.

Las veces de datos del registro público de comercio en las entidades federativas se integrara con el conjunto de la información incorporada por medio del programa informático de cada inscripción o anotación de los actos mercantiles inscribibles, y la base de datos central con la información que los responsables del registro incorporen en las bases de datos ubicadas en las entidades federativas.

El programa informático será establecido por la Secretaría de Economía. Dicho programa y las bases de datos del Registro público de comercio, serán propiedad del gobierno federal.

En caso de existir discrepancia o presunción de alteración de información del registro público de comercio contenida en base de datos de alguna entidad federativa, o sobre cualquier otro respaldo

---

que hubiere, prevalecerá la información registral en la base de datos central, salvo prueba en contrario.

La Secretaria de Economía establecerá los formatos que serán de libre reproducción, así como los datos, requisitos, y demás información necesaria para llevar a cabo las inscripciones, anotaciones y avisos a que se refiere el presente capítulo. Lo anterior deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación”

Como se desprende del artículo antes mencionado nos enumera las formas pre codificadas que la secretaria de economía estará actualizando en base a las necesidades de la sociedad al momento de celebrar los actos jurídicos y que en base a la naturaleza del hecho o acto así selo demande, es por ello que los responsables del Registro Público de Comercio no podrán solicitar otros requisitos de los que no nos enumere la ley, sino que sean aquellos que se incorporen en dichas formas.

La Inscripción de los actos mercantiles, se hace mediante el folio mercantil electrónico, en base al nombre denominación o razón social de cada comerciante o sociedad mercantil el cual comprenderá todos los actos mercantiles relacionados con dicho comerciante o sociedad.

El procedimiento registral de los actos mercantiles en el Registro Público de Comercio, se hará mediante el sistema denominado SIGER, que es el programa informático a través del cual se realizará la capitulación, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración transmisión de la información del registro.

Por lo antes descrito, el procedimiento para registrar los actos mercantiles se hará mediante el procedimiento que nos enumera el artículo 5 del reglamento en cita, mismo que a la letra dice:

---

“Artículo 5.- Para efecto de lo dispuesto por la fracción II del artículo 21-bis del Código de Comercio, la fase de recepción del procedimiento registral para la inscripción de actos mercantiles se hará de la forma siguiente:

I.- Recepción electrónica.- El notario o corredor público autorizado, en términos del artículo 30-bis 1 del Código de Comercio, enviara por medios electrónicos a través del SIGER, la forma pre codificada respectiva acompañada del archivo magnético del testimonio, póliza o acta en el que conste el acto a inscribir; o

II.- Recepción física.- La persona interesada o su representante, en la ventanilla de recepción de la oficina del registro que corresponda, en términos del artículo 23 del Código de Comercio, presentará la forma pre codificada respectiva acompañada del testimonio, póliza o acta en el que conste el acto a inscribir.

“Artículo 6.- En el caso de la fracción I, del artículo anterior, se estará a lo siguiente:

I.- La forma pre codificada deberá enviarse electrónicamente por el notario o corredor público, acompañada del archivo indicado. Él envió al registro de la forma pre codificada presume que le fedatario público se cercioró con anterioridad que se acreditaron los elementos que se requieren para la validez del acto a inscribir, así mismo que tiene bajo su resguardo el instrumento correspondiente, así como la documentación que acredita el cumplimiento de los requisitos respectivos.

II.- Para tal efecto el registro, a través del SIGER, contara con un módulo de pago que el fedatario podrá utilizar para efectuar electrónicamente el entero de los derechos correspondientes, previo al envió de la forma pre codificada.

---

III.- Realizado el envío y efectuada la recepción la oficina del registro, este por medio del SIGER, enviará al Notario o Corredor público una constancia con el número progresivo, fecha y hora en que se recibió la forma, para determinar la prelación entre derecho sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio mercantil electrónico, para efecto de lo dispuesto en el artículo 21-bis 1 del Código; y

IV.- De la fase de recepción se pasara directamente a la calificación con el registrador o el responsable de oficina en razón de que el análisis ha sido realizado por el Notario o Corredor Público.

“Artículo 7.- Para efecto del supuesto de la fracción II del artículo 5º. de este reglamento, se estará a lo siguiente:

I. Se presentara la forma pre codificada y el testimonio, póliza o acta correspondiente en la oficina de registro, acompañada del medio magnético que contenga tales documentos, para que este a través del SIGER, genere una ficha de control de pago, con la información que identifique el acto, a inscribir, el monto de los derechos a pagar, el número de control interno y datos generales de recepción. Acreditado ante el Registro el pago de los derechos señalados en la ficha indicada, se generará una boleta de ingreso en la que constarán los datos referidos y el sello de recepción de la oficina del Registro, misma que servirá al interesado para determinar la prelación entre derechos sobre dos a mas actos que se refieran a un mismo folio mercantil electrónico, para efecto de lo dispuesto en el artículo 21 Bis 1 del Código de Comercio, y

---

II. Generada la boleta de ingreso, se turnará la forma pre codificada, acompañada del testimonio, póliza, acta y el medio electrónico correspondiente, para continuar la fase de análisis”.

Sedesprende de la transcripción de los artículos antes mencionados, el procedimiento para llevar a cabo una adecuada inscripción de los actos mercantiles ante el Registro Público de Comercio, es una forma establecida primeramente por la Secretaría de Economía, estando a cargo para su ejecución el propio Registro Público de Comercio de cada Entidad Federativa de esta República. Una vez que haya sido decepcionada la información por medio del sistema integral de gestión registral en base a la forma pre codificada, el Registro Público de Comercio hará una publicitación de una preinscripción la cual estará vigente y existente hasta el día y momento en que se haga la inscripción definitiva, mediante la generación de la firma electrónica y el folio electrónico correspondiente del encargado del Registro Público de Comercio.

La autorización del Notario o Corredor Público para acceder por medios electrónicos a través del SIGER a la base de datos del Registro Público de Comercio en la Entidad Federativa que se trate, será cancelada únicamente por la Secretaría de Economía, cuando estos lo hagan con fines distintos a los autorizados y en los casos de que hayan revelado la clave privada para su uso de su firma electrónica.

Para el caso de que al corredor o notario público les haya sido cancelado su autorización, estos estarán impedidos por un término de dos años para solicitar nueva autorización ya que la Secretaría de Economía será la encargada de informar al poder ejecutivo de cada una de las Entidades, para que este tome las sanciones pertinentes para cuando se trate de Notarios Públicos, y esta hará lo procedente si se trata de corredores públicos.

Todo notario o corredor público que solicite la autorización para mantenerse informados por medio del SIGER, estos deberán pagar una fianza consistente en base al monto de los daños que estos pudieren ocasionar por su intervención a la información confidencial del Registro Público de Comercio, misma determinación que la secretaria de economía ha impuesto ser solidaria por parte de los colegios o agrupaciones de notarios o corredores públicos.

El corredor público o el notario público, tiene la obligación de avisar de forma directa a la Secretaria la suspensión, la cual se hará en base a lo estipulado por el artículo 14 del reglamento del Registro Público de Comercio, mismo que a la letra dice:

“Artículo 14.- El notario o corredor publico deberá dar aviso a la secretaria para suspender sus acceso a través de SIGER a la base de datos del registro, en los supuesto y dentro los términos que a continuación se indica:

I.- Por manifestación expresa de su voluntad, al menos con treinta días de anticipación;

II.- Por extravió de la clave confidencial o contra señas autorizadas por la secretaria; dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a que ocurra el mismo, o

III.- Por mediar violencia para el uso de su clave confidencial de acceso o contraseñas autorizadas por la secretaria dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la verificación del hecho violento.

En los supuestos previstos por la fracción segunda y tercera del presente artículo será indispensable que el notario o corredor público presente copia certificada del acta de la denuncia respectiva ante el Agente del Ministerio Público.

---

Recibido el aviso la Secretaria procederá a suspender el acceso por medios electrónicos por medio del SIGER, y a comunicarlo al gobierno de la entidad, presente copia certificada y la comunique y publique en el Diario Oficial de la Federación según lo establece el artículo 30 bis 1 del Código de Comercio.

En los supuestos previstos en el presente artículo, la información enviada vía remota a través del SIGER con posterioridad al aviso dado por el notario o corredor público, conforme a los plazos señalados en el presente artículo, no producirá los efectos de prelación y se tendrá por no presentada. Excepción hecha del caso previsto en la fracción III, en el cual procederá la cancelación de la inscripción o inscripciones que el registro hubiere realizado a partir del envío de la solicitud correspondiente y haya mediado la violencia que refiere dicha fracción”.

Una vez que ya haya sido firmado electrónicamente el acto mercantil, el SIGER emitirá una boleta de inscripción, la cual será entregada a los intervinientes en el acto o alguno de los interesados, en el caso de que el acto mercantil haya sido enviado por el notario o el corredor público de forma electrónica, ante este hecho se extenderá la boleta electrónica y con el sello de autorización que previamente haya autorizado la Secretaria de Economía.

Todo acto inscrito y firmado electrónicamente a través del SIGER, mismo que es enviado a la base de datos central de la propia secretaría de Economía por medio de un proceso de replicación que se realiza de forma diaria en aquellas oficinas ya integradas a la Red Nacional del Registro Público de Comercio, la replicación se deberá hacer por lo menos una vez por semana en aquellas oficinas que no estén alcanzadas por la red, ya que estas podrán hacerlo por medio de correo electrónico o por envío físico del respaldo utilizado de los servicios de

---

mensajería siempre y cuando se apliquen los requisitos de seguridad que determine la secretaria de economía.

Para cuando el responsable del registro suspenda la inscripción del acto jurídico mercantil por causas de que el documento que se trata no se exprese sin claridad suficiente, los datos que deba contener la inscripción, entonces el registrador lo podrá prevenir al interesado dentro de los 4 días siguientes a la presentación física o del día hábil siguiente a la presentación de la vía electrónica de la forma pre codificada, lo cual lo podrá hacer mediante notificación, a través de medios electrónicos en el artículo anterior y por una sola vez, para que dentro del término de 5 días pueda subsanar la omisión.

Una vez que haya surtido efecto la notificación, se suspenderá el término que tiene el responsable del Registro Público para su inscripción, y para el caso en que no se llegare a desahogar la prevención hecha se desechara la solicitud, y en caso contrario sucederá si la autoridad no hace el requerimiento, por lo que ésta no podrá desechar la forma pre codificada establecida por la secretaria.

Para los casos de error material o de concepto, solo prosperará la rectificación de los asientos en base a los datos por las causas antes enunciadas, ya que puede ser por discrepancia entre el instrumento en donde conste el acto y la inscripción, misma rectificación que se tendrá que hacer mediante la forma pre codificada ya establecida por la Secretaría de Economía, forma que deberá ser agregada al folio mercantil correspondiente a fin de tener por rectificado el error que se trate, debiendo existir que por disposiciones de este reglamento, todo folio mercantil existente y que cuente con la firma electrónica y sello de autorización del registro público de comercio no podrá ser objeto para modificar.

En los casos que por sentencia ejecutoriada, se ordene la cancelación de algún folio mercantil y que este haya sido objeto de un procedimiento judicial, ante

este supuesto el responsable del Registro Público de Comercio podrá hacer la cancelación, y surtirá efectos legales para su cancelación desde la fecha de su presentación de la forma pre codificada del acto que dio lugar al juicio. Para este efecto la secretaria de economía impulsarlos medios de vinculación por los medios electrónicos, a través del propio SIGER, con el poder judicial de la federación y con los tribunales superiores de justicia década entidad federativa.

Otro tema de análisis para esta tesis, son las consultas y certificaciones que se realizan en el Registro Público de Comercio, debiendo reconocer que los actos mercantiles inscritos mediante SIGER, tendrán el carácter público, y que cualquier persona podrá consultarlos y solicitar certificaciones de ellos, conforme a los lineamientos y pago de derechos que fije la Secretaria de Económica.

Para el caso de consulta que se llegaren efectuar en la base de datos mediante el medio electrónico SIGER se sujetará a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento del Registro Público de comercio, mismo que a la letra dice:

“Artículo 22.- Las consultas que se efectúen a las bases de datos del registro se sujetarán a los siguientes niveles de acceso:

I.- Consulta General;

II.- Consulta realizada por fedatarios públicos;

III.- Consulta realizada por instituciones de crédito, entidades financieras comercializadoras y demás personas a favor de quienes se constituyan gravámenes sobre un bien mueble con el objeto de otorgar los créditos;

IV.- Consulta realizada por interesados para usos estadísticos si un proporcionar información individualizada, y

V.- Consultas distintas a las señaladas, siempre y cuando la Secretaria autorice expresamente el uso se la información conforme a las leyes y reglamentos aplicables.

---

Para efecto de lo anterior, se deberá identificar plenamente al usuario que solicita la consulta, así como el derecho que tenga a la información de conformidad a lo dispuesto por el presente artículo y los lineamientos que establece la secretaria de conformidad con el artículo 18 del Código de Comercio.

Dichas consultas podrán efectuarse directamente en las oficinas del registro o a través del SIGER”

Para la solicitud de alguna certificación de los asientos mercantiles, esto podrá hacerse directamente en las oficinas del Registro Público de Comercio, o por la vía remota de los medios electrónicos que se determinan en el SIGER.- Los responsables del Registro Público de Comercio son los que tienen la obligación de expedir las certificaciones de las inscripciones con respecto de un folio electrónico de una sociedad o un comerciante, de los que obren en la base de datos de la Entidad Federativa respectiva o de los archivos electrónicos de todos los documentos que obren en los archivos de cada institución y de los cuales se haya derivado la inscripción del asiento mercantil.

La base central del Registro Público de Comercio estará a cargo del Registrador del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el cual será designado por el Secretario de Economía, y el cual tendrá las funciones que nos refiere el artículo 28 del reglamento del Registro Público de Comercio, mismo que a la letra dice:

“Artículo 28.- El registrador mercantil tendrá como funciones principales las siguientes:

- I.- Certificar las constancias que se lleguen a expedir de la base de datos central del registro;
- II.- Autorizar aquellas inscripciones que deban efectuarse en la Base de Datos Central del Registro;

---

III.- Ejercer las funciones a cargo de la Secretaría señaladas en el código de comercio y las demás que el encomiende el Secretario de Economía para el cumplimiento de lo dispuesto por el Código de Comercio y este reglamento con relación al Registro”

Para el caso de que exista la presunción de que la información que obra en el Registro Público de Comercio sea alterada, el interesado deberá entregar al registrador mercantil la certificación de la oficina del registro a fin de que este pueda cotejar con aquella información que obre en la Base de Datos Central y la información que se consultada a través de la interconexión que existe con los corredores públicos y las propias notarias públicas y para el caso de discrepancia de la información y tal supuesto el registrador mercantil deberá emitir la certificación correspondiente.

La garantía inmobiliaria es la inscripción del asiento mercantil que se hace en el Registro Público de Comercio, mismo el cual implica inscripción mobiliaria, su modificación, transmisión, renovación, rectificación, cancelación, así como los avisos preventivos y las anotaciones marginales.

Le corresponde a la Secretaría de Economía administrar y operar el RUG (Registro Único de Garantía), y este se llevará por medios digitales a través del sistema, por medio del cual se realizará todos los asientos relativos a las Garantías Mobiliarias, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en la formas pre codificadas.

Todo tipo de información que se encuentre almacenada el RUG, ya sea por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otro tipo de recepción y almacenamiento, se le considerará Mensajes de datos en los términos que establece el Código de Comercio, y para que cause todo efecto jurídico a que haya lugar.

La Secretaría de Economía no tiene obligación de calificar ni revisar los asientos que se realicen en el RUG para determinar si son válidos, si es procedente su registro o si fueron realizados por las partes involucradas en la intervención del actor mercantil, esto mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintitrés de septiembre del año dos mil diez.

Los asientos mercantiles quedaran realizados en el momento en el que sean firmados electrónicamente por quien los realiza, cuya fecha y hora quedará establecida en el sello digital de tiempo contenido en la boleta que emita el sistema. Toda consulta y solicitud de certificación de una Garantía Mobiliaria inscrita en el RUG deberá llevarse a cabo conforme a lo que establece el artículo 34 de este mismo ordenamiento, mismo que a la letra dice:

“Artículo 34.- Toda persona podrá realizar consultas y solicitar la emisión de certificaciones de Asientos que consten en el RUG las certificación será emitida con firma electrónica y sello digital de tiempo y contendrá, al igual que las boletas que emita el Sistema una Cadena Única de Datos que podar ser ingresada al mismo para su autenticidad.

En toda consulta y certificación el RUG proporcionara la siguiente información:

- I.- Nombre, denominación o razón social del Acreedor según sea el caso;
- II.- Nombre, denominación o razón social del Otorgante, según sea el caso
- III.- Nombre, denominación o razón social del Deudor, en aquellos casos en que este último sea distinto del otorgante;
- IV.- Folio del otorgante;
- V.- Tipo de garantía mobiliaria;
- VI.- Descripción de los bienes muebles objeto de la garantía mobiliaria;

---

VII.- Fecha y hora de la inscripción de la garantía mobiliaria y de la certificación;

VIII.- Numero de la garantía mobiliaria que le haya asignado el sistema, y

IX.- Los asientos de garantías mobiliarias vigentes”.

Las garantías mobiliarias inscritas a favor de un acreedor deberán ser canceladas por este cuando las obligaciones garantizadas por la garantía mobiliaria hayan sido cumplidas a su satisfacción.

Si la cancelación fuere parcial, por librarse de la garantía mobiliaria uno o varios bienes muebles objeto de ella, deberá darse el tratamiento de modificación en lo referido del artículo 33 Bis fracción III del Reglamento del Registro Público de Comercio, misma que a la letra dice:

“Artículo 33 Bis, fracción III.- Modificación, transmisión, rectificación por error y cancelación de garantías mobiliarias, así como renovación de inscripción.

Se entiende por modificación, el asiento de un acto mercantil que agregue, elimine o modifique el o los bienes muebles objeto de la garantía mobiliaria inscrita en el RUG y/o las obligaciones garantizadas y/o los deudores.

Se entiende por transmisión, el asiento de un acto mercantil que agregue, elimine o modifique al otorgante y/o a los acreedores.

Si la transmisión es respecto del otorgante se asentará una cancelación por transmisión en el folio del otorgante original y una inscripción por transmisión en el folio del nuevo otorgante.

Se entiende por rectificación por error el asiento mediante el cual se corrige un error de concepto o material.

---

Se encuentran facultados para llevar a cabo estas operaciones en el RUG las personas referidas en la fracción anterior.

Cuando el acto o el contrato por virtud del cual se crea una garantía mobiliaria prevea incrementos, reducciones o substituciones de los bienes muebles objeto de la misma o monto garantizado, no será necesario realizar modificaciones, siempre y cuando dicha circunstancia haya quedado asentada al momento de su inscripción en el RUG”.

De forma autónoma, la Secretaría de Economía mediante el RUG cancelará inmediatamente toda aquella Garantía Mobiliaria cuya vigencia haya caducado sin que esta se haya solicitado su renovación. La persona que aparezca en el registro único de garantía como otorgante tendrá derecho a solicitar al acreedor la modificación, transmisión, rectificación o cancelación de la misma.

El Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral mercantil, que tiene a su cargo examinar y calificar bajo su responsabilidad los documentos que se presenten, para su posterior inscripción en la Base de Datos mediante la firma electrónica generada por el responsable de oficina habilitado.

Las obligaciones del registrador mercantil son las que nos enumera el artículo 39 del Reglamento del Registro Público de Comercio, mismo que a la letra dice:

“Artículo 39.- Corresponde al registrador:

I.- Realizar un estudio integral de los datos requisitos y demás información necesaria para la inscripción de los actos mercantiles que le sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según sea resulte de su forma y contenido y su legalidad en función de los

---

antecedentes registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

II.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

III.- Cumplir con las demás disposiciones, legales reglamentarias y aplicables, así como con las instrucciones se le transmita el responsable de la oficina del registro”.

El analista es el funcionario público que es el responsable de revisar y capturar la información de la forma pre codificado y el testimonio o archivo magnético, póliza o acta correspondiente a un acto mercantil inscribible en el Registro Público de Comercio.

Contra los actos emanados del procedimiento registral para los actos mercantiles, será procedente **el recurso de revisión**, el cual será desahogado en los lineamientos de la Ley Federal de Procedimientos Administrativos.

Cuando exista la resolución y ésta refiera a una suspensión u una negación de inscripción y confirme esta, se cancelará la prelación correspondiente y el acto respectivo será devuelto o puesto a disposición del interesado. En caso de que la resolución del procedimiento de revisión sea revocada, el acto se repondrá en el trámite, sin pérdida de la prelación adquirida al momento de presentar su trámite para la inscripción del acto mercantil.

#### **2.4.-LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO.**

Otro de los temas que contempla la presente tesis, es la Ley que se encargó de crear el Instituto de la Función Registral del Estado de México, misma ley que fue emitida por el decreto número 90 de la legislatura del Estado de México, ordenamiento legal que fue publicada en la sección tercera a la Gaceta

---

del Gobierno del Estado de México el día Lunes tres de diciembre del año dos mil siete.

La naturaleza que crea el Organismo Público descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México, es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y un patrimonio propio, sectorizado a la Secretaría de Gobierno del Estado de México, el cual se regirá por lo establecido en la propia ley del Instituto de la Función Registral del Estado de México y por su reglamento.

El Objeto del Instituto de la Función Registral del Estado de México tiene por objeto llevar la función registral del Estado de México en los términos de lo estipulado en el Código Civil vigente para esta entidad, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y todos los ordenamientos legales aplicables; en el cual se le debe de reconocer que su objeto es de interés general, causando un beneficio colectivo y para prestar un servicio público. También el Instituto de la Función Registral para el Estado de México podrá celebrar acuerdo y convenios de colaboración con la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de México para aplicar el procedimiento administrativo de ejecución a fin de hacer efectivos los créditos fiscales de esta Institución Pública.

A lo preceptuado en el párrafo anterior y para un mejor entendimiento es que al Instituto de la Función Registral del Estado de México tiene el carácter de autoridad fiscal, teniendo atribuciones para poder determinar los créditos fiscales, las bases de sus liquidaciones, poder fijarlos en cantidades liquidadas, notificarlos, cobrarlos y exigirlos, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, así como también verificar y comprobar el exacto cumplimiento de las obligaciones fiscales que se lleguen a generar con motivo de su prestación de servicios así como para imponer las sanciones que correspondan por las infracciones a las disposiciones fiscales dentro de su competencia.

Dentro del ordenamiento legal del Instituto de la Función Registral del Estado de México, nos contempla las atribuciones que el propio instituto gozará y aplicará en su función, para lo cual es importante hacer mención las atribuciones que nos refiere el artículo 3 de la Ley del Instituto de la Función Registral para el Estado de México mismo que a la letra dice:

“Artículo 3.- El Instituto de la Función Registral del Estado de México, para el cumplimiento de su objeto, tendrá las siguientes atribuciones:

I. Dirigir, coordinar, organizar, ejercer, vigilar y evaluar la función registral;

II. Establecer y difundir normas, técnicas y procedimientos para la unificación y modernización del sistema registral, así como para la actualización y modernización del Registro Público de la Propiedad e implementar acciones para su cumplimiento;

III. Promover que la prestación de los trámites y servicios registrales se realice de manera oportuna, transparente, ágil y sencilla, impulsando reformas jurídicas y administrativas, así como incorporando tecnologías de la información;

IV. Sistematizar y automatizar la información y el procedimiento registral, a fin de lograr mayor eficiencia y transparencia;

V. Integrar las estadísticas registrales del Estado;

VI. Observar la prelación que corresponda en la inscripción de actos registrales, atendiendo a la fecha y hora de presentación;

VII. Elaborar estudios y proyectos para simplificar y modernizar las gestiones registrales;

VIII. Realizar el análisis y la difusión de técnicas y procedimientos registrales, a fin de unificar los criterios de la actividad registral;

IX. Formular programas, proyectos, manuales y demás disposiciones jurídicas y administrativas

---

para mejorar el funcionamiento de la Institución Registral y regular la prestación de sus servicios;

X. Integrar y mantener actualizados los índices a que se refiere el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, incluyendo los relativos a propiedades;

XI. Promover y difundir los servicios que preste, así como los beneficios de la actividad registral y fomentar la cultura registral;

XII. Supervisar, controlar y evaluar los servicios que ofrecen las oficinas registrales a su cargo, determinar los avances en sus programas, así como establecer, reubicar o eliminar oficinas registrales;

XIII. Capacitar y profesionalizar al personal bajo su adscripción;

XIV. Promover programas de desarrollo tecnológico en materia registral;

XV. Realizar el registro de los actos jurídicos de la propiedad de bienes muebles e inmuebles, mediante un sistema de folios, en los términos que establezca el Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Para los efectos de esta Ley, se entiende por folio la hoja, conjunto de hojas, medios magnéticos, electrónicos, cibernéticos, informáticos o automatizados en que se practiquen y hagan constar las inscripciones, registros, anotaciones y asientos relativos a los actos jurídicos que sean registrables o notables;

XVI. Coordinar las operaciones del Registro Público de Comercio y del Registro de Crédito Agrícola, así como las demás que se le encomienden, conforme a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables y en los convenios y contratos que suscriba con autoridades federales y estatales para realizar los actos registrales en estas materias;

- XVII. Promover el intercambio de información con las autoridades catastrales del Estado y los municipios;
- XVIII. Impulsar la incorporación al sistema registral de los actos que procedan conforme a la legislación de la materia;
- XIX. Coadyuvar en la regularización de la propiedad inmueble del Estado, en coordinación con las dependencias y organismos auxiliares que llevan a cabo programas específicos en la materia;
- XX. Promover programas dirigidos a la regularización de la propiedad inmueble para su incorporación al sistema registral y tramitar los expedientes relativos a la inmatriculación de predios;
- XXI. Reponer, restaurar y, en su caso, digitalizar los libros y documentos deteriorados, destruidos y extraviados, de acuerdo con las constancias existentes en las oficinas registrales y las que proporcionen las autoridades, los notarios o los interesados;
- XXII. Recabar, clasificar y archivar, a través de cualquier medio, los documentos y protocolos de las notarías públicas del Estado;
- XXIII. Coordinar sus actividades con los fedatarios públicos, asociaciones de abogados, instituciones crediticias, cámaras de comercio o de la industria, así como con organismos públicos y privados relacionados con el desarrollo urbano y la vivienda;
- XXIV. Coordinar con las autoridades responsables los procedimientos dirigidos a la inscripción de los planes de desarrollo urbano;
- XXV. Realizar actos y celebrar convenios de coordinación y colaboración con autoridades y dependencias vinculadas con las funciones registrales con el objeto de compartir información y

coadyuvar en la adecuada prestación de los servicios de la función registral;

XXVI. Determinar la organización de su estructura interna, a través de la creación y eliminación de las Direcciones, Subdirecciones, Jefaturas de Departamento y demás unidades administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto, y someterla a la aprobación de la Secretaría de Finanzas;

XXVII. Administrar y organizar el Archivo General de Notarías y promover la investigación y difusión de su acervo histórico;

XXVIII. Expedir testimonios, copias simples y certificaciones de las escrituras y actas contenidas en los protocolos o apéndices depositados en el Archivo General de Notarías, a petición de los notarios o de los usuarios que acrediten su interés legítimo o cuando así lo ordene la autoridad competente;

XXIX. Integrar y mantener actualizado el índice general de los testamentos que se otorguen ante notario público;

XXX. Celebrar los convenios para la consecución de sus fines y la prestación de sus servicios, con facultades para asumir obligaciones de hacer y no hacer, así como comparecer ante terceros y realizar declaraciones, incluyendo en los términos previstos por el artículo 265 B del Código Financiero del Estado de México y Municipios, mismas que no constituirán deuda pública del Estado, siempre y cuando no constituyan una garantía a favor de terceros. En los convenios que celebre podrá obligarse a indemnizar al contratante del daño o perjuicio o la privación de cualquier ganancia lícita que se ocasione por el incumplimiento de las mencionadas obligaciones de hacer y no hacer o por la inexactitud de sus declaraciones, sin que ello constituya deuda

---

pública. Asimismo, el Instituto podrá estipular en dichos convenios las demás cláusulas que se requieran, incluyendo aquéllas aplicables a la jurisdicción, entre otras. En los convenios a que se refiere esta fracción, el Instituto no podrá pactar penas convencionales o predeterminar responsabilidades por daños y perjuicios en caso de incumplimiento;

XXXI. Contratar, gestionar, obtener y canalizar apoyos económicos, créditos, préstamos, empréstitos y financiamientos de cualquier naturaleza, incluyendo la emisión de valores, para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus atribuciones, y disponer por cualquier medio de los activos, bienes, derechos e ingresos que integran su patrimonio o que derivan de la prestación de sus servicios, conforme a lo previsto en las disposiciones legales aplicables, incluyendo a través del otorgamiento de cualquier tipo de garantías y de la cesión, afectación o enajenación de dichos activos, bienes, derechos e ingresos en favor de terceros, incluyendo fideicomisos revocables o irrevocables;

XXXII. Participar en la creación de fideicomisos, de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley para la Coordinación y Control de Organismos Auxiliares del Estado de México, incluyendo aquellos a que se refiere el Título Octavo del Código Financiero del Estado de México y Municipios, ya sea como fideicomitente y/o fideicomisario;

XXXIII. Llevar a cabo la enajenación, afectación, cesión o disposición de los activos, bienes, derechos e ingresos que integran su patrimonio o que derivan de la prestación de sus servicios, sin necesidad de subasta pública, conforme a los lineamientos previstos en la presente Ley y en las demás disposiciones legales aplicables;

XXXIV. Administrar y distribuir los recursos que obtenga de las operaciones que realice, conforme a lo previsto en los ordenamientos legales aplicables;

XXXV. Verificar que el pago de los derechos por los servicios que preste, se realice de conformidad con las disposiciones aplicables;

XXXVI. Realizar el cobro, recaudar y administrar los derechos, contribuciones, productos, recursos y aprovechamientos que se generen por la prestación de los servicios que formen parte de su objeto, a través del sistema bancario o establecimientos mercantiles autorizados para tal efecto o de cualquier otro sistema que determine el Instituto y las demás autoridades competentes;

XXXVII. Proponer a las autoridades administrativas competentes los montos de los derechos por los servicios que preste, conforme a lo previsto en los ordenamientos legales aplicables;

XXXVIII. Proponer el otorgamiento de subsidios en el pago de derechos, en los casos que se estime necesario, así como la condonación o exención total o parcial de los mismos;

XXXIX. Fomentar la creación de un sistema para mejorar y actualizar permanentemente los trámites, las oficinas y los procedimientos registrales;

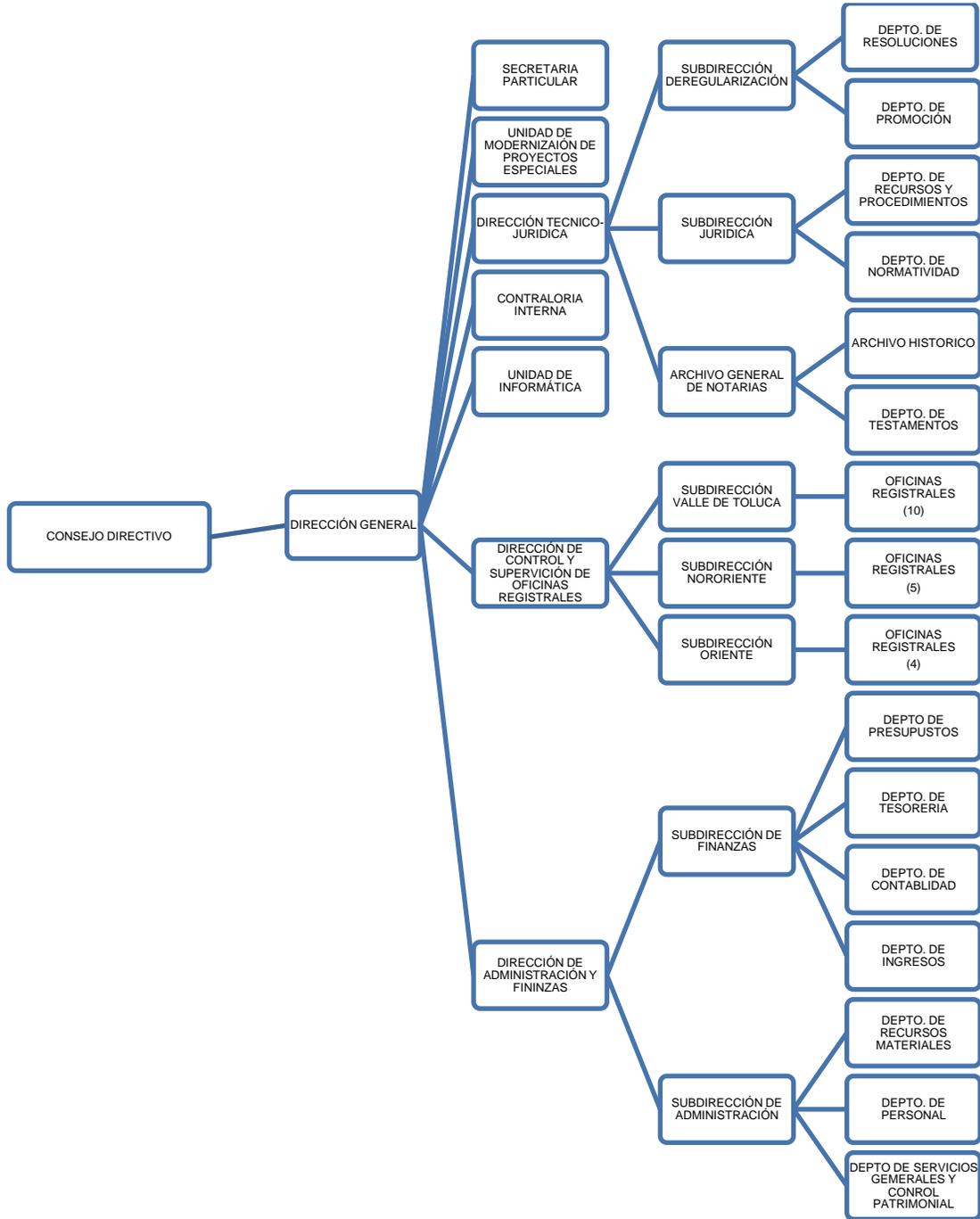
XL. Celebrar, suscribir u otorgar convenios, acuerdos, contratos, instrumentos, declaraciones, certificaciones y demás documentos que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto, la prestación de sus servicios y el ejercicio de sus atribuciones;

XLI. Proponer reformas y adiciones al marco jurídico para el mejor cumplimiento de su objeto; y

XLII. Las demás que le señalen esta Ley, así como otros ordenamientos legales”.

Del análisis de todas las atribuciones que nos refiere la artículo anteriormente transcrito, es de suma importancia concluir que la atribución más importante y máxima para la interpretación del estudio de esta tesis es que el Instituto de la Función registral del Estado de México, es el que realizará el registro de todos y cada uno de los actos jurídicos referentes a la propiedad de bienes muebles e inmuebles, mediante el sistema implantado para ello el cual consiste en el sistema de folios y dando cabal cumplimiento a lo ya interpretado en el subtítulo de esta tesis sobre el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, teniendo por aclarado una vez más que un folio es la hoja, conjunto de hojas, medios magnéticos, electrónicos, cibernéticos, informáticos, o automatizados en el que permita la práctica y en el que conste la inscripción de los actos jurídicos que ante él se presenten

DIAGRAMA DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE  
MÉXICO:



El Instituto de la Función Registral del Estado de México cuenta con un patrimonio propio el cual será la suma de bienes y riquezas que pertenezcan a dicha institución pública, y para un mejor entendimiento es necesario saber cómo está conformado el patrimonio del Instituto de la Función Registral, es en consecuencia en necesario conocer lo que nos establece el artículo 14 de la ley en comento, mismo que a la letra dice:

“Artículo 14.- El patrimonio del Instituto de la Función Registral del Estado de México se constituirá por:

- I. Los bienes, fondos, asignaciones, participaciones, subsidios, apoyos o aportaciones que le otorguen los gobiernos federales, estatales y municipales;
- II. Los legados, herencias, donaciones y demás bienes otorgados en su favor, así como los productos de los fideicomisos en los que se le señale como fideicomisario;
- III. Los bienes muebles e inmuebles que adquiera por cualquier título legal para el cumplimiento de su objeto;
- IV. Las utilidades, intereses, dividendos, pagos, rendimiento de sus bienes, derechos y demás ingresos que adquiera por cualquier título legal;
- V. Los ingresos que por concepto de derechos y demás pagos se obtengan por la prestación de servicios a cargo del Instituto de la Función Registral del Estado de México;
- VI. Los derechos que deriven en favor del Instituto de la Función Registral del Estado de México por la prestación de sus servicios, incluyendo derechos de cobro y cualesquiera otros tipos de derechos;

VII. Los beneficios o frutos que obtenga de su patrimonio y las utilidades que logre en el desarrollo de sus actividades; y

I. Los recursos derivados de créditos, préstamos, empréstitos, financiamientos, incluyendo emisión de valores, y apoyos económicos que obtenga con o sin la garantía del Gobierno del Estado, así como los recursos que se obtengan de la enajenación, afectación, cesión o disposición que se haga por cualquier medio de los activos, derechos, bienes e ingresos que integran el patrimonio del Instituto de la Función Registral del Estado de México o que derivan de la prestación de sus servicios”.

El patrimonio del Instituto de la Función Registral del Estado de México son los bienes activos y bienes pasivos; y se entenderá por los primeros todos los ingresos que obtenga el instituto por medio de apoyos del Gobierno del Estado de México, por medio de requerimiento de los créditos fiscales y por los bienes pasivos, se entiende que son todas aquellas obligaciones que de esta institución emanen.

Los procesos administrativos que lleva acabo el Instituto de la Función Registral del Estado de México, estos los podrá ejercer bajo la autorización y por medio de los convenios y acuerdos haya llegado con la Secretaria de Gobierno del Estado México, para poder ejecutar las controversias que se deriven de la funciones de esta Institución Pública y será concedor de los hechos y actos que se presenten en su jurisdicción y competencia, y estrictamente apegándose a lo estipulado por el Código de Procedimientos Administrativos de esta entidad, el Reglamento del Instituto de la Función Registral y en relación con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Código de Comercio, normas que para estudio de esta tesis, ya fueron interpretadas en subtítulos anteriores.

El Código Civil vigente para el Estado de México, toda resolución que emita el Instituto de la Función Registral para el Estado de México, referentes a la calificación registral, estas podrán ser notificadas por medio de los estrados de las propias oficinas del instituto, o por cualquier otro medio electrónico disponible, previa la conformidad de los intervinientes en el procedimiento administrativo.

### CAPITULO III

#### **“NATURALEZA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO”**

3.1 RELACIÓN DE DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO NOTARIAL Y EL DERECHO CIVIL.

3.2. ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO DE MÉXICO.

3.3 PRINCIPIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

3.3.1 ROGACIÓN.

3.3.2 PUBLICIDAD.

3.3.3 TRACTO SUCESIVO.

3.3.4 LEGALIDAD.

3.3.5 CONSENTIMIENTO.

3.3.6 INSCRIPCIÓN.

3.3.7 ESPECIALIDAD.

3.3.8 PRELACIÓN.

3.3.9 LEGITIMACIÓN.

3.3.10 FE PÚBLICA REGISTRAL.

3.4 ACTOS O DOCUMENTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

3.5 PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

3.5.1 LIBROS Y SECCIONES.

3.5.2 CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.

3.5.3 ASIENTOS REGISTRALES.

3.5.3.1 NOTAS DE PRESENTACIÓN (AVISOS DE PRESENTACIÓN).

3.5.3.2 ANOTACIONES PREVENTIVAS.

3.5.3.3 INSCRIPCIONES.

### 3.5.3.4 REPOSICIÓN, RECTIFICACIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS.

#### 3.5.4 INMATRICULACIÓN.

#### 3.6. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

#### 3.7 REGISTRO Y CATASTRO MUNICIPAL.

### **3.1 RELACIÓN DE DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO NOTARIAL Y EL DERECHO CIVIL.**

Para entender con mayor claridad la relación existente entre estas ramas del derecho, es necesario precisar a qué se refieren cada una de ellas, por lo tanto, “el derecho civil es la rama del derecho privado constituida por un conjunto de normas que se refieren a las relaciones jurídicas de la vida ordinaria del ser humano, en su categoría de persona”<sup>5</sup>.

Según Rojina Villegas derecho civil, es la rama del derecho privado que tiene por objeto regular los atributos de las personas físicas y morales y organizar jurídicamente a la familia y al patrimonio, determinado las relaciones de orden económico entre los particulares, que no tengan contenido mercantil, agrario u obrero”<sup>6</sup>.

El derecho civil determina las consecuencias esenciales de los principales hechos y actos de la vida humana (nacimiento, mayoría de edad, matrimonio) y la situación jurídica del ser humano en relación con sus semejantes (capacidad civil, deudas y créditos) o en relación con las cosas (propiedad, usufructo, etc.).

También el derecho civil es el que regula las relaciones privadas de los ciudadanos entre sí.

El derecho notarial, considerado como “una institución *sui generis*, surgida como un producto social protector de las relaciones derivadas de la vida

<sup>5</sup>Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico, 10° edición, México, 1998, pág. 232

<sup>6</sup>Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano, 5° edición, Porrúa, México, 1986, pág. 43

económica de los hombres y basada siempre en la fe pública, que es su elemento distintivo”<sup>7</sup>.

El derecho notarial, es “el conjunto de normas jurídicas que regulan el ejercicio de la profesión de notario o escribano”<sup>8</sup>.

Rafael de Pina considera al derecho notarial como el “conjunto de las normas jurídicas relativas a la función notarial”<sup>9</sup>.

En conclusión, el derecho civil, establece las condiciones para que el contrato sea válido como son la capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito y las formalidades externas que exige la ley, es decir, contempla el negocio jurídico en forma y fondo; mientras el derecho notarial no estudia el acto jurídico, sino solo presenta concretamente y de forma precisa el instrumento público, el cual se encuentra dotado de fe pública.

Según Monserrat Antonio, el derecho registral es, “parte del derecho civil que regula la publicidad de los derecho reales sobre inmuebles a través del Registro Público de la Propiedad”<sup>10</sup>.

A su vez, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio es definido como la “oficina pública dedicada a la inscripción en libros y folios, sistema preparado al efecto de determinados actos y contratos para asegurar, principalmente, su publicidad”.

Por su parte Colín Sánchez, establece que, “toda actividad registral, está regulada por normas jurídicas específicas, razón por la cual, al conjunto de estas es correcto denominarle derecho registral”<sup>11</sup>.

<sup>7</sup>Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico, 10° edición, México, 1998, pág. 239

<sup>8</sup>Palomar Miguel Juan. Diccionario para Juristas, 12° edición, Porrúa, México, 1999, pág. 136

<sup>9</sup>De Pina Rafael. Diccionario de Derecho, 33° edición, Porrúa, México, 2004, pág. 26

<sup>10</sup>Monserrat Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Civitas, España, 2000, pág. 26

“El derecho registral no es un derecho autónomo, es la actividad práctica del notario y un apéndice del derecho civil”<sup>12</sup>.

El derecho registral, “también sirve al derecho civil, pues hace posible y facilita la publicidad que debe revestir cierto actos jurídicos, o ciertas situaciones o status cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica”<sup>13</sup>.

Una vez indicados los conceptos del derecho civil, notarial y registral, se denotan las diferencias existentes entre estas ramas, mismas que se presentan en el siguiente cuadro comparativo.

<b>Derecho Civil</b>	<b>Derecho Notarial</b>	<b>Derecho Registral</b>
Relaciones jurídicas entre particulares.	Precisa el instrumento público	Institución encargada de registrar actos jurídicos de derechos reales
Para que el contrato sea válido requiere de elementos esenciales de validez como son la forma y el fondo (consentimiento, capacidad, objeto lícito y modalidades externas que exige la Ley).	Procura su registro en el Registro Público para que pueda surtir efectos jurídicos.	Su objeto es brindar seguridad jurídica y publicidad al acto jurídico y/o instrumento público.

<sup>11</sup> Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 4° edición, Porrúa, México, 1999, pág. 7

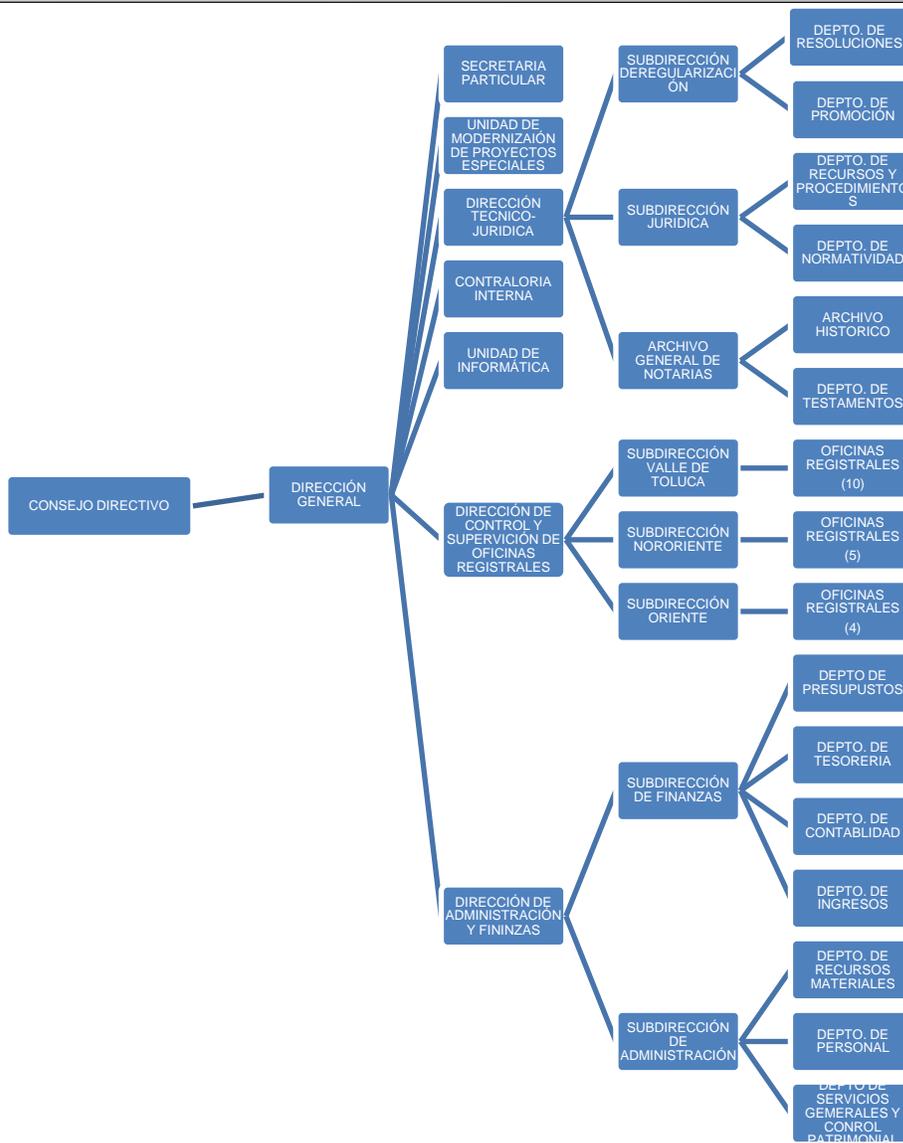
<sup>12</sup> Esquivel Zubri Jorge Luis. Derecho Registral, Universidad Autónoma de México. Escuela de Estudios Profesionales Aragón, México, 2001, pág. 186

<sup>13</sup> Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Registral, 4° edición, Porrúa, México, 1999, pág. 210

### **3.2. ORGANIZACIÓN DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO.**

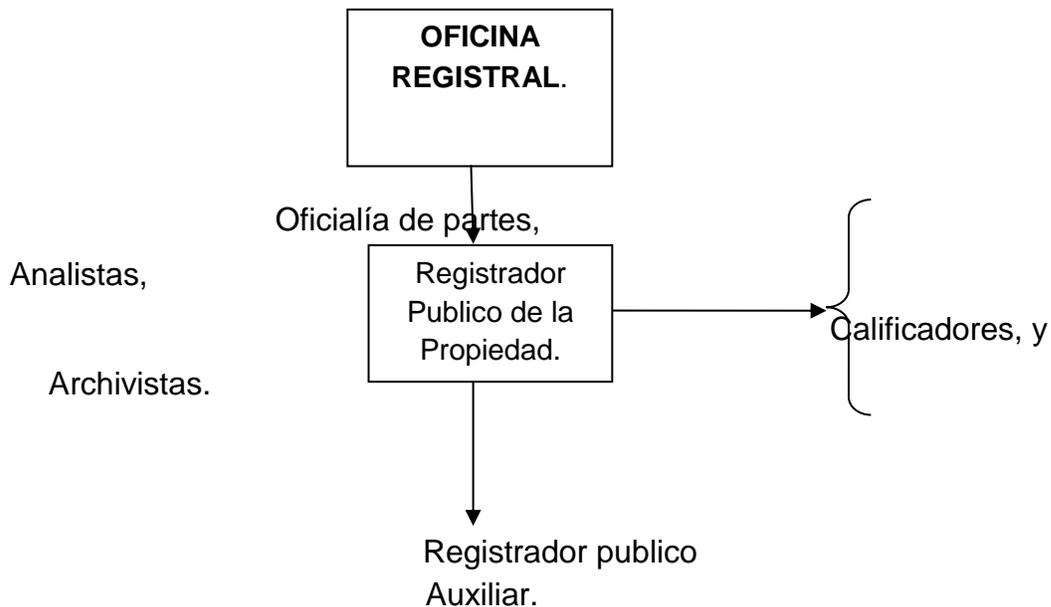
El Registro Público de la Propiedad y de Comercio (IFREM), es la Institución encargada de registrar todos aquellos actos jurídicos que la Ley marca como registrables y/o notables, teniendo como objetivo la publicidad y seguridad jurídica.

La estructura del Instituto de la Función Registral del Estado de México se presenta en el siguiente organigrama:



El Registro Público de la Propiedad cumple con su finalidad que consistente en dar publicidad y seguridad jurídica los actos jurídicos referentes a inmuebles, muebles o personas morales.

En consecuencia la estructura interna de las oficinas registrales del Estado de México, se presenta en el siguiente organigrama:



En **Oficialía de partes de las oficinas registrales**, la función primordial consiste en ingresar y entregar los diferentes documentos presentados por los usuarios del servicio, una vez que han sido agotados en todas sus fases de su procedimiento.

Los **analistas de una oficina Registral** del Estado de México, su función primordial es Resolver y contestar las solicitudes que se hacen mediante oficio y el principio de rogación, básicamente su actividad está encomendada a la expedición de todo tipo de certificación que en esta Institución Publica proporciona a los que de ella hacen uso.

Los **calificadores de las Oficinas Registrales** del Estado de México, su función básica es Revisar e inscribir los diferentes documentos que contienen actos Jurídicos o Resoluciones Judiciales y Administrativas que proceden su inscripción.

El **Jefe de Archivo o Archivista** de una Oficina Registral, su actividad dentro de esta Institución Pública, es el encargado de tener ordenado los legajos (Documentos) que forman los apéndices de todos los actos registrados y rechazados, así como copia de los trámites correspondientes, y como certificaciones que han sido ingresados a la Oficina Registral.

Es así como se integra una Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México, y en apariencia jurídica; es una Institución orgánicamente capaz para resolver cualquier asunto en cuanto a su función, con resultados eficaces en sus funciones, esta institución cuenta con la capacidad legal para que sus efectos no solo puedan ser declarativos si no máxime que estos sean constitutivos.

### **3.3 PRINCIPIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

La palabra principio es comprendida como los lineamientos o las bases en los que sustenta la acción jurídica.

El Registro Público no está exento de contar con bases o directrices que regulen su proceder y debido a que es una institución que otorga seguridad jurídica, es indispensable que cuente con principios perfectamente establecidos por la misma institución y que facilita su finalidad.

Por lo anteriormente aducido, el Registro Público de la Propiedad del Estado de México establece en su Reglamento, los principios encaminados al mejor desempeño de su función, los cuales se estudian a continuación:

---

### 3.3.1 PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

Este principio consiste básicamente en la petición de la parte interesada para que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio realice alguna cancelación o inscripción en el Registro.

Por su parte Ramón Sánchez Medal considera que “el principio de la rogación, es aquel en virtud de la cual se requiere petición o instancia de parte legítimamente interesada o del Notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa, para llevar a cabo en cada folio la inscripción de un determinado título o acto”<sup>14</sup>.

Por lo tanto, el Registro Público de la propiedad y de comercio debido a su naturaleza pública y a la facultad potestativa de las partes no puede proceder de oficio para realizar cancelaciones, aunque tenga conocimiento del derecho extinto, si no que sea por virtud de petición de parte.

De lo anterior, puedo concluir, que la declaración de la voluntad a la que se refiere el principio de rogación, esta debe ser tacita ya que debe ir acompañada por formas determinadas por la ley, como lo refiere el artículo 7.43 del Código Civil Veinte para el Estado de México, y demás que son aplicables para la solicitud de algún asiento en el registro, en consecuencia el Registro Público de la Propiedad y de comercio no actúa de oficio y no puede hacer cancelaciones o inscripciones sino mediante petición de parte o de autoridad competente para ello.

### 3.3.2 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

El Registro Público de la Propiedad, por ser una Institución Pública que presta funciones para el Estado y que actúa como autoridad, debe ser accesibles para todos, por tanto para iniciar el procedimiento de inscripción, así como para

---

<sup>14</sup>Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles, Porrúa, México, 1998, pág. 57

reconocer todos los asientos o datos contenidos en los folios, respecto de la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles, los muebles y las personas morales registradas.

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

No se concibe al Registro Público de la Propiedad sin la publicación de los actos jurídicos que se inscriben en él, ya sea sobre inmuebles, muebles o personas morales, además de establecer el derecho que tiene toda persona a consultar las inscripciones existentes en el Registro, de ahí que se desprende su fin primordial que es el de otorgar seguridad jurídica y publicidad a los actos traslativos de los derechos reales.

El reglamento establece en su artículo 7 fracción IX, la obligación del Registro de dar publicidad a sus actos:

“Artículo 7 Fracción IX.- Consiste en que los actos o documentos inscritos en el Registro público de la propiedad se hace del consentimiento público para que suerte efectos contra terceros , por lo que toda persona interesada puede consultar y solicitar se le muestren los asientos del Registro, así como obtener las certificaciones relacionadas con estos.”

En realidad para expedir esta clase de información consiste en que el particular solicite información sobre un folio electrónico y tiene que pagar derechos para que en el transcurso del procedimiento para ellos le entreguen copia simple del folio que solicito.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México, titulado “De las consultas y certificaciones”, no los refiere el artículo 21 y 110, mismos que a la letra dice:

“Artículo 21. La consulta a través del sistema informático, se realizara con las medidas de seguridad que impidan alterar, modificar o suprimir los contenidos registrales...

Artículo 110. El Registrador tiene la obligación de dar a quien lo solicite las certificaciones con relación a las inscripciones o anotaciones contenidas en los folios electrónicos y las constancias o documentos conservados en los apéndices relacionados con los asuntos registrales”

### **3.3.3 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

Este principio se refiere a la inscripción de un derecho real, el cual no puede estar inscrito dos veces a favor de distinta persona, además, de que para poder inscribir un derecho real este debe contar con un antecedente, el cual, debe de cancelarse en el momento de la inscripción.

Para cumplir con este fin el registro por medio del folio electrónico lleva una cadena subsecuente de los movimientos que se realicen de cada inscripción, exceptuando a las Inmatriculaciones, que como sabemos, carecen de un antecedente registral.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral, logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos manifieste la historia completa del bien inscrito en esta Institución Pública.

Encontré que la naturaleza de este principio se encuentra descrita en el artículo 8.3 del Código Civil vigente para el Estado de México.

Por lo tanto el principio de tracto sucesivo también aplica a los asientos de presentación, por los cuales mientras subsistan y sean oponibles a una inscripción que se pretende realizar; esta última sólo podrá ser nota preventiva, para el efecto de que tenga prioridad en caso de que el asiento de presentación llegará a caducar o a cancelarse y no se lleve a cabo su conversión a inscripción.

#### **3.3.4 PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

Este principio se refiere básicamente a la actividad del Registrador ya que este se encarga de revisar los requisitos de fondo y forma a instrumentos públicos presentados ante él. La legalidad consiste en la certificación que haga el registrador del documento, es decir, si el documento satisface los requisitos establecidos por la ley y se proceda a practicar el asiento registral por medio de un nuevo folio electrónico, en caso contrario, es denegada o suspendida su petición.

Este principio impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral, Se dice así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se domina calificación registral.

Para Guillermo Colín Sánchez dice que: “Entre los múltiples principios citados, se incluye la legalidad, a nuestro juicio, no es del todo exacto, porque este es por excelencia el principio procesal, en el orden registral, puesto que, en

esencia, es la ley que la norma de todos sus aspectos y los demás principios enunciados, no son más que manifestaciones de la propia legalidad en actos singulares que la naturaleza del procedimiento registral, de acuerdo con la particularidad de las operaciones que se inscriben.”<sup>15</sup>.

Desprendemos de estas definiciones que el principio de legalidad, consiste en la función atribuida al personal del Registro para examinar cada uno de los Documentos que se presentan para su inscripción y dictaminar no solo si es de los actos susceptibles de inscribirse, sino también es el acto que contiene satisfecho los requisitos de forma y fondo exigidos por la ley.

Por lo tanto, el registrador será la persona quien realice la calificación registral de los actos jurídicos que a él se le presenten, además de dar constancia con su firma de la legalidad de los mismos.

De la misma manera el Código de Comercio, establece en su artículo 21-bis, fracción II, inciso c), el principio en estudio, mismo que expresa.

“Artículo 21-Bis. El procedimiento para la inscripción de actos mercantiles en le Registro Público de Comercio se sujetará a las bases siguientes:

I.- Constara de las fases de:

c) Calificación, en la que se autorizará en definitiva la inscripción en la base de datos mediante la firma electrónica del servidor público competente, con la cual se generará o adicionara el folio mercantil electrónico correspondiente, y...”

El artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la propiedad y de Comercio, establece que el registrador revisará los datos

---

<sup>15</sup>Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, 4° edición, Porrúa, México, 1999, pág. 213

capturados en la fase de análisis, si estos fueren correctos se procederá a la inscripción del acto, mediante la generación de la firma electrónica, con lo cual se creara en forma definitiva el folio mercantil electrónico, en caso de presentación física, el registrador calificara el acto que se haya presentado para su inscripción dentro de un plazo de diez días hábiles.

### **3.3.5 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.**

Este principio consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el Adquiriente; y como solo puede consentir el que puede disponer, solo puede consentir el verdadero titular.

Este principio tiene su fundamento legal en el artículo 8.3 del código Civil Vigente para el Estado de México.

Para Guillermo Colin, “Las inscripciones y Anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causa que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiere la intervención de la voluntad”<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup>Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 4° edición, Porrúa, México, 1996, pág. 10

---

### **3.3.6 EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.**

Este principio se refiere básicamente a la inscripción de actos traslativos de dominio sobre un derecho real, para que adquiera seguridad jurídica y efectos jurídicos frente a terceros.

De tal forma que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio no tendría ninguna finalidad si los actos que se presentan ante él, por medio de instrumento público no se materializarán en inscripción en los folios electrónicos respectivos.

Sánchez Medal y Ríos Hellig, concluyen en el estudio del citado principio que existen dos aspectos, el primero el material y el segundo el aspecto formal.

Ríos Hellig determina “podemos dividirlo en inscripción material en relación al acto y formal en relación a los documento es decir, tanto un documento que cubre los requisitos de forma necesariamente instrumental, como un acto o hecho relevante para las partes, que está contenido en ese instrumento pero con una vida propia, independiente a aquél que es la materialización del negocio jurídico”<sup>17</sup>.

### **3.3.7 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN.**

Este principio consiste en la precisión o individualización del acto inscrito de tal manera que se identifique de manera indubitable la naturaleza y alcances de los derechos inscritos.

### **3.3.8 PRINCIPIO DE PRELACIÓN.**

Este principio se refiere al tiempo de inscripción de un derecho real sobre un bien, independientemente de su constitución; es decir, el primer acto que se

---

<sup>17</sup>Ríos Hellig Jorge. *Práctica del Derecho Notarial*. 2º edición, Mc Graw Hill, México, 1996, págs. 262 y 263

registra sobre un bien tendrá prioridad y preferencia sobre cualquier otra inscripción que se pretenda realizar del mismo bien real.

Este principio se encuentra fundamentado en el artículo 8.19 del Código Civil vigente para el Estado de México, mismo que refiere lo siguiente:

“Artículo 8.19.- La preferencia entre los derechos reales sobre un mismo inmueble o derechos, se determinara por la prioridad de su inscripción en el Registro”.

En conclusión determino que cuando se trate de errores de concepto practicado en los folios, solo podrán rectificarse por consentimiento de todos los interesados en el asiento, es decir, de todos aquellos que tengan un derecho en el bien y a falta del consentimiento unánime de los interesados para dicha rectificación, se podrá realizar por resolución judicial debiendo tomar en consideración el orden de prelación que se tuvo en el proceso para su inscripción y así crear el folio electrónico.

Al igual el artículo 32- Bis del Código de Comercio establece:

“Artículo 32- Bis. Cuando se trate de errores de concepto, los asientos practicados en los folios del Registro Público de Comercio solo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

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

El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación”

En su artículo 26, el Reglamento del Registro Público de Comercio también fundamenta el principio en estudio y que a la letra dice:

“Artículo 26. La cancelación de una inscripción puede hacerse por consentimiento de las personas a cuyo favor está hecha, el que se hará constar en instrumento público otorgado ante Notario o Corredor Público o por resolución judicial. Sin embargo, podrán ser canceladas a petición de parte interesada, sin satisfacer dichos, cuando el acto inscrito quede extinguido por disposición de Ley o por causas que resulten del documento con base en el cual se requirió la forma pre codificada para su inscripción.”

Por lo tanto, el consentimiento consiste precisamente en la aceptación de las partes que tengan un interés legítimo en el bien para realizar algún asiento sobre el mismo y en algunos casos se solicita que el consentimiento conste por escritura pública.

De igual forma al no haber algún acuerdo de las partes y en caso de rectificación de errores de concepto en los folios, esta produce por resolución judicial.

En el Reglamento del Registro Público de la propiedad en sus artículos 88, 89 y 90 establece que la presentación de la solicitud de entrada y trámite de la inscripción de los actos jurídicos tendrá dos objetos; el primero será servir como instrumento para dar efectos probatorios en orden a la prelación de los documentos presentados y el segundo; como medio de control de los mismos.

El Código de Comercio en su artículo 21- Bis- 1, también hace referencia a este principio:

“Artículo 21- Bis. La prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio mercantil electrónico, se determinará por el número de control que otorgue el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución o celebración.”

### 3.3.9 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

Este principio, consiste en otorgar la certeza y seguridad jurídica sobre los derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, los cuales gozan y gozarán de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro Público y la realidad social.

### 3.3.10 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA.

La Fe Pública “es un atributo del Estado que tiene en virtud del *Ius Imperium* es ejercitada a través de los Órganos Estatales, del Notario y Corredor Publico”. Luego entonces, Fe Pública es la facultad que tiene el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de dotar de verdad jurídica a las instituciones que existen en él.

Por su parte, Luis Carral y de Teresa define a este principio como “*Fides Pública*, es la legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición”. Al respecto define la legitimación extraordinaria, como “en que el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad”.<sup>18</sup>

La Fe Pública es tener como verdad jurídica el contenido de los asientos del registro, salvo prueba en contrario, refutando a este principio y a beneficio del

<sup>18</sup> Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, 4ª edición, Porrúa, México, 1999, pág. 216

adquiriente que contrato, confiando el contenido de sus asientos y, en consecuencia se le protege con carácter absoluta su adquisición.

Por lo tanto, puedo definir que los actos, inscripciones, certificaciones y demás documentos expedidos por los Registradores, son documentos dotados de Fe Pública y constituyen una verdad y prueba plena de un derecho real adquirido, brindando seguridad jurídica a los mismos.

Fundamentan este principio el artículo 7 fracción X del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, mismo que a la letra dice:

Artículo 7 Fracción X.- Fe publica Registral.- Es como tener verdad jurídica el contenido de los asientos del Registro, Salvo prueba en contrario. Por este principio se reputa siempre exacto en beneficio del adquiriente que contrato, confiando en el contenido de sus asientos y en consecuencia con carácter absoluto en su adquisición”.

### **3.4. ACTOS O DOCUMENTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio, es la institución encargada de registrar los actos jurídicos que la Ley expresamente considera como títulos registrables y notables en el Registro.

Para que pueda existir el procedimiento registral necesariamente debe existir el acto jurídico del cual se va a materializar con la inscripción y con ello se considerará válido mediante la intervención de las partes y del Registrador público de la propiedad, reuniendo todos los requisitos de legalidad.

De acuerdo con Guillermo Colín son inscribibles o notables todos aquellos actos civiles o mercantiles a que se refiere en concreto: el Código Civil, el Código de Comercio, el Código Agrario, etc. y los Reglamentos del Registro Agrario, etc. en consecuencia, ningún acto, aun siendo civil o mercantil, fuera de los mencionados por los ordenamientos jurídicos respectivos es inscribible.

Para ello, el Código Civil, en su libro octavo del Registro Público de la Propiedad, título segundo, titulado Disposiciones Comunes, capítulo primero en su artículo 8.10 habla de los documentos registrables, mismo que a la letra dice:

“Artículo 8.10 solo se registrarán:

- I. Los testimonios de instrumentos notariales, copias certificadas electrónicas, formatos pre codificados u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que así lo determinen, así como los demás títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación administrativa o que atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmueble;
- III. Los documentos privados no traslativos de dominio de inmuebles que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados validos bajo esa forma con arreglo a la ley, siempre y cuando se hayan ratificado sus firmas ante Notario Público o Judicialmente; y
- IV. Los planes de Desarrollo Urbano Regionales, Municipales, y de Centros de Población que contemplen las reservas, usos, destinos y provisiones, siempre y cuando graven, limiten o afecten la propiedad individual, materializada en los folioelectrónicos y en la base de datos del sistema operativo.”

---

Por su parte el Código de Comercio, en su artículo 25 que a la letra dice:

- “Artículo 25. Los actos que conforme a este Código u otras leyes deban inscribirse en el Registro Público de Comercio deberán constar en:
- I. Instrumentos públicos otorgados ante notario o corredor público;
  - II. Resoluciones y providencias judiciales o administrativas certificadas.;
  - III. Documentos privados ratificados ante notario o corredor público, o autoridad judicial competente, según corresponda, o
  - IV. Los demás documentos que de conformidad con otras leyes así lo prevean.”

Observamos que el acto jurídico objeto de la inscripción debe ser otorgado por un funcionario público como el notario, corredor público o autoridad judicial, que le dan el carácter de instrumento público. En suma los actos jurídicos pueden ser inscribibles y notables en el Registro Público de la Propiedad y que para este efecto, el artículo 8.53 reza así:

- “Artículo 8.53. En el Registro Público de la Propiedad se inscribirán los títulos siguientes:
- 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 periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
  - IV. Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados.
- No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en

arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448-J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.”

Por otra parte en el artículo 3043 se anotarán previamente en el Registro mencionado que reza:

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

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

---

IX. Cualquier otro Título que sea notables, de acuerdo con este Código u otras leyes.”

Para El Autor Colín Sánchez en su libro: Procedimiento Registral de la Propiedad establece dos efectos de los actos registrales:

- El efecto declarativo, mismo que consiste en que una vez registrado el acto jurídico, de inmediato, surte efectos contra terceros, en consecuencia a la materialización del acto jurídico en el Registro público se le da la seguridad y certeza jurídica del derecho real adquirido; además de brindar protección contra actos de terceros.
- El efecto constitutivo, consiste en que, el acto jurídico, solo se perfecciona, en cuanto es inscrito 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. En este supuesto el Registro actual no otorga efectos constitutivos a los actos jurídicos que en él se inscriben, pero a su no inscripción de estos solo produce efectos entre las partes que lo celebraron y así frente a terceros.

En la actualidad, no solo el que tiene un derecho legítimo sobre el bien presenta esta solicitud sino que puede ser el Notario, gestor o terceros interesados en iniciar el proceso de inscripción, tal y como lo indica el artículo 8.53 del Código Civil, el cual reza:

“Artículo 8.53. En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

- I. Los Títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiriera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- III. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.”

La presentación del documento, es la apertura o inicio del procedimiento registral, lo que, en otros términos, debe entenderse como la manifestación de voluntad del solicitante para que determinado acto jurídico quede inscrito o anotado, o para que se extienda constancia de su inscripción, con fines de publicidad legal del caso concreto.

Por otra parte el artículo 8.54 del Código Civil vigente para esta Entidad Mexiquense, se establecen los documentos notables en el Registro de la Propiedad Inmueble, mismo que reza así:

“Artículo 8.54 Se anotaran, previamente en el Registro:

I. Por orden Judicial 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 demandado;

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

IV. Las providencias judiciales y administrativas que orden 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. En este caso, el registrador asentara de oficio, y de inmediato la anotación preventiva ordenada en esta fracción la cual caducará en un plazo de dos años, a fin de que si la autoridad jurisdiccional ordena de que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surte sus efectos desde la fecha de su presentación, en los términos previstos por los artículos 8.23 al 8.28 inclusive;

III. Las fianzas legales o judiciales;

IV. 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 ordene la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieren afectar bienes o derechos inscrito en el registro; y

IX. Cualquier otro título que sea notable de acuerdo con este Código, la Ley Registral u otras leyes.

La anotación tiene carácter transitorio y hace referencia a una inscripción principal, en forma preventiva o provisional, y tiene por objeto consignar una situación jurídica de afecta o grava el bien o el derecho que consta en la inscripción.

Las anotaciones preventivas se realizarán en los términos previstos al efecto en la Ley Registral”.

Resulta que toda inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el

derecho que se va inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado el formato pre codificado o el instrumento de que se trate.

Hecho el registro serán devueltos los documentos al que los presento, así como la nota en el que conste que han quedado registrados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad, así mismo con la fecha y el número de folio que le corresponda

### **3.5 PROCEDIMIENTO REGISTRAL.**

La presentación del documento, es la apertura o el inicio del procedimiento registral, lo que, en otros términos, debe entenderse como la manifestación de la voluntad del solicitante para que determinado acto jurídico quede inscrito o anotado, o para que extienda constancia de su inscripción, con fines de publicidad legal del caso en concreto.

La solicitud de entrada y trámite, es el formato que se presenta en el Registro Público de la Propiedad por triplicado en la Oficialía de partes, la cual contiene los siguientes datos:

- Nombre, domicilio y teléfono, del solicitante particular;
- Datos del Fedatario (Notario o Corredor Público), número de escritura y Entidad Federativa;
- Acto jurídico, trámite o servicio;
- Sello y firma del fedatario o firma del solicitante;
- Ubicación de la finca;
- Cuenta catastral; Titular registral;
- Primer aviso preventivo;
- Bien inmueble;
- Antecedente Registral;
- Libro;

- Folio;
- Número de documentos;
- Observaciones;
- Tarifa de los principales trámites y servicios registrales.

Esta solicitud presenta dos efectos, de acuerdo con el artículo 22 de la Ley Registral para el Estado de México:

- Sirve como elemento probatorio de la prelación de los documentos presentados, los que deberán contar con el número de entrada correspondiente fecha y hora; y
- Como medio de control de los mismos.

Para el hecho de que la documentación sea presentada de forma física, como lo es la presentación de la solicitud y la documentación anexa (formato pre codificado, el testimonio u otro título auténtico), el sistema informático asignará a la misma, el número de entrada por orden de presentación, al cual será progresivo, fecha, hora y materia, a que corresponda, lo que se deberá hacer constar en la solicitud de entrada y tramite de cada documento de la que un ejemplar deberá entregarse al solicitante, ya que dicha copia será necesaria para la devolución de los documentos independientemente del resultado de la calificación extrínseca.

En caso de pedimentos o requerimientos por parte de la autoridad, la solicitud del registro o la demanda de informes, se realizará mediante correo certificado, el receptor del sistema informático procede a estampar el sello del reloj marcador y el número de entrada, y se le da al mensajero el acuse de recibo.

Con la solicitud de entrada y trámite se turnara el formato precodificado, acompañado del testimonio o documento a inscribir al registrador para continuar la fecha de calificación extrínseca.

Para el caso de que la recepción de la documentación se haga de forma electrónica, el Notario o Corredor Público podrá enviar por medios telemáticos a través del sistema electrónico, el formato pre codificado respectivo, acompañado de una copia certificada electrónica en la que conste el acto a inscribir, misma recepción que deberá sujetarse a las reglas que nos establece el artículo 33 fracción II de la Ley Registral del Estado de México, mismo que a la letra dice:

“Artículo 33 Fracción II; Inciso:

- A) El formato pre codificado deberá enviarse firmado electrónicamente por el Notario Público, acompañado de una copia certificada electrónica. El sistema informático asignará al mismo, un número de entrada por orden de presentación, que será progresivo, fecha, hora y materia, a que corresponda, generando con estos datos una boleta de ingreso que surtirá efectos de solicitud de entrada y trámite, y se enviará al Notario por vía telemática de manera simultánea. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que por ningún motivo éste permitido emplear para documentos diversos el mismo número, salvo que se trate de un solo instrumento; y
- B) La copia certificada electrónica deberá incluir las notas complementarias del instrumento en las que el Notario Público indique que se ha cumplido con todos los requisitos fiscales y administrativos que el acto requiera para su inscripción”.  
Una vez concluido lo anterior se turnará al área de calificación para que el Registrador del Registro Público de la Propiedad proceda a realizar el análisis y estudio para su calificación extrínseca.

La calificación registral según Colín Sánchez, consistente en cuatro principios importantes que el registrador debe tomar en cuenta:

PRINCIPIO	CONTENIDO
<b>PRIMERO</b>	Confrontación del documento con sus antecedentes registrales, en este punto se atiende al principio de tracto sucesivo que toma en cuenta una cadena progresiva del bien objeto de la inscripción; esto con el fin de comprobar que efectivamente la persona a favor de la cual se va a practicar el asiento respectivo tiene un derecho legítimo sobre el bien.
<b>SEGUNDO</b>	Comprobación de que el o los actos que se pretenden inscribir, se ajustan a las disposiciones legales de la materia, es decir, el acto jurídico debe contener los requisitos esenciales de forma y validez, además de tener la calidad de documento registrable que marca la ley.
<b>TERCERO</b>	Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto, para poder realizar la calificación registral se debe atender a lo establecido por cada una de las disposiciones aplicables al registro en atención a su jerarquía.
<b>CUARTO</b>	Determinación por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundamentando jurídicamente la negativa para practicar el registro, el Registrador debe señalar el fundamento legal para denegar la inscripción y las causas de esta. <sup>19</sup>

De acuerdo a los artículos 34, 35 y 36 de la Ley Registral para el Estado de México, el Registrador procederá a su calificación en un plazo de diez días hábiles y el cual podrá resolver de dos formas:

- A) Aceptación de la inscripción, en este caso se procede a realizar la inscripción o el asiento respectivo en el llamado Folio Real, ya sea de bienes inmuebles, muebles, personas jurídicas colectivas con carácter de

<sup>19</sup> Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, ob Cita, pág. 178

---

personas morales o mercantiles; los cuales se estudiarán en los siguientes temas a desarrollar.

B) La segunda decisión del Registrador puede ser la suspensión o la denegación del acto, en este supuesto se presentan tres casos:

1. Suspensión de la inscripción o anotación del asiento solicitado; esta actuación procede cuando la omisión o defectos del acto son subsanables; en este caso se turnará el documento y anexos al área jurídica para que a partir de su publicación en el boletín del Registro Público de la Propiedad; el interesado cuenta con un término de diez días para subsanar las irregularidades. Si no se subsanan o no se presenta el recurso de inconformidad, del cual les hablaré más adelante; se puede retirar el documento en treinta días, previo el pago de derechos. En caso de suspensión o denegación del acto a registrar y no se retire el documento, en un término de treinta días naturales a la publicación del boletín se remitirá al Archivo General del departamento para su almacenamiento.

La suspensión o la denegación proceden de acuerdo a los siguientes casos:

- a) Cuando el título presentado no corresponde al que deba inscribirse o anotarse;
- b) En caso de que el documento no tiene la forma que establece la ley;
- c) Cuando existe incapacidad de los contratantes;
- d) Por incompatibilidad entre el texto del documento y de los asientos del Registro; y
- e) Al documento le falta algún requisito o es contrario a las leyes.

2. Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados y se compruebe de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el Registrador anotará la prevención y cuando se presenten los documentos se procederá a realizar la anotación en el folio correspondiente.
3. Cuando se trate de mandato por parte de autoridad y que el Registrador a juicio determina que concurren las circunstancias necesarias para denegar el acto, se turnará al área jurídica para que por medio de esta, informe a la autoridad ordenadora de la determinación.

En caso que sea denegado o suspendido el acto a inscribir, el interesado puede interponer el recurso de Inconformidad de acuerdo con lo establecido en el artículo 104 de la Ley Registral para el Estado de México, debiendo substanciarse este recurso ante el Director General del Registro Público de la Propiedad, quien ante tal hecho ordenará se hará la anotación preventiva, referente a lo que nos laude el artículo 8.54 Fracción V del Código Civil Vigente para el Estado de México; mismo que a la letra dice:

“Artículo 8.54 Se anotarán preventivamente en el registro:

Fracción V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador. En este caso, el Registrador asentará de oficio y de inmediato la anotación preventiva ordenada en esta fracción la cual caducará en un plazo de dos años, a fin de que si la autoridad jurisdiccional ordena de que se registre el título

Rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde la fecha de su presentación, en los términos previstos por los artículos 8.2 al 8.28 inclusive;...”

En consecuencia de lo anteriormente descrito, la inscripción definitiva de un derecho real que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos legales desde la fecha en que haya sido presentado ante el Registro Público de la Propiedad, dando legalidad desde la fecha de la anotación preventiva.

### 3.5.1 LIBROS Y FOLIOS ELECTRÓNICOS.

Para poder entender este punto es necesario conocer que se entiende por folio, y es considerado como el documento que contiene los antecedentes y demás datos que se describen de un predio o finca; para Tapia Ramírez determina tres tipos de folios, tales como “si es un inmueble (folio real de inmuebles); un mueble (un folio real de muebles); o bien, la descripción de la creación, modificación o extinción de una persona moral (folio real de personas morales). Y en los índices de los respectivos folios para consulta al público”.<sup>20</sup>

Para Esquivel Zubiri, Jorge Luis, “El folio real es el expediente donde se encuentra inscrito todas las anotaciones hechas en específico, un bien mueble determinado o sobre una persona moral”.<sup>21</sup>

El folio real, son hojas sueltas en donde se inscriben los actos concernientes a inmuebles, muebles personas morales y actos mercantiles, los cuales desarrollaremos con detalle en los siguientes apartados; además de que a cada folio se le pueden agregar hojas del mismo tipo y con el número progresivo que le corresponda.

Por una parte el folio se divide y es integrado por las inscripciones que se realicen en las diferentes áreas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México:

---

<sup>20</sup>Tapia Ramírez Javier. Bienes (Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad), Porrúa, México, 2004, págs. 534 y 535

<sup>21</sup>Esquivel Zubiri Jorge Luis. Derecho Registral, Universidad Nacional Autónoma de México, Escuela de Estudios Profesionales Aragón, México, 2001, pág. 188

- 
- Registro Inmobiliario Folio Real de Inmuebles.
  - Registró Mobiliario Folio Real de Muebles.
  - Registro de Personas Morales Folio Real de Personas Morales.
  - Registro de Diversos ActosFolio Auxiliar.
  - Registro de actos Mercantiles Folio Mercantil.

Las hojas que integran un folio, cualquiera que sea su tipo, deberá contener:

- Número de entrada
- Fecha
- Clave de operación
- Asiento
- Firma del Registrador

En la actualidad, en el Registro público de la propiedad y de comercio, ya no se lleva acabo el sistema de registro de libros y secciones ya que ha sido sustituido por el sistema electrónico, debidoreconocer para esta investigación que hasta el día dos de diciembre del año dos mil siete, se encontraba en función el registro mediante libros y secciones, registro que en su momento tuvo una seria de inconsistencias jurídicas para los usuarios era más difícil, resultando lo mismo para los funcionarios del Registro público de la propiedad actualmente Instituto de la Función registral del Estado deMéxico.

El sistema de Libros y secciones, consistió en registrar todos los actos jurídicos en libro y por una sección, actos que siempre realizó el Registrador del Registro Público de la Propiedad, esta actividad se llevaba a cabo en libros, mismos que forman parte hoy del acervo registral, siendo que el registro de los actos jurídicos se daba en base al tiempo de su constitución y su fecha de registro, haciendo hincapié para esta tesis, que esta forma de registrar los actos jurídicos celebrados entre particulares, siempre existió la incertidumbre de la intervención del mismo acto inscrito, toda vez que de cierto modo el registrador público de la propiedad,

no mantenía relación directa con los usuarios, y que mediante esta investigación pretendo lograr sustituir los efectos declarativos por efectos constitutivos y sea el Registrador quien constituya los actos jurídicos que ante el soliciten su registro e inscripción y de este modo garantizar la certeza jurídica que brinda esta Institución Pública.

### **3.5.2 CERTIFICADO DE EXISTENCIA E INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.**

Según Colín Sánchez el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, puede ser de dos formas:

- a) “El primero llamado Certificado de gravámenes, es el por medio del cual, el registrador de la propiedad da fe sobre el estado registral que guarda una finca, en relación con los gravámenes (embargo, hipoteca, etc.), o limitaciones de dominio.
- b) El segundo llamado Libertad de Gravámenes, es el acto a través del cual, el registrador da fe del estado de libertad absoluta que guarda una finca y en relación a cualquier situación concerniente a los gravámenes o limitaciones de dominio”<sup>22</sup>.

En relación a este punto, puedo concluir que dicha distinción se basa en una utilización gramática de las palabras, ya que al hablar de existencia e inexistencia de gravámenes se le da dos aspectos, el primero, es informar al interesado de la existencia de un gravamen o limitación de dominio de la propiedad, que es la propia finalidad del certificado de gravámenes al que se refiere el autor; en el segundo supuesto, al hablar de una inexistencia de gravamen cumple con la finalidad de informar de que el inmueble se encuentra en libertad de estos.

---

<sup>22</sup>Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 4° edición, Porrúa, México, 1999, pág. 13

En consecuencia, se puede definir que un certificado de existencia e inexistencia de gravamen es un oficio donde se demuestra que el bien inmueble objeto de la inscripción no presenta algún gravamen, anotaciones preventivas o limitación a la propiedad, o en el caso contrario puede si presentar alguno de los supuestos anteriores. Este certificado se otorgará a petición de parte interesada y tiene su fundamento en el artículo 8.23 del Código Civil vigente para el Estado de México, mismo que a la letra dice:

“Artículo 8.23 Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite o grave, la propiedad o posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el Notario Público deberá solicitar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones”.

El procedimiento para solicitar un Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes es lo siguiente:

El interesado deberá dirigir su solicitud por escrito y por duplicado al Registro al Registrador, y cubrir previamente los derechos que establece el Código Financiero del estado de México y Municipios, y si a la presentación de la solicitud no es exhibido el recibo oficial de pago o el mismo resulta incorrecto, el registrador extenderá la línea de captura o liquidación respectiva, y para el caso contrario de satisfacer todos los requisitos establecidos por el reglamento del Registro Público de la Propiedad, el certificado deberá ser expedido en un término de diez días hábiles a la fecha de recepción de su solicitud. En consecuencia la solicitud del certificado de libertad o existencia de gravámenes deberá contener los establecidos por el artículo 112 del Reglamento del Registro Público de la propiedad, mismo que a la letra dice:

“Artículo 112.- La solicitud de Certificado de libertad o existencia de gravámenes, deberá contener los siguientes requisitos:

I. Ubicación del inmueble, señalando lote, manzana, sección, colonia, Municipio y nombre en su caso;

II. Medidas, Colindancias, extensión y superficie del inmueble;

III. Nombre del Propietario;

IV. Antecedentes Registrales o folio Electrónico; y

V. Nombre y firma del Solicitante”.

En la realidad, el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes otorga una protección al interesado con una vigencia de sesenta días naturales desde el momento de que haya sido presentada la solicitud, y en caso contrario desde la presentación del aviso definitivo.

Puedo concluir que, el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes otorga seguridad y protección para los futuros propietarios de un derecho real que se pretende adquirir sobre un bien inmueble, ya que su finalidad es informar y precisar la situación jurídica de un bien inmueble.

### **3.5.3 ASIENTOS REGISTRALES.**

Para SánchezMedal, se entiende por registro, “la nota o asiento o inscripción que se apunta en el folio respectivo, el mismo folio donde se hace la anotación; o bien, el centro o la oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos folios”<sup>23</sup>

Es necesario puntualizar la diferencia que existe entre una inscripción y una anotación.

<sup>23</sup>Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles ob. Cita pág. 575

La inscripción según Colín Sánchez, 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, con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo<sup>24</sup>.

Por otra parte, para Sánchez Medal, la anotación son los “actos del procedimiento, a cargo del Director o Registrador, para patentar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo afectan al contenido de la misma”<sup>25</sup>.

Por lo tanto, puedo concluir que la principal diferencia entre inscripción y anotación consiste, en que la primera surte efectos declarativos de un acto traslativo de dominio, y la segunda, consiste esencialmente en el hecho de escribir una situación modificatoria u objetiva al acto inscrito.

Los títulos inscribibles y a notables se encuentran determinados en el Código Civil vigente para el estado de México, en sus artículos 8.53 y 8.54 respectivamente, los cuales ya analizamos con anterioridad.

En general, todos los asientos deberán ir firmados por el titular del Registro Público de la Propiedad, ya que la firma puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

En el Registro Público de la Propiedad se pueden llevar a cabo los asientos registrales, los cuales se practicarán mediante folios, los cuales consisten en los nombrados en el artículo 40 de la Ley Registral para el Estado de México, y son:

---

<sup>24</sup> Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles, Porrúa, México, 1998, pág. 575

<sup>25</sup> Idem.p.500.

“Artículo 40. Los asientos registrales que se practicarán en los folios, son los siguientes:

- I. Notas de presentación,
- II. Anotaciones preventiva;
- III. Inscripciones,
- IV. Cancelaciones; y
- V. Rectificaciones.

Todos estos se ordenarán cronológicamente y de acuerdo a su naturaleza, igualmente se asentarán el número y la fecha de cualquier solicitud de entrada y tramite”.

### **3.5.3.1 NOTAS DE PRESENTACIÓN (AVISOS DE PRESENTACIÓN).**

Para SánchezMedal“las notas de presentación, asentadas al margen izquierdo del folio, preparan o anuncian una inscripción principal que va a practicarse posteriormente en la parte central del mismo folio y que no se puede anotar todavía, bien sea por la imposibilidad física de practicar de inmediato todas las inscripciones completas del gran número de documentos inscribibles que diariamente entran al registro, o bien porque aún no se presenta al Registro el documento inscribible que se encuentra en proceso de formación o expedición”.<sup>26</sup>

De acuerdo con esta definición, puedo determinar dos fines de las notas de presentación:

1.- Declaran la inscripción de un documento que acaba de presentarse y que posteriormente se va a inscribir; y

2.- Declaran un documento que se va a presentar de acuerdo a un aviso preventivo.

---

<sup>26</sup>Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles, Porrúa, México, 1998, pág. 551

---

### 3.5.3.2 ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Las anotaciones preventivas, son aquellas en donde el Registrador advierte de una situación de hecho de la inscripción principal, es decir que la inscripción principal se encuentra sujeta a un acto de limitación de la propiedad como lo es el embargo, la fianza, decreto expropiatorio, providencias judiciales, demandas de propiedad y las relativas al cumplimiento de contratos preparatorios y las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenan la suspensión provisional o definitiva de los bienes inscritos al Registro Público de la Propiedad.

### 3.5.3.3 INSCRIPCIONES.

De acuerdo a la definición dada por Colín Sánchez, la inscripción es el acto por medio del cual se anota una transmisión de dominio en el Registro Público de la Propiedad, siendo que para este autor las inscripciones cuenta con ciertas características tales como:

- “Naturaleza y datos del inmueble;
- Naturaleza, extensión, y condiciones del derecho del que se trate;
- Valor de los bienes o derechos;
- En caso de hipoteca los datos de esta;
- Nombres de las personas físicas y morales a cuyo favor se haga la inscripción;
- Naturaleza del hecho o negocio jurídico; y
- Fecha del título y funcionarios que lo hayan autorizado”<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup>Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 4º edición, Porrúa, México, 1999, pág. 25

---

### **3.5.3.4 REPOSICIÓN, RECTIFICACIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS Y FOLIOS.**

En primer lugar, la reposición, procede por destrucción, pérdida o mutilación de los asientos registrales y porque haga imposible el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

El procedimiento consiste en la solicitud por escrito por la parte interesada o por orden judicial, en base a los documentos que dieron origen a los asientos en los que se produjo la mutilación, pérdida o destrucción; después se procederá a levantar una acta circunstanciada con los informes dados por las áreas que tuvieron relación con el asiento, y en su caso, se procede a la reposición solicitada y se agregan los sellos de reposición.

Por lo que respecta a la rectificación, existe cuando hay incompatibilidad entre el título y la inscripción, se pueden presentar dos casos: ya sean errores materiales o de concepto. Los errores materiales, son cuando se escriben unas palabras por otras, nombres, cantidades u omisiones.

El error de concepto es cuando al expresar en la inscripción algún contenido en el título, varié su sentido, porque el Registrador se hubiere formado un juicio erróneo.

La rectificación se basa en el principio de consentimiento, es decir, que para que pueda proceder la rectificación de un error de concepto deben estar de acuerdo todas las partes que tengan interés en el asunto, en caso contrario; mediante resolución judicial.

Tratándose de errores materiales no es necesario esta clase de consentimiento ya que solo procede el cotejo de los documentos por lo que se hizo la inscripción en los folios, la rectificación procede de oficio o a petición de parte.

En caso de que el Registrador se negare a realizar la rectificación, de un asiento registral, ante ello se observarán los mismos efectos para el supuesto de una suspensión de una inscripción hecho que ya ha sido comentado dentro de esta tesis en párrafos anteriores.

Hecha la rectificación del asiento surtirá sus efectos legales desde el momento en el que se realizó.

Finalmente, la cancelación se define como la extinción de un asiento registrable o folio ya registrado en el sistema informático, la cual procede en distinta forma, según la naturaleza del asiento que les origina, es decir, no serán las mismas causas de extinción de una anotación preventiva a una nota de presentación. Las cancelaciones proceden por resolución judicial o por voluntad de las partes y se anotan donde haya sido inscrito el asiento.

La cancelación por consentimiento se puede hacer por el consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o sus causa habientes con o sin expresión de causa o por orden judicial.

La cancelación de una inscripción o anotación preventiva debe tener los siguientes datos:

- Clase de documento en la que se va a realizar la cancelación, su fecha y número, funcionamiento que lo autorice;
- Causa por la que se cancela;
- Nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;
- Expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento del que se trate;
- En caso de cancelación parcial, la parte que se reduzca, agregue o desaparezca del inmueble y la que subsista.

A) **La cancelación Total**, se presenta cuando:

- Se extinga por completo el bien objeto de la inscripción;
- Se extingue por declaración judicial o disposición de la ley el derecho inscrito o anotado;
- Se declare la nulidad o falsedad del hecho, acto jurídico o título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- Se declare judicialmente la nulidad o falsedad del asiento;
- Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte gravamen, cuando así proceda conforme al artículo 7.603 del Código Civil vigente para el Estado de México (Transmisión de la propiedad sin gravamen); y
- Tratándose de cedula de hipoteca o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que se ordene su prorroga.

B) **Cancelación Parcial:**

- Cuando se reduzca el inmueble;
- Cuando se reduzca el derecho inscrito

Para el caso de la cancelación de una hipoteca, se consideraran accesorias a las mismas y en consecuencia deberán cancelarse simultáneamente en el instrumento correspondiente; los asientos que contengan cedulas hipotecarias, reestructuras, ampliaciones o modificaciones a las mismas.

### 3.5.4 LA INMATRICULACIÓN.

Para Lozano Ramírez, en sentido amplio, se entiende por Inmatriculación de inmuebles, la incorporación en el Registro Público de la Propiedad, de un determinado inmueble en el folio de derechos reales, que no

---

tiene antecedentes registrales, por no estar inscrito en esa Institución, a favor de alguna persona, según certificación que para el efecto se expida”<sup>28</sup>.

De acuerdo al Código Civil vigente para el Estado de México, la palabra Inmatriculación puede ser entendida como el ingreso de un determinado inmueble al Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales; en otro sentido que consiste en abrir, dentro del sistema registral del folio real o del registro por fincas, un folio real individual con número registral o de matrícula, que será progresivo e invariable y número catastral si lo hubiere, a un determinado inmueble que no tenga antecedentes registrales, para que a partir de ese momento, solo en ese folio se inscribirán los títulos formales (Escrituras Públicas, Resoluciones Judiciales, o Escrituras Privadas rectificadas) relativas a los títulos materiales (actos o hechos que producen efectos jurídicos reales) sobre los inmuebles.

Como sabemos, a partir del día tres de diciembre del año dos mil siete, el sistema de libros se cambió por el actual sistema de folios, este movimiento trajo como consecuencia que las inscripciones que se encontraban en libros anteriores ahí se quedarán y debiéndose hacer la actualización de estos, es por ello que los inmuebles que donde no ha ocurrido algún movimiento desde esta fecha se encuentran sin folio real y sin registro, en consecuencia se considerará su proceso de inscripción como nuevo.

De lo anteriormente descrito, se desprende que la Inmatriculación se refiere a la inscripción de una propiedad que carece de antecedentes registrales; es decir, Escritura Pública Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, de tal forma lo regula el artículo 8.59 del Código Civil Vigente para el Estado de México que a la letra dice:

---

<sup>28</sup>Lozano Ramírez Raúl. Derecho Civil, Tomo IV, Pacifico, México, 2005, pág. 352

---

“Artículo 8.59 La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales”

El procedimiento de Inmatriculación se puede realizar de dos formas:

- a) Inmatriculación por Resolución Judicial,
- b) Inmatriculación por Resolución Administrativa.

El proceso de **Inmatriculación por Resolución Judicial** se da de la siguiente forma:

- Mediante la información de dominio; es decir, que el interesado haya poseído el bien por el tiempo y las condiciones exigidas para la prescripción y que no tenga título de propiedad, podrá ocurrir ante el Juez de la jurisdicción en base a la ubicación del inmueble, para iniciar el proceso de Inmatriculación.
- Mediante información posesoria, el que posea un bien inmueble de buena fe y que haya transcurrido el término dictado por la ley para la prescripción, podrá registrar su posesión ante el Juez competente, con la finalidad de que en un plazo de cinco años contados a partir de su inscripción y así poder obtener la titularidad de propiedad.

Para tener un mejor concepto paso a citar el artículo 8.62 del Código Civil del Estado de México, mismo que a la letra dice.

“Artículo 8.62 Consumación de la usucapión por inscripción de la posesión.

Transcurridos cinco años desde la inscripción de posesión, sin que en el Registro Público de la Propiedad aparezca algún asiento que la

contradiga, tiene derecho el poseedor, a que el Juez declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el registro la inscripción de dominio”.

En cuanto al procedimiento de la **Inmatriculación por Resolución Administrativa** se da de la siguiente forma:

- Mediante la inscripción del Decreto publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto, en ambos casos la Inmatriculación Administrativa será realizada por el Director del Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- Mediante la inscripción de una resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.
- Mediante la inscripción de los títulos de desarrollo urbanos, expedidos por el Registro Agrario Nacional o de los Documentos que conviertan un bien ejidal a propiedad privada.
- Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, dicho título debe tener una antigüedad de cinco años anteriores a la fecha de la solicitud, debe manifestar bajo protesta de decir verdad que tiene la posesión de dicho bien y anexar constancias relativas a catastro y predial del bien inmueble a inmatricular.
- Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, el interesado deberá acudir ante el Registro Público de la Propiedad y en base a lo estipulado en los artículos 8.68 del Código Civil vigente para el Estado de México y en relación con los artículos 175 y 176 ambos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad deberá presentar su solicitud con los siguientes datos:

➤ Autoridad a la que se dirige;

- Nombre del petionario, y en su caso el de quien promueva en su nombre;
- Domicilio para recibir notificaciones dentro de la circunscripción territorial de la oficina registral o señalar los estrados de la misma;
- Descripción y ubicación del inmueble, con su denominación si la tiene, medidas, superficie y colindancias, nombres, domicilios de sus colindantes actuales, en su caso, señalando la población y el municipio;
- Causa y origen de su posesión y acreditación del tiempo de ocupación del inmueble, fecha de adquisición del mismo, mención del nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor;
- Instrumento que la ley reconozca como válido para transmitir bienes inmuebles y que cumpla con los requisitos formales del Código Civil del Estado de México, y copia del traslado de dominio;
- Copia de identificación oficial del interesado prominente o del apoderado legal, en su caso;
- Certificado de no inscripción expedido por la Oficina Registral correspondiente, que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie, que esté inscrito a favor de una persona distinta a la señalada en la solicitud o bien que no sea del patrimonio estatal;
- Constancia municipal que acredite que el inmueble de que trata la solicitud se encuentra al corriente en el pago de impuesto predial;
- Plano descriptivo y de localización del inmueble o plano manzanero por autoridad catastral municipal;
- Certificación del Secretario del Ayuntamiento de posesión del inmueble y de que no formar parte de los bienes del departamento municipal;

- Constancia o constancias expedidas por la autoridad agraria competente de que el inmueble no se encuentra ubicado en ejidos o en tierras comunales;
- Documento que acredite la personalidad cuando no se gestione a nombre propio;
- Comprobante de pago de derechos expedido por la Oficina, Institución Bancaria o Centro Comercial autorizado o, en su caso, línea de captura que acredite el pago de los mismos; y
- Avaluócatastral de autoridad estatal o municipal o de especialista envaluación inmobiliaria con registro vigente, cuando así proceda.

Una vez recibida la solicitud, el Registrador de la Oficina Registral informará a los colindantes y a la persona a la cual se obtuvo la posesión del proceso de Inmatriculación; los cuales tendrán un plazo de nueve días para manifestar lo que a su derecho convenga.

Además se mandarán a publicar un extracto de la solicitud de Inmatriculación a costa del interesado por tres veces el periódico de mayor circulación y Gaceta del Gobierno del Estado de México.

Si se presenta alguna inconformidad al proceso de Inmatriculación por las personas mencionadas, el Registrador de la Oficina Registral con la finalidad de que sea resuelto por el Juez competente, y se enviará el informe respectivo al Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México, en caso contrario el Registrador de la Oficina Registral competente enviará el expediente al Director General del Instituto de la Función Registral para su resolución.

La resolución del proceso de Inmatriculación, deberá darse en el mismo día de tenerlo el Director General del Instituto de la Función Registral y a su libre

albedrio quien ordenará su inscripción en la Oficina Registral que corresponda, previa asignación de folio, sello y registro de salida en el libro de gobierno.

Para el caso contrario de que no se haya aprobado el proceso de **Inmatriculación Administrativa**, el Director General del Instituto de la Función Registral emitirá una resolución negando la procedencia de la Inmatriculación, con vista al promovente, y en el que el Registrador dictará un acuerdo, haciendo del conocimiento al promovente a través de la Oficina Registral correspondiente.

- Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, en este supuesto de trata de probar solo la posesión de un bien inmueble para que pueda operar la prescripción, en este supuesto se debe perseguir el procedimiento antes aludido.

Para el efecto de la inscripción de la posesión, una vez haya transcurrido el término de cinco años para que opere la prescripción, el titular podrá acudir ante el Registrador de la Oficina Registral para que autorice la inscripción de propiedad en el folio respectivo, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite que ha continuado con la posesión del bien, previo el pago de derechos se hace la inscripción.

Como se puede desprender se trata de un procedimiento teóricamente corto y sin mayor problema, pero en la realidad social, dicho procedimiento resulta ser tardado y demasiado costoso en cuestión de derechos y planos del inmueble para el particular que quiere obtener la propiedad de un bien inmueble, además de enfrentarse con la burocracia por parte del personal de las Oficinas Registrales, que forman parte del Instituto de la Función Registral del Estado de México y de quienes pueden ser los órganos eficaces para la conformación y declaración de Los actos jurídicos que la ley les permite darles el valor de declarativos o explicativos.

---

### 3.6. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.

Para Colín Sánchez, el concepto de recurso en materia registral lo define de la siguiente forma:

“En el procedimiento de Registro Público de la Propiedad, los recursos son medios establecidos por la ley, por medio de los cuales, el afectado con algún acto o resolución manifiesta su inconformidad para que sea examinado de nueva cuenta por el Registrador o por el Director de la Institución, por una Autoridad Administrativa superior o por un Órgano Jurisdiccional y de acuerdo con la naturaleza del acto que se trate, se considere lo resuelto dejándolo sin efecto, o bien se lleve a cabo el acto solicitado”<sup>29</sup>.

El recurso de inconformidad es el único medio de impugnación en contra de la denegación o suspensión del acto solicitado, por parte del Registrador del Registro Público de la Propiedad, esto se encuentra regulado por los artículos 104 al 107 de la Ley Registral para el Estado de México y en relación con los artículos 124 al 130 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

El recurso de inconformidad procede cuando las resoluciones del Registrador que deniegue o suspenda el servicio registral. Si el Registrador confirma la resolución suspensiva o denegatoria del propio Registrador, y el interesado se inconforma, el servidor público que conozca del asunto dará entrada a este recurso ante el Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México, y se anotará la anotación preventiva en la inscripción, anotación, cancelación o liberación de lo solicitado y además se dará publicidad de esto en la Gaceta del Gobierno del Estado de México.

---

<sup>29</sup> Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 4ª edición, Porrúa, México, 1999, pág. 24

El Director General del Instituto de la función registral, conocerá del recurso de inconformidad que puede ser interpuesto de forma escrita en un plazo de quince días hábiles a partir de su publicación.

Si la resolución del Director del Instituto de la Función Registral del Estado de México fuere favorable, se notificará de ello al Registrador de la Oficina Registral de la entidad que fue calificado el documento y se le remitirá para realizar la inscripción en el folio respectivo, en el caso contrario, el documento se pondrá a disposición del notificante previa la cancelación de la nota de presentación, es decir, que si no les favorece la resolución se pierde totalmente el derecho de prelación en la inscripción del acto jurídico, y da lugar a nuevas notas preventivas, sobre el bien inmueble, como pueden ser demandas, embargos, fianzas etc.; e inclusive una nueva inscripción.

En este caso, el interesado que ha perdido el recurso de inconformidad, puede interponer un Juicio de Nulidad ante el Tribunal de lo contencioso Administrativo y pedir como medida provisional una nueva anotación preventiva, para que quede a salvo la prelación de los derechos, y en el último de los casos, se puede interponer el recurso de amparo.

Se seguirá el mismo procedimiento en los casos:

- Cuando los interesados objetan la cotización de los derechos del registro.
- Cuando el registro se rehusó a practicar la rectificación de algún asiento por considerarlo infundado.

### **3.7 REGISTRO Y CATASTRO MUNICIPAL.**

El autor Antonio Monserrat explica la relación existente entre catastro y el Registro Público de la Propiedad, pues considera al primero “como una exactitud de la descripción de fincas, de las que se levantan un plano, mientras

que la identificación de las fincas le corresponde al Registro Público de la Propiedad y el cual lo hace mediante descripciones verbales muy precisas, lo cual ha dado lugar a que un mismo bien inmueble o una porción de él se inmatricule dos veces como si fuesen dos bienes raíces distintos o si es una porción, como integrante también de otra finca<sup>30</sup>.

Por otra parte Colín Sánchez considera al catastro como:

“la idea de un padrón o inventario de propiedades de inmobiliarias, destinados a facilitar la excepción del impuesto territorial<sup>31</sup>”.

El catastro es definido en la actualidad, como “el elemento básico para la aplicación del impuesto predial y, en general, de todo tipo de contribuciones territoriales, ya que con base en él puede establecerse la correcta valoración de los inmuebles, que es uno de los problemas más significativos de la Hacienda Pública Local<sup>32</sup>”.

De lo descrito con anterioridad, se desprende una visión más clara de la relación que debe existir de manera estrecha entre el Registro y Catastro, ya que como hemos expuesto el Registro Público de la Propiedad, es la Institución encargada de inscribir y de dar publicidad y seguridad jurídica de los mismos, independientemente de la forma de su constitución, y para el caso de catastro, este define la situación física y fiscal de los bienes inmuebles que son materia de inscripción en el Registro.

En la actualidad, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, inscribe notas preventivas sobre los inmuebles, por lo que, es necesario tener certeza jurídica y física de que se trata de un bien inmueble único y no se esté

<sup>30</sup> Monserrat Antonio. Derecho Inmobiliario Registral, Civitas, España, pág. 57

<sup>31</sup> Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 4ª edición, Porrúa, México, 1999, pág. 367

<sup>32</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, 10ª edición, Porrúa, México, 1998, pág. 243

confundiendo con otra finca de similares características; a lo cual el catastro le extenderá un numero catastral a cada inmueble que impida su confusión.

Como ejemplo de lo anterior, hoy en día, el Registro Público de la Propiedad solicita como requisito para Inmatricular un bien inmueble, la clave catastral del bien, así como planos de la misma.

---

---

## CAPITULO IV

### “EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO”

#### 4.1 EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA REALIDAD SOCIAL.

El Registro Público de la Propiedad del Estado de México es una institución que se desprende de la Administración Pública del Estado de México, cuyo director General lo designa el Secretario de Generación de la Entidad Mexiquense, esto en base a su criterio y a su facultad que le es otorgada por el Gobernador del Estado de México, haciendo saber para el lector que en muchas ocasiones es designado sin experiencia Registral y solo por conveniencia política.

Es de suma importancia hacer saber que dentro de esta tesis, el Registro Público de la Propiedad goza de una autonomía, una personalidad jurídica y un patrimonio propio, y que su objetivo primordial es dar la certeza jurídica de los actos que ante él se Inscriben, a lo que atañe a continuar analizando que uno de los problemas de la realidad social, son sus funciones que esta Institución presta, en consecuencia el Registro Público de la Propiedad debe garantizar y proteger los derechos que ante él se inscriben, por ello es importante que los actos que se ordena su inscripción en su sistema electrónico, estos actos deben ser celebrados ante el Registrador, para si este garantizar la constitución del acto jurídico a celebrar, dando la certeza jurídica que el Propio Instituto de la Función Registral debe otorgar a los actos Jurídicos a inscribir.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México, a razón de ser un organismo público autónomo se rige bajo los principios de Rogación, Publicidad, tracto sucesivo, Legalidad, consentimiento, inscripción, especialidad, prelación, Legitimación y Fe Pública Registral, principios que bajo esta institución realiza la inscripción de actos jurídicos celebrados entre particulares, con los requisitos de fondo y forma que para ello se prevé, en

---

consecuencia el Instituto de la Función Registral Para el estado de México, en base al artículo 8.1 del Código Civil vigente para el Estado de México, declara los efectos declarativos que por ministerio de ley, esta institución otorga, garantizando la inscripción frente a terceros.

Es importante hacer saber para el lector, que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio es un organismo público descentralizado de la Administración Pública del Estado de México, ya que esta institución garantiza su funcionamiento mediante su patrimonio propio y los cobros que por derechos a los diferentes trámites que este presta, reconociendo de este modo que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (IFREM) cuenta con una dirección de Administración y Finanzas, dirección encargada de administrar los bienes de la institución.

El Instituto de la Función Registral para el Estado de México, ha dividido el territorio mexiquense en tres zonas; zona valle de Toluca, zona Nororiente y Subdirección oriente, en consecuencia creando oficinas registrales por distrito judiciales, reconociendo que para su mejor funcionamiento y en atención a la demanda de la sociedad, en la actualidad existen 19 oficinas registrales, mismas oficinas que han deliberado sus funciones a un cierto número de funcionarios, mismos que por la propia necesidad práctica han dado origen.

Debido a lo anterior, el Registro Público de la Propiedad (IFREM) del Estado de México presta una multitud de servicios, de los cuales han resultado parcialmente eficaces en su funcionamiento, trayendo como consecuencia que en muchos actos jurídicos a crecienta inexactitudes y fallas en la materia Registral; las cuales se pueden resumir en un elevado costo de derechos que cobra por cada uno de los trámites que ante él se tramitan.

Colín Sánchez, establece “Que el Registro Público de la Propiedad está mal organizado, Puede decirse que existe una indiferencia muy acentuada para

---

resolver sus problemas y lograr su funcionamiento fácil y sencillo, mismo que debe ajustarse estrictamente a las leyes”

De los Servicios que actualmente presta el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (IFREM) se han podido diversificar las funciones que éste presta a diferentes áreas, y que gracias al reglamento interno de esta Institución Pública se ha podido apoyar en que los trámites sean establecidos en la propia ley, y contando con términos que pueden ser prorrogables dependiendo el caso a trámite, en consecuencia puedo deducir que el Registro Público de la Propiedad debería estar más capacitado para dar atención optima al público en general y cumplimentar su objetivo primordial que es dar la certeza jurídica de los actos inscribibles en esta institución.

Una de las realidades del Instituto de la Función Registral del Estado de México es la declaración de los derechos de los actos jurídicos inscribibles que la ley establece, reconociendo que en la realidad, la actividad práctica de las Oficinas registrales, no son como lo establece en su propio Reglamento interno del Registro Público de la propiedad, ya que las áreas que existen físicamente son más de las áreas que en la propia ley permite su existencia, por lo que las funciones que presta el Registro Público de la Propiedad son ineficaces, ya que los funcionarios por las áreas que han sido existentes mediante la ley, no son capaces de analizar si verídicamente los intervinientes en el acto jurídico en el que se solicita su inscripción efectivamente hayan participado para su consumación, creando este hecho jurídico, que en muchas de las ocasiones se priva de los derechos reales a un sin número de propietarios de sus bienes reales, esto a raíz de que el Registrador no tiene directamente la intervención de que el acto jurídico a inscribir haya contado con todos los elementos de existencia y de validez, para que el Registrador pueda ordenar acertadamente su inscripción.

A través de la existencia de una ley reglamentaria para el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México, en la práctica no es tal y

---

como los preceptos legales lo establecen, ya que la actividad de los funcionarios ha sido diversificada en las siguientes áreas, una área que será vigilada por un registrador público de la propiedad y de comercio; otra área en la que será vigilada y encarada por un registrador auxiliar; así mismo otra área destinada a una oficialía de partes; otra área destinada a la calificación registral y una área de archivo, trayendo como consecuencia que las áreas existentes son incapaces de cubrir la carga de trabajo del registro público de la propiedad, esto pese a que existen numerosa cantidad de funcionarios, sin existir una área donde estos puedan cumplir sus funciones; en consecuencia y a pesar del sin número de funcionarios, el Registro Público de la Propiedad no se ha capacitado para crear un área y determinar un número de funcionarios para la integración y constitución de los actos jurídicos a razón de la incertidumbre jurídica de los intervinientes en el acto y procedimientos inscritos y a inscribir.

Al reconocimiento que hago al Registro Público de la Propiedad de que no ha sido capacitado para que esta institución sean cambiado sus efectos declarativos por efectos constitutivos de los actos jurídicos, así también reconozco que el único procedimiento del cual no cabe duda de la intervención, integración y resolución por parte del Registrador Público de la propiedad en la consumación de un acto jurídico lo es únicamente y especialmente en el Proceso de Inmatriculación que se lleva a cabo ante la fe pública del Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, por lo que con este antecedente, me permito hacer efectivo que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, es capaz de garantizar la certeza jurídica de los derechos reales frente a terceros, con la única facultad y potestad que le sea otorgada por el estado al Registrador público de la propiedad, para que constituya el acto jurídico a inscribir, trayendo como consecuencia una seguridad jurídica de los intervinientes en el acto jurídico, así como una seguridad judicial para cuando así se lo reclamen terceros.

A razón del párrafo inmediato anterior, en la realidad social se acarrea una desventaja jurídica, ya que en la actualidad en el registro público de la

---

propiedad existen numerosas cantidades de funcionarios, mismos que no cumplen con su debida función, esto a razón de que no existe el área debida para la entrega de su trabajo, por lo que crea una alteración en los diferentes procesos que presta el Registro público de la propiedad, logrando una demora en la resolución de los diferentes procesos solicitados por los usuarios, así mismo un desgaste excesivo de dinero para el trámite de los mismos y pérdida de derechos ante la institución en comento.

El cúmulo de personas que solicitan los servicios del Registro Público de la Propiedad les es difícil entablar un diálogo con los funcionarios, los que pretenden resolver los procesos de inscripción, ya que no existe un área debida para la constitución de los actos Jurídicos; por lo que resulta una vez más que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, si está capacitado en cuanto a ley, estructura y personal, para que esta institución puede constituir los actos a inscribir ante dicha institución, y máxime de ser cambiado los efectos declarativos por Efectos Constitutivos, esto a razón de que cuenta con el número de personal necesario y con apoyo a lo establecido en el Código Civil vigente para el Estado de México, así como por el reglamento interno del Registro Público de la propiedad, para prestar la función de la propuesta que hago en la presente investigación.

#### **4.2 PROPUESTA RESOLUTIVA.**

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México y a pesar de que esta Institución cuenta con un sistema actualizado, que parcialmente da frente a la creciente demanda de inscripción de los actos jurídicos que son presentados ante él para su regulación y seguridad Jurídica, por lo que resulta ineficaz la función de los funcionarios que operan en el Registro.

En consecuencia, dicha Institución, además de tener como función y finalidad primordial la de brindar seguridad jurídica, publicidad y declarar derechos

---

de los bienes reales ante terceros, sobre los actos jurídicos inscritos ante él, esta Institución pública debe de cambiar los efectos declarativos por efectos constitutivos, a razón de que esta Institución cuenta con los principios de Rogación, Publicidad, Tracto Sucesivo, Legalidad, Consentimiento, Inscripción, Especialidad, Prelación, Legitimación y Fe Pública Registral, principios que permiten que los efectos declarativos sean sustituidos por efectos constitutivos, ya que será un solo cambio sin alteración en cuanto al personal designado para cumplir las funciones de los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Los efectos declarativos que en la actualidad otorga el Registro Público de la Propiedad, devienen del objetivo primordial de esta Institución que es dar publicidad y certeza jurídica frente a terceros, y a través de la investigación realizada en la presente tesis, es viable cambiar los efectos declarativos por efectos constitutivos, para que sea esta Institución quien constituya los actos jurídicos a inscribir y que la propia norma jurídica los regule como hasta en la actualidad lo ha venido contemplando para su regulación jurídica.

Los efectos constitutivos que propongo, será una de las formas que de fin a la incertidumbre jurídica existente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, toda vez que en dicha Institución, el usuario únicamente solicita la inscripción de los actos jurídicos, siempre y cuando el acto solicitado este contemplado por la ley y que basta que reúna los requisitos exigidos por las normas establecidas en nuestro Código, o en su caso tenga el fondo y forma que en nuestro país permita su inscripción, haciendo hincapié que para esta hecho, el Registrador únicamente califica los requisitos que establece la Ley Registral para el Estado de México, más no tiene la certeza jurídica de que los intervinientes y los antecedentes registrales que originaron el acto solicitado a inscribir, sean hechos ciertos.

---

La publicidad del derecho frente a terceros devendrá de la constitución de un acto jurídico realizado por el Registrador Público y de Comercio y con apoyo al principio de Fe Pública Registral con que cuenta el Instituto de la Función Registral del Estado de México, podrá el Registrador constituir el derecho que se tiene sobre los bienes reales frente a terceros, para que de esta forma se de publicidad del derecho que se tiene sobre el bien inmueble que pretendo inscribir ante dicha Institución Pública, y en consecuencia el artículo 8.2 del Código Civil vigente para el Estado de México carecería de legalidad óptima para que siga siendo regulado dentro de la misma normatividad, toda vez que no tendría ningún funcionamiento para lo que la sociedad le demanda al Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Es de suma importancia que para lo propuesto dentro de la presente investigación, consistente en el cambio de los efectos declarativos por constitutivos, la constitución que el registrador haga, es la legitimación jurídica de la inscripción de todos aquellos actos jurídicos y que en consecuencia se adquieran, transmiten, modifiquen, limiten, graven o extingan derechos reales del bien inmueble que pretendo inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

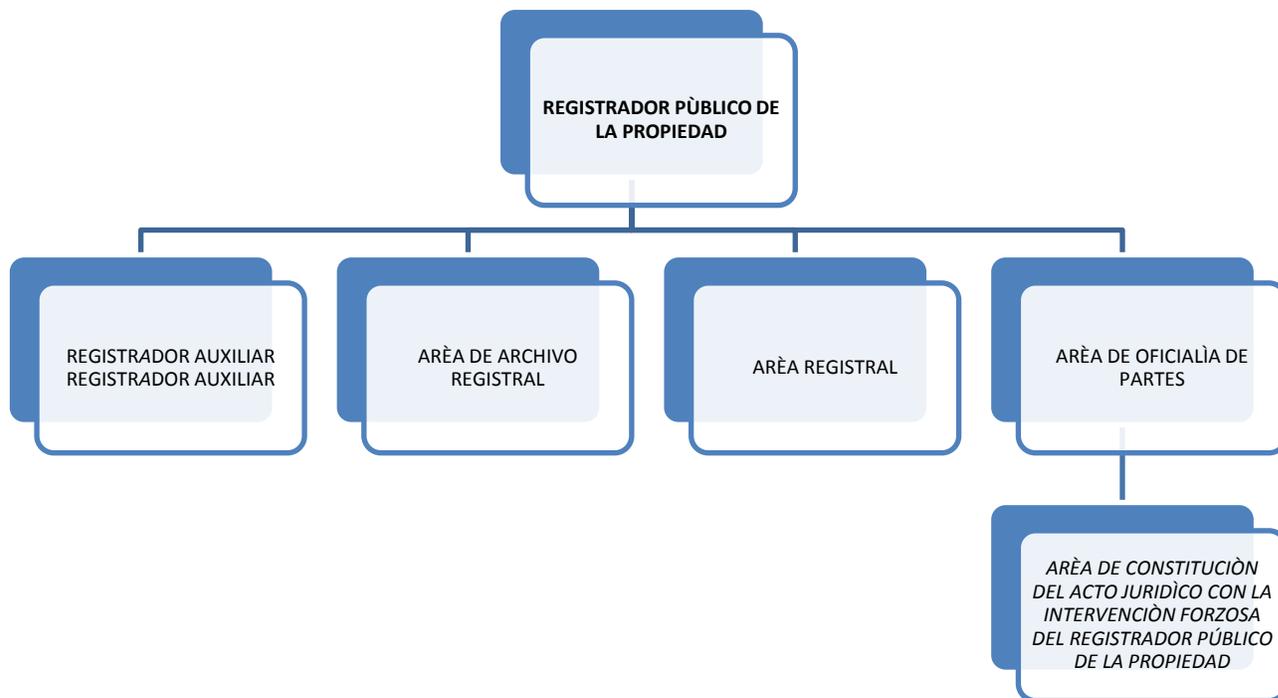
Con la investigación realizada, me pude dar cuenta que en la realidad social, los usuarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y que desde sus inicios hasta la actualidad, ha existido una incertidumbre jurídica de la constitución de los actos jurídicos celebrados entre particulares e inscritos en esta Institución Pública, y a lo que Código Civil vigente para el Estado de México, la Ley registral para el Estado de México y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, son normatividades que de acuerdo a su estudio, permiten el cambio o sustitución de los efectos declarativos por efectos constitutivos, ya que son ordenamientos jurídicos, que a través del estudio ayudan a continuar manteniendo la incertidumbre jurídica que la sociedad demanda ante la consumación e inscripción de los actos jurídicos inscritos en el Registro, por ello

---

y para dar fin a la demanda que la sociedad requiere de esa incertidumbre jurídica, por lo que en la presente investigación de tesis propongo que el Registrador del Registro Público de la Propiedad y de Comercio debe ser quien constituya los actos jurídicos a través de una área en específico dentro de dicha Institución, para sí tener la certeza jurídica de los intervinientes, así como de los elementos de existencia y de validez que requiere un acto jurídico, reconociendo una vez más que el Instituto de la Función Registral para el Estado de México, no tendría una alteración en cuanto a su presupuesto, ni en cuanto a su organización, toda vez que tiene un sin número de personal que en la actualidad no tiene un lugar en específico dentro de las instalaciones del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para cumplir con su trabajo, y logrando de esta forma ya no la acumulación excesiva de usuarios y dar fin con la incertidumbre planteada en esta tesis, obteniendo una prestación más que brindaría el Registro Público de la Propiedad de la Entidad Mexiquense con el objetivo de dar publicidad y la certeza jurídica que se requiere para los actos inscritos en esta Institución frente a terceros.

Dentro del organigrama existente del instituto de la función registral del estado de México y para la propuesta que hago en la presente tesis, no existirá alteración alguna, ya que el organigrama de dicha institución se encuentra basificado en base a las necesidades dela sociedad, logrando de este modo cubrirparcialmente los servicios que presta el registro público de la propiedad y de comercio.

En relación a lo propuesto en párrafos anteriores de la presente tesis de investigación propongo una posible solución de reestructuración de las Oficinas Registrales pudiendo deducir que la organización que existe en el instituto de la Función Registral, deberá integrarse bajo el siguiente diagrama:



En base al diagrama inmediato anterior dejo claro que una vez que el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, haya constituido los actos jurídicos, este dará publicidad y certeza jurídica de los que intervienen en el acto a inscribir, los cuales son hechos ciertos, lo que daría fin a la incertidumbre jurídica que la sociedad demanda ante tal Institución, reconociendo que ante el diagrama propuesto como solución al tema de esta tesis, es lógico, que una vez ingresados los documentos del acto para su constitución, el Registrador tendrá la obligación de señalar día y hora para dicha constitución y así pasar el acto constituido a una área de calificación registral, área que se encargará únicamente de velar que los documentos que fueron presentados en oficialía de partes y mismos que fuesen objeto de la constitución del acto jurídico, y estos reúnan los requisitos de ley, para que en su resolución sea fidedigna en cuanto a su constitución y creación del acto jurídico a inscribir, extinguiéndose la acumulación de usuarios y la alteración de la celebración de actos jurídicos inscritos en la Institución Pública en comento.

Quiero hacer notar, que en la presente investigación y a las posibles propuestas resolutorias que enuncio en esta tesis, y con fundamento en el artículo 8.59 del Código Civil vigente para el Estado de México ayuda a que las posibles resoluciones sean línea fija, para que el Registrador Público de la Propiedad cambie sus efectos declarativos por constitutivos, ya que el Registro Público de la Propiedad, el único procedimiento del que se puede presumir fácilmente su intervención directa por parte del Registrador, lo es en el Proceso de Inmatriculación Administrativa, proceso del que del todo se realiza ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, esto acarrea a que mi propuesta realizada en esta investigación suene y sea real, ya que la necesidad de los usuarios de dicha Institución, requieren certeza jurídica a los actos jurídicos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para esto argumento que en otras Entidades Federativas de la República Mexicana, ya se han decretado los efectos del Registro Público de la Propiedad sean constitutivos como lo hago resaltar que son en los Estados de Puebla, San Luis Potosí y Guerrero, en sus respectivos Códigos Civiles vigentes para esas Entidades Federativas, mismos que a la letra dice:

ESTADO	EFECTO
<b>PUEBLA</b> Art.3.- Del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Puebla...	Constitutivos.
<b>SAN LUIS POTOSÍ</b> Art. 31 Las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro Público, tienen efectos declarativos y constitutivos de derechos, salvo los casos de excepción que señalen los ordenamientos aplicables.	Declarativos y Constitutivos
<b>GUERRERO</b>	Declarativos para ser constitutivos de derechos.

---

Ahora bien, con las posibles propuestas resolutivas, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio quedará de mejor manera organizado y estructurado en cuanto al alcance de la Oficina Registral, y que el servicio que presta el Registro Público de la Propiedad y de Comercio será eficaz en cuanto a su funcionamiento, su certeza jurídica de los actos constituidos ante dicha Institución y su objetivo de publicidad frente a terceros será fervoroso en cuanto a sus alcances jurídicos, porque gracias al cambio de los efectos jurídicos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, ya no existirá incertidumbre jurídica, porque los actos que inscribirá el Registrador mediante su intervención, serán fehacientes ante la Fe Pública Registral de la Institución y ante la sociedad.

## CONCLUSIONES

La presente tesis de investigación, está conformada por cuatro capítulos, y que de los mismos se analizó el Registro Público de la Propiedad y de Comercio desde diferentes Sistemas Registrales que han existido y existen en el mundo; por lo que con ello muestro las principales formas de registro de los bienes reales; ya que en el primer capítulo titulado como Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad, en este capítulo estudie los Sistemas Registrales, denotando varias formas de registro, como son el Sistema Germánico, Sistema Francés, Sistema Australiano, reconociendo que dentro de mi investigación, el Sistema que más se apega al Sistema Registral Mexicano lo es el Sistema Australiano o conocido también con el nombre de Acta de Torrens, Sistema que puedo definir que al momento de la inscripción se realiza un examen de la documentación que forma parte del acto jurídico a inscribir, obteniendo de esta forma una calificación de la revisión exhaustiva de los documentos del acto jurídico y que en el proceso para inscribir una finca, estos deberían de pasar un lapso de tiempo de dos a o tres años, para que el derecho pueda ser inscrito a favor del solicitante.

El requisito indispensable para inscribir un acto jurídico en los diferentes Sistemas Registrales, en el mundo era la entrega de una garantía económica que el solicitante debía entregar para la afectación de un posible tercero. Respecto a estos Sistemas Registrales concluyo que no son eficaces en su funcionamiento, ya que el derecho del solicitante para inscribir su finca es previa al examen exhaustivo que se hace a la documentación que presenta ante el Registro Público de la Propiedad, por lo que trae como consecuencia una violación al derecho que tiene como usuario del registro, al tener que concluir un lapso de tiempo de dos o tres años para que el derecho constituido pueda ser reconocido por el Registrador.

En cuanto al Sistema Registral Mexicano tuve que estudiar desde la época de la Colonia, La Época de la Independencia y la Época Contemporánea y dentro de la primer Época me adentre a estudiar las primeras normatividades que regularon la inscripción de los bienes reales, como lo es el Código Civil del año 1870 y hasta el año de 1879, mismos ordenamientos jurídicos con los que se da origen formal para la regularización de la Tierra y de la Inscripción hecha a favor de un particular.

En base a lo preceptuado en el párrafo inmediato anterior, el registro de bienes y la regulación jurídica de los mismos, comenzó a partir de la existencia del registro realizado a favor de un particular, acto que tuvo verificativo mediante los ordenamientos civiles de los años 1870 al año 1879, creando la figura de los escribanos, personalidades que se encargaban de dar verdad jurídica a los acontecimientos traslativos de los bienes reales; con lo que respecta a la Época de la Colonia para el registro de bienes inmuebles, perduro existiendo la figura de escribanos, y que para la mejor regulación de la tierra, estos crearon un libro para cada pueblo, simulando un Distrito, realizando un orden cronológico de los encuadernados y folios que originaban el registro de bienes.

En la Época del México Independiente, el movimiento que marco el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, fue el cambio de la Monarquía por un Sistema de Gobierno Federal, trayendo como consecuencia la creación del Registro Público de la Propiedad para intervenir en los diferentes procesos de registro sobre los bienes reales, reconociendo que en esta época existió la figura del registro de hipotecas, y a causa del registro de hipotecas, se dio origen a la existencia de Juzgados de Primera Instancia, mismos que conocían de las inscripciones, y eran ellos quienes llevaban el registro de los bienes reales, personalidades encargados de abrir y cerrar los libros de registro en cuento a su periodo y ser estos mismos quienes los trasladaban a la casa de Ayuntamiento, lugar donde se resguardaban los libros en los que contenían los registros de los bienes reales, haciendo saber para el lector, que desde esta época ya existía la

figura de “Abogado” persona que ya podía realizar la inscripción de un bien real bajo el título de Escribano o Fiat.

En cuanto al estudio realizado en la Época Contemporánea puedo concluir, que respecto al Sistema Registral que se comenzaba a implantar por medio del Código Civil de 1870, fue a razón de que el entonces Presidente de la República Mexicana, Benito JuárezGarcía, y a través de sus fuertes labores se percata de que era necesario regular uno de sus elementos de gobierno y para lo cual era el Territorio Mexicano (Tierra), y fue donde se crea el Código de 1870 dando existencia a la regulación territorial por medio de una Oficina denominada Registro Público en toda población, donde trajo como consecuencia la existencia de un Tribunal de Primera Instancia, reconociendo que la Oficina del Registro Público se encontraba integrada por cuatro secciones; en la que la primera sección se encargaba de registrar los títulos traslativos de dominio de los inmuebles; la segunda sección se llamaba registro de hipotecas; tercera sección registro de arrendamientos; y la cuarta sección se encargaba de registrar las sentencias referentes a los bienes reales.

En cuanto a los alcances jurídicos del Código del año 1884, tuvo realce a la creación dentro de su mismo cuerpo normativo, la existencia de un libro que regularía al Registro Público de la Propiedad, norma que fue conformada por cuatro capítulos, el primero enmarcaba las disposiciones generales, el segundo capítulo se refería a los títulos sujetos a registro; el tercer capítulo se refería al modo de realizar el registro de los bienes reales, y el cuarto capítulo nos hablaba sobre la extinción de las inscripciones y es en este Código en el que se declara que el Registro Público de la Propiedad contaría con **efectos declarativos** de los bienes reales frente a terceros; En consecuencia, sobre este Código concluyo de que fue hasta la existencia del Código de la fecha de referencia cuando ya se comenzó en México a regular la posesión y la tenencia de la tierra, hecha a favor de particulares, así mismo fue hasta en ese entonces cuando el Registro Público de la Propiedad comenzó a tener una vida y forma jurídica ante la inscripción que

se realizaba en esta dependencia, reconsiderando que para el tema de esta tesis, sigue siendo un acto en el que el Registrador del Registro Público de la Propiedad y de Comercio no tiene intervención en la constitución de los actos jurídicos, por lo que únicamente en esos tiempos solo se regulaba la tierra por medio del reconocimiento del derecho de posesión que tenían las personas sobre algún bien real y que eran resoluciones que emitían los Juzgados de Primer Instancia.

En el año de 1921, en México, existió una fuerte determinación jurídica en cuanto al Registro Público de la Propiedad, porque se crea el Primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, ordenamiento que se integraba de cuatro secciones; la primera sección referente al registro de Títulos Traslativos de Dominio, la segunda sección, se encargaba de realizar el registro de Hipotecas y Embargos, la tercera sección se destinaba al registro de Arrendamientos y Actos de Beneficencia Privada; y la cuarta sección se encargaba del registro de Sentencias, Cédulas Hipotecarias, Sucesiones, Participación de Bienes Hereditarios, y todas las Resoluciones Judiciales de los Bienes Reales.

Respecto a este antecedente puedo concluir que es en este momento donde ya se comenzaba a dar una forma más lógica y jurídica a la existencia del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y reconociendo que en esos tiempos y en la actualidad el Registrador no tenía intervención en los actos jurídicos de los que solicitaban su inscripción ante dicha Institución y de esta forma se declararían los derechos que se tenían frente a terceros, dando la seguridad jurídica del bien inscrito.

En cuanto a la vigencia del Código Civil de 1928 y hasta el año de 1979, en este lapso de tiempo se forjaron nuevas bases para el Registro Público de la Propiedad y Comercio, para que se produjeran efectos jurídicos en base a la naturaleza del acto a registrar, denotando la existencia de una norma en que la

posesión debería ser inscrita cuando esta ya haya pasado los cinco años que se requiere para la prescripción, trayendo como consecuencia la existencia física y real de un Registro Público de la Propiedad y de Comercio en México, Distrito Federal, en que las funciones y funcionarios de aquellos entonces comenzaban a figurar bajo el esquema de un Director, Un Registrador, Un Jefe de Sección Administrativa, un Contralor y Oficiales, quedando de esta forma integrado dicha dependencia, para lo cual y a través del estudio realizado al Registro Público de la Propiedad y de Comercio mediante sus antecedentes registrales tanto en el mundo como en México en sus diferentes épocas, puedo concluir que acertadamente han creado la institución del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, porque es de suma importancia tener una dependencia que regule la existencia territorial, y máxime de que los derechos que se adquieren mediante el acto jurídico sean respaldados ante el propio derecho a juzgar y con respecto al tema de esta tesis, sigue siendo importante y punto de partida para que el Registrador sea quien conforme y constituya los actos jurídicos, para que los efectos que en la actualidad cuenta el Registro Público de la Propiedad, pasen a ser constitutivos, toda vez que la incertidumbre jurídica que nace para la sociedad, es que no se sabe si el acto jurídico devenga de un hecho jurídico cierto y presente, por lo que la constitución que haga el Registrador Público de la Propiedad pueda dar la certeza jurídica del acto inscrito y de publicidad frente a terceros, demanda que hace la sociedad del Estado de México.

En el segundo capítulo de esta tesis de investigación, mismo que se titula “Regulación Jurídica de la Existencia, Organización y Funciones del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado de México”, como el título lo refiere, se estudió el Código Civil vigente para el Estado de México, siendo que en dicha Legislación nos manifiesta que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio estará bajo la figura del Instituto de la Función Registral para el Estado de México, cuerpo normativo que se encuentra regulado en el Libro Octavo de la Ley en comento, deduciendo que de la misma normatividad y para el tema de esta tesis, lo norma el artículo 8.2 y 8.3 del Código en cita, artículos que nos refieren

## CONCLUSIONES

---

que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México, estará a cargo del IFREM (Instituto de la Función Registral), y que las inscripciones hechas ante tal dependencia pública tienen efectos declarativos y no constitutivos, en consecuencia a ello, el propio Código Civil vigente para esta Entidad, regula las disposiciones bajo las que el Registro Público de la Propiedad y Comercio debe de regirse, por lo que en el título primero nos habla sobre las Disposiciones Generales del (IFREM), en el título segundo y capítulo primero nos enmarca los documentos registrables como lo es la Prelación, la Calificación Registral y la Rectificación y Reposición de Asientos, el título Tercero que realiza el Registro de la Propiedad Inmueble como son los Títulos Registrables y A notables, los efectos que se desprenden de dicha anotación y el Proceso de Inmatriculación, en cuanto al título cuatro se refiere al Registro de Personas Jurídico Colectivas, el título quinto, nos refiere sobre los Servidores Públicos del IFREM, es así como se da la existencia dentro del Código de Referencia, la regulación de la existencia del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado de México, logrando de esta forma que las funciones y obligaciones que tiene el Registro Público de la Propiedad y de Comercio se han establecido mediante bases jurídicas desde la creación como Instituto de la Función Registral del Estado de México.

En consecuencia concluyo que: dentro la existencia, la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en base a lo establecido por la norma Civil vigente para esta Entidad mexiquense, se encuentran bien establecidas las bases jurídicas para que dicha dependencia pública, pueda seguir existiendo, y en relación al tema de esta tesis de investigación los lineamientos que marca el Código en cita, son lineamientos que permiten seguir alimentando la incertidumbre jurídica de los intervinientes de los actos jurídicos inscritos ante tal Institución Pública, por lo que el propio Código Civil, la Ley Registral para el Estado de México, el Reglamento del Registro Público y de Comercio para el Estado de México, así como el propio Decreto que creo el Instituto de la Función Registral para el Estado de México, son normas que

permiten que hoy en día y para la propuesta de esta tesis, el Registrador Público de la Propiedad pueda constituir los actos jurídicos y de este modo los efectos que en la actualidad se encuentra gozante el Instituto de la Función Registral no sean declarativos si no constitutivos, para que así el Registrador pueda terminar con la incertidumbre que la sociedad vive y percibe a cada momento en que se solicita al Registrador la inscripción de los actos jurídicos sin tener la certeza de los intervinientes para su consumación.

Otra conclusión que a la que llego sobre el segundo capítulo de esta investigación, es que el Código Civil vigente para el Estado de México nos prevé la organización y la funciones que dicha dependencia pública la cual presta a todos los que hacemos uso del registro de bienes reales, haciendo saber para el lector que el Instituto de la Función Registral para el Estado de México (IFREM) fue creado bajo el decreto número 90, de la Legislatura del Estado de México, y el cual fue publicado en la Gaceta de Gobierno de fecha tres de diciembre del año 2007 y es como dicha Institución cuenta con una autonomía, una personalidad jurídica y un patrimonio propio, requisitos que desde su existencia y hasta la actualidad cuenta y que en base a estos elementos, es una Institución que por necesidad jurídica seguirá existiendo para la regulación de los actos jurídicos solicitados a inscribir ante esta dependencia pública, por lo que ocasiona seguir manteniendo la incertidumbre que desde sus inicios ha existido por parte de los intervinientes en la celebración de los actos jurídicos inscritos y a inscribir, por ello puedo concluir, que las leyes mencionadas en el inmediato anterior, son leyes que siguen dejando la puerta abierta para una mejor regulación, y que no mejor para el cambio de los efectos jurídicos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio sean ya con efectos constitutivos, para que ahora si el Registrador pueda dar certeza jurídica y publicidad para que surta efectos frente a terceros.

En lo referente al tercer capítulo de la presente investigación realizada, este se tituló bajo el tema “Naturaleza Jurisca del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México”, y que para el desarrollo del presente título,

## CONCLUSIONES

---

me adentre a estudiar la relación que tiene el Derecho Notarial con el Derecho Civil, ramas de las que se puede concluir que ambas van ligadas unas de otras, ya que el derecho notarial se encarga de dar forma a los actos que permite el Derecho Civil celebrar entre particulares; por lo que respecta a la naturaleza del Registro Público de la Propiedad, se tuvo a bien estudiar todos y cada uno de los principios y lineamientos bajo los cuales el Registro Público de la Propiedad actuaría dentro de sus funciones; mismos que son principios de Rogación; Publicidad, Tracto Sucesivo; Legalidad; Consentimiento; Inscripción; Especialidad; Prelación; Legitimación y Fe Pública Registral; al estudio implantado a los principios antes enunciados tanto en lo individual como en subconjunto, concluyo que el Registrador Público de la Propiedad y pese a que existe un sistema más actualizado que en algunas Entidades Federativas, así como en el Distrito Federal, esta Institución no cumple con sus funciones como lo establece el Código Civil, La Ley Registral para el Estado de México, el Reglamento Interno del Registro Público de la Propiedad, ya que sigue manteniendo la incertidumbre de todos los actos jurídicos que han sido inscritos ante tal dependencia pública, toda vez porque no existe la intervención por parte del Registrador en la Constitución de los Actos Jurídicos, haciendo hincapié para esta investigación de tesis, que si existiere la intervención para la constitución del acto jurídico por parte del Registrador, esto daría fin a la incertidumbre jurídica que se da dentro de los actos que en muchas ocasiones son maliciosos, y con la existencia de vicios y máxime que el Registrador ignora su procedencia, y sus intervinientes en la constitución, esté realiza la inscripción que le es conferida mediante ley; por lo que trae como consecuencia seguir manteniendo la inseguridad jurídica del acto inscrito independientemente de que haya sido un acto con fondo y forma y que esto haya permitido su registro ante la dependencia en comento.

Ahora bien, con todos los principios analizados, mismos que dan el sustento a la inscripción del acto jurídico, son los mismos principios que permiten que el Registrador pueda y deba constituir los actos a inscribir, independientemente cual sea su procedencia, sean actos directamente celebrados

entre particulares, así como actos que devengan de la formación de un acto ante la presencia de la figura del Notario, así como también las resoluciones que emita alguna Autoridad Judicial, sea cual fuere y que la ordene de donde se solicite la inscripción, siempre deberá constituir el Registrador el acto a inscribir, ya que esta es la única Institución que resguarda los derechos de los bienes reales frente a terceros, mediante su objetivo primordial que es brindar certeza jurídica y publicidad de los actos inscritos frente a terceros, con el estricto apego a que los actos sean constituidos por el Registrador, emitiría actos solemnes, verdaderos y fictos para cuando así se lo cuestionen por alguna otra autoridad.

El Código Civil del Estado de México, nos refiere que los actos civiles o mercantiles, son susceptibles de anotación o inscripción en el Registro Público de la Propiedad, haciendo notar para este tema de tesis, que, aun sigue persistiendo que los actos y documentos objeto a inscribir, son derechos que los usuarios tienen, más sin embargo como se encuentra legislado, el Registrador únicamente inscribirá, por lo que concluyo que el Registrador debe ser el único órgano del Registro Público de la Propiedad quien constituya el derecho de los bienes reales que tiene el que lo solicita, por lo que una vez más el código Civil vigente para el Estado de México, permite que los actos y documentos objeto de inscripción, los pueda constituir el Registrador Público de la Propiedad.

En cuanto al procedimiento registral que existe en la actualidad en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México, este se encuentra establecido por medio del Sistema Electrónico, sistema encargado de crear folios reales, deduciendo que para el registro de bienes inmuebles se creará un folio real, y para el caso de registro de personas jurídicas colectivas se creará un folio Mercantil, ambos folios existirán bajo los principios que rigen esta dependencia pública, comenzando su registro mediante la solicitud vía física en la oficialía de partes o por vía electrónica, haciendo hincapié que la forma de registro actual, no invalida los registros por medio de libros y secciones, ya que su existencia de todo el acervo registral, ayudará a crear un folio electrónico nuevo, sustituyendo a la

sección y al libro, considerando de forma muy prudente por parte de la Ley Registral para el Estado de México, que los folios serán creados únicamente para cada inscripción de los bienes reales, en consecuencia concluyo, que el Sistema de Registro en el Estado de México sobre los bienes reales, es un sistema actualizado, sistema que cuenta con una veracidad jurídica, ya que desde el inicio del registro de bienes reales se identifica mediante la solicitud de entrada a trámite, documental que puede ser directamente en la oficialía de partes del Registro Público de la Propiedad y de Comercio o por vía electrónica, siendo que de esta forma se considera válido el trámite a registrar, y pese a que este sistema trata de cumplir con lo que la sociedad le demanda, resulta ineficaz, ya que es un medio electrónico de mantener los registros de los bienes, pero no cumple con la debida atención sistemática que los usuarios requieren, y aunque exista el sistema más actualizado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, no termina con la incertidumbre que siempre se ha generado en la inscripción de un acto jurídico en esa dependencia pública, porque el Registrador ignora sus intervinientes al momento de su celebración, a lo que este Sistema de Registro no elimina las demandas que requiere la sociedad del Estado de México.

Reconsidero que por parte del nuevo sistema de registro, el Registrador debe ser la única persona que puede constituir los actos juicios a inscribir en su institución, y no convalidar actos celebrados ante otras dependencias o figuras públicas que se encuentren dotadas de fe pública.

Respecto a mis conclusiones del tercer capítulo, mismas que han sido diversificadas en párrafos anteriores, concluyo que, si el Registrador Público de la Propiedad constituyera todos los actos jurídicos que se encuentran inscritos en su Institución a su cargo, daría fin a la incertidumbre que en tanto respaldo en esta tesis, así como también eliminaría muchas actuaciones maliciosas ante otras autoridades, ejemplo de ello lo son los diferentes procesos judiciales que la propia ley permite se realicen para obtener la titularidad de un bien inmueble (Juicio de Usucapación, Juicio de Otorgamiento de Firma y Escritura,

Inmatriculación Administrativa), como sabe, éstas son vías para obtener la propiedad de un bien inmueble, acertadamente los legisladores han creado las figuras jurídicas que ayudan a regularizar la tenencia de la tierra, pero desafortunadamente los propios legisladores no han dado que con estos medios, se pueden alterar hechos y actos jurídicos, como son, crear, maquinizar contratos de compraventa entre particulares, ya que este acto jurídico son el inicio y base para que se pueda crear una inscripción, un reconocimiento de un derecho posesorio, y sin importar si efectivamente los intervinientes hayan estado presentes y si el hecho a inscribir haya sido verídico, por lo que una vez más y bajo estos argumentos que se deslizan de la presente investigación de tesis, sigo concluyendo que el tema investigado, es punto de partida para que los efectos declarativos del Registro Público de la Propiedad puedan ser constitutivos de derechos de los bienes reales, toda vez por la demanda que hace frente el Registro Público de la Propiedad a la ineficacia que se puede hacer de esta dependencia pública.

En cuanto al cuarto capítulo de la presente tesis, titulado “El registro Público de la propiedad y de Comercio y la Realidad Social”, es un tema de suma importancia, toda vez que de la realidad social, se desprendió la propuesta del tema de esta tesis, a razón de que yo he sido usuario del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y ahí me he percatado que existe un sin número de inscripciones de actos que son solicitados ante esta dependencia, mismos actos en el que el Registrador no sabe si el acto jurídico solicitado efectivamente haya tenido un momento de existencia o simplemente por reunir los requisitos de fondo y forma pueda ser objeto de inscripción, de ello deduce el tema investigado, logrando de esta forma que, la propia ley civil vigente para el Estado de México, si permite que el Registrador y bajo los principios que se rige el Registro Público de la Propiedad pueda el Registrador constituir los derechos de los bienes reales, de este modo se cambiaría los efectos declarativos por efectos constitutivos y se dé fehacientemente la publicidad de los derechos constituidos frente a terceros.



"2013. Año del Bicentenario de los Sentimientos de la Nación"

ASUNTO: INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.

NUMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA OFICINA REGISTRAL PUBLICO DEL DISTRITO JUDICIAL DE CHALCO, MÉXICO. PRESENTE

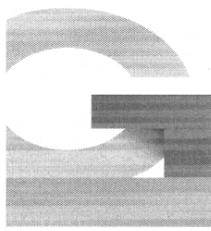
C. \_\_\_\_\_, con el carácter de \_\_\_\_\_, lo que se acredita a través de \_\_\_\_\_, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones \_\_\_\_\_ y autorizando para recibirlas en mi nombre y representación, aún las de carácter personal a \_\_\_\_\_; ante usted respetuosamente comparezco y expongo:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8.59 y 8.60 fracción V del Código Civil y los artículos 86, 87 y 88 de la Ley Registral del Estado de México, ordenamientos vigentes en la entidad, solicito la Inmatriculación Administrativa del título fehaciente para acreditar mi posesión sobre el inmueble descrito en el cuerpo del mismo, conforme a los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

HECHOS

1.- El inmueble que se pretende inmatricular, se adquirió en fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ mediante \_\_\_\_\_, mismo que se denomina \_\_\_\_\_ y tiene su ubicación en \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Distrito Judicial de \_\_\_\_\_, Estado de México, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO



**"2013. Año del Bicentenario de los Sentimientos de la Nación"**

Superficie total aproximada de: \_\_\_\_\_

2.- Bajo protesta de decir verdad, manifiesto (amos) a Usted C. Registrador lo siguiente:

2.1.- El inmueble se ha tenido en posesión, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, por más de \_\_\_\_\_ años, tal como se acredita con el documento con el cual se justifica el derecho a inmatricular por parte de (l) (los) interesado (s), mismo que conforme a la ley, es reconocido como válido para la transmisión de bienes inmuebles.

2.2.- El inmueble descrito en el anteriormente, no se encuentra inscrito en esta Oficina Registral a nombre de persona alguna, ni forma parte de otro de mayor extensión, así como tampoco se encuentra inscrito a nombre de persona distinta.

2.3.- El inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, con la clave catastral número \_\_\_\_\_, acreditando lo anterior con el recibo de pago respectivo y la constancia de no adeudo expedida por la autoridad municipal correspondiente.

2.4.- Plano descriptivo y de localización del inmueble o plano manzanero expedido por autoridad catastral municipal.

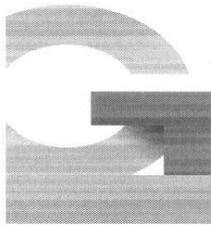
2.5.- Certificación del Secretario del Ayuntamiento de posesión del inmueble y de que no forma parte de los bienes del patrimonio municipal.

2.6.- Constancia o constancias expedidas por la autoridad agraria competente, de que el inmueble no se encuentra ubicado en ejidos o tierras comunales.

2.7.- Avalúo catastral de autoridad estatal municipal o de especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente, cuando proceda.

2.8.- Para los efectos de los artículos 91 y 92 de la Ley Registral para el Estado de México, se manifiesta que los actuales colindantes del predio a inmatricular son:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





*"2013. Año del Bicentenario de los Sentimientos de la Nación"*

### DERECHO

Son aplicables los artículos 8.59, 8.60 fracción V, 8.65 y 8.68 del Código Civil del Estado de México; 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 96, 98 y demás relativos y aplicables de la Ley Registral para el Estado de México, vigente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado:

A Usted C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, atentamente solicito (amos):

**PRIMERO.-** Tenerme (os) por presentado (s) con este escrito, a través del cual se solicita y se promueve la Inmatriculación Administrativa del predio aludido anteriormente.

**SEGUNDO.-** Se notifique del trámite a los colindantes mencionados en la solicitud, a fin de que manifiesten lo que a su derecho convenga.

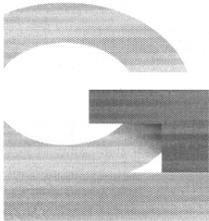
**TERCERO.-** En su caso, se ordene la publicación de los extractos a que hace referencia el artículo 93 de la Ley Registral para el Estado de México.

**CUARTO.-** Seguir el procedimiento en todas sus fases y acordar la procedencia de mi petición.

\_\_\_\_\_, México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

### PROTESTO (AMOS) LO NECESARIO

\_\_\_\_\_  
(NOMBRE COMPLETO Y FIRMA)



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO



*"2013. Año del Bicentenario de los Sentimientos de la Nación"*

**ASUNTO: EXHIBICIÓN DE EDICTOS  
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO  
DE INMATRICULACIÓN.**

NUMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

**C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA OFICINA  
REGISTRAL DE CHALCO, MÉXICO.  
P R E S E N T E**

C. \_\_\_\_\_, con el carácter de \_\_\_\_\_, autorización que consta en el expediente citado al rubro, ante Usted respetuosamente comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito se exhiben tres ejemplares del periódico oficial "Gaceta del Gobierno" y tres publicaciones del periódico \_\_\_\_\_, en donde se publicaron los edictos ordenados por usted.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en el artículo 93 de la Ley Registral para el Estado de México, vigente en la entidad.

A USTED C. REGISTRADOR, atentamente se solicita:

**PRIMERO.-** Se tengan por presentados con este escrito y por publicados los edictos a que se hace referencia en el mismo.

**SEGUNDO.-** Si se encuentra debidamente integrado el expediente de Inmatriculación administrativa, se envíe a la Dirección General del Instituto de la Función Registral, para su respectiva resolución.

\_\_\_\_\_, México, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**PROTESTO LO NECESARIO**

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE Y FIRMA**



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO



"2013. Año del Bicentenario de los Sentimientos de la Nación"

ASUNTO: CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN  
NUMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

**C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHALCO, MÉXICO.  
P R E S E N T E**

C. \_\_\_\_\_, con el carácter de \_\_\_\_\_, lo que se acredita a través de \_\_\_\_\_, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones \_\_\_\_\_ y autorizando para tales efectos a \_\_\_\_\_, por mi propio derecho, ante usted respetuosamente comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito, se solicita la expedición de **CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN**, para efectos de los artículos 8.65 fracción I, del Código Civil del Estado de México; 77 fracción III y 88 fracción III, de la Ley Registral para el Estado de México, del inmueble que se describe:

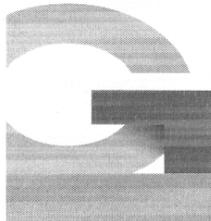
Inmueble denominado \_\_\_\_\_, ubicado en \_\_\_\_\_  
Municipio \_\_\_\_\_, Distrito Judicial \_\_\_\_\_, México.

El cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Superficie: \_\_\_\_\_

Dicho inmueble se adquirió de \_\_\_\_\_ en fecha \_\_\_\_\_  
mediante \_\_\_\_\_



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO



**"2013. Año del Bicentenario de los Sentimientos de la Nación"**

Bajo protesta de decir verdad, se manifiesta que el inmueble del cual se solicita la presente certificación no forma parte de otro de mayor superficie, y en caso contrario, se solicitara certificación del inmueble de mayor superficie. Así mismo manifiesto que no se encuentra registrado.

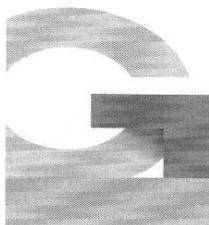
Expuesto lo anterior a USTED C. REGISTRADOR, atentamente se solicitó:

**ÚNICO:** Acordar de conformidad lo solicitado:

\_\_\_\_\_, México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**PROTESTO LO NECESARIO**

\_\_\_\_\_  
**(NOMBRE (S) Y FIRMA (S))**



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO  
OFICINA REGISTRAL DE CHALCO

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00018603	RECIBO OFICIAL	PAGO DE DERECHOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	19/04/2013	I3SK0234605392810206	\$0.00
NÚMERO DE TRÁMITE:	49739		
CALIFICADOR:	LIC. FRANCISCO SANTILLÁN JUÁREZ		
PÁGINA:	1 DE 2	FECHA DE INGRESO	12/04/2013 12:54:36

AVISO DEFINITIVO

CLAVE CATASTRAL:

DENOMINACION DEL INMUEBLE: PUEBLO NUEVO SEGUNDA ETAPA

SUPERFICIE:

60.121 m<sup>2</sup> SESENTA METROS CIENTO VEINTIUN CENTIMETROS CUADRADOS

ESTADO: ESTADO DE MÉXICO

MUNICIPIO: CHALCO

CÓDIGO POSTAL:

COLONIA: PUEBLO NUEVO SEGUNDA ETAPA

SECTOR:

SUPER MANZANA:

MANZANA: III

LOTE: 14

CALLE: SIN NOMBRE

VIVIENDA: 98

NÚMERO INTERIOR:

NUMERO EXTERIOR:

RUMBOS LINDEROS Y COLINDANCIAS:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:39.341 M2.

ÁREA LOTE PRIVATIVO:60.121M2.

ÁREA EXCEDENTE: 0.000M2. TOTAL ÁREA LOTE PRIVATIVO:60.121M2. PORCENTAJE DE INDIVISOS:2.2549%

CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE 4

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LA VIVIENDA.

EN PLANTA BAJA: AL NORTE: 1.60 M. Y 2.86 M. CON ÁREA COMÚN DE USO PRIVATIVO.

AL ESTE: 1.30 M. CON ÁREA COMÚN DE USO PRIVATIVO Y 9.30 M. CON VIVIENDA NO. 99 DEL MISMO LOTE CONDOMINIAL.

AL SUR: 2.86 M. CON LIMITE DE LOTE CONDOMINIAL Y 1.60 M. CON SU PROPIO PATIO DE SERVICIO.

AL OESTE: 2.51 M. CON SU PROPIO PATIO DE SERVICIO Y JARDÍN, 8.09 M. CON MURO MEDIANERO DE VIVIENDA NO.97 DEL MISMO LOTE CONDOMINIAL.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LOTE PRIVATIVO.

AL NORTE: 4.4475 M. CON ÁREA COMÚN DEL MISMO LOTE CONDOMINIAL.

AL ESTE: 10.82 M. CON LOTE PRIVATIVO DE VIVIENDA NO.99 DEL MISMO LOTE CONDOMINIAL.

AL SUR: 4.4475 M. CON LIMITE DE LOTE CONDOMINIAL.

AL OESTE: 10.82 M. CON LOTE PRIVATIVO DE VIVIENDA NO.97 DEL MISMO LOTE CONDOMINIAL.

ABAJO: CON LOSA DE CIMENTACIÓN.

ARRIBA: CON LOSA DE AZOTEA.

QUEDÓ ANOTADO:

ESCRITURA NUMERO 96975 DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DEL 2011 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO LIC. JOSE ANTONIO REYES DUARTE NUMERO 29 DEL ESTADO DE MEXICO, EN LA CUAL SE OTORGAN LOS ACTOS DE COMPRAVENTA Y APERTURA DE CREDITO, EN LA QUE PARTICIPAN COMO VENDEDOR: BANCO J.P. MORGAN, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, J.P. MORGAN GRUPO FINANCIERO, REPRESENTADO POR GEO EDIFICACIONES S.A. DE



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
CHALCO, ESTADO DE MEXICO.

BOLETA DE INSCRIPCION

Sirr1801

Sirr1801

EL ACTO DESCRITO EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO EN EL:  
FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO No. **3004 \* 7**

Control Interno      Fecha de Prelación  
**3      \* 03 / JULIO      / 2013**

Antecedentes Registrales:  
**PRIMERA INSCRIPCION**

Denominación  
**SERVICIOS IXTA-FRATER SA DE CV**

Afectaciones al:			Fecha	
Folio	ID	Acto	Registro	Registro
<b>3004</b>	<b>7</b>	<b>M4 Constitución de sociedad</b>	<b>30-07-2013</b>	<b>1</b>
Caracteres de Autenticidad de Inscripción: 313009c82128ebc33a586bd03e65f3282f92b1e8				

Derechos de Inscripción				
Fecha	<b>02</b>	<b>JULIO</b>	<b>2013</b>	
Importe	<b>\$1,437.00</b>		Boleta de Pago No.: <b>I5M4027391529!</b>	
Subsidio	<b>\$.00</b>			

EL REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL  
COMERCIO DE CHALCO, ESTADO DE MEXICO.

M. EN D. JUAN JOSE LIBIEN CONZUELO

**REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

- ❖ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, ed Cuarta, Ed. Porrúa, México 1993, pág. 263
- ❖ COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, ed. Cuarta, Ed. Porrúa, México 1999, pág. 478
- ❖ DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes-Sucesiones). Vol. II, ed. Décimo Quinta, Ed. Porrúa, México 1998, pág. 423
- ❖ ESQUIVEL ZUVIRI, Jorge Luis. Derecho Registral. UNAM, Escuela de Estudios Profesionales Aragón. México 2001, pág. 312
- ❖ GALINDO GARFIAS, Ignacio. Estudios de Derecho Civil, ed Porrúa, México 1994, pág. 732
- ❖ MONSERAT, Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Ed. Civitas, España 2000, pág. 363
- ❖ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, ed. Séptima, Ed. Porrúa, México 2000, pág. 61
- ❖ RÍOS HELLIG, Jorge. Práctica del Derecho Notarial. Ed. Segunda, Ed Mc Graw Hill, México 1996, pág. 336
- ❖ TAPIA RAMIREZ, Javier. Bienes (Derechos Reales, Derecho de Autor y Registro Publico de la Propiedad), Ed. Porrúa, México 2004, pág. 534
- ❖ VILLORO TORANZO, Miguel. Introducción al Estudio del Derecho, ed. Décimo Novena, Ed. Porrúa, México 1999, págs. 362- 396

- ❖ MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones del Derecho Civil, ed. Segunda, Ed Porrúa, México 1998, pág. 173

## LEYES DE CONSULTA

- ❖ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- ❖ Código de Comercio Vigente.
- ❖ Código Civil del Estado de México del año 2013.
- ❖ Ley Registral para el Estado de México del año 2013
- ❖ Reglamento del Registro público de la Propiedad del Estado de México de fecha 09 de enero del año 2012.
- ❖ Disposiciones del Registro Público de la Propiedad del Código Civil para el Estado de México del año 2013
- ❖ Ley del Notariado para el Estado de México del año 2013.
- ❖ Ley que crea el Organismos Público Descentralizado Instituto de la función Registral para el Estado de México. (decreto del día tres de diciembre del año 2007).