

507
24



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

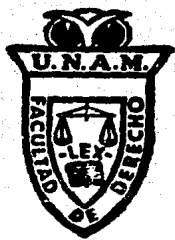
LA EXTINCION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y SU CANCELACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.



**FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES**

TESIS PROFESIONAL

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JOSE FRANCISCO MARTINEZ GARCIA**





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está 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.

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION	
CAPITULO I.	
BREVE RESEÑA HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO Y SU IMPLANTACION EN MEXICO	1
1. Roma	2
2. Egipto	5
3. Grecia	7
4. Edad Media	9
CAPITULO II.	
SISTEMAS REGISTRALES	18
1. Australia	19
2. Alemania	26
3. Francia	31
4. España	34
5. México	37
CAPITULO III.	
PRINCIPIOS REGISTRALES	43
1. Principio de rogación	47
2. Principio de prioridad	49
3. Principio de consentimiento	54
4. Principio de tracto sucesivo	56
5. Principio de legalidad	60

6. Principio de legitimación	64
7. Principio de especialidad	70
8. Principio de fe pública registral	73
9. Principio de inscripción	79
10. Principio de publicidad	81

CAPITULO IV.

DE LOS ASIENTOS	83
1. Concepto	84
2. Clases de asientos	86
a) Nota de presentación: su variante	87
b) Inscripción	90
c) Anotación preventiva	93
d) Cancelación	97
3. Tratamiento registral de cada uno de los asientos	100
4. Efectos relacionados con la anotación preventiva	110

CAPITULO V.

EXTINCION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	112
1. Cancelación	115
a) Por voluntad de las personas a cuyo favor está hecha dicha anotación	116
b) Existencia de una orden judicial- que así lo decrete	118

2. Conversión en inscripción	119
3. Caducidad	121
a) A petición de parte interesada	126
b) De oficio	128
c) Aspectos prácticos	129
4. Opinión personal	132
CONCLUSIONES	138
BIBLIOGRAFIA	145

I N T R O D U C C I O N

INTRODUCCION

Nuestra tesis profesional la hemos titulado - "la extinción de las anotaciones preventivas y su cancelación en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal". Nos motivó el tema a tratar, especialmente el agrado que sentimos por el Derecho Registral. Pero debemos advertir que, en el desarrollo de este trabajo no pretendemos descubrir situaciones nuevas, sino sólo aportar algunas ideas.

Antes de las reformas introducidas el día tres de enero de 1979 al Código Civil en materia de registro, las anotaciones preventivas que por su índole no tuvieran un plazo especial de caducidad no caducaban nunca, y sólo

era posible extinguirlas, cancelándolas por consentimiento de las partes o por decisión judicial. En la actualidad en términos de las reformas a dicho código la situación ha cambiado.

Para tener un panorama completo del tema elegido, señalamos una serie de hechos y eventos que son antecedentes directos de lo que ahora conocemos como registro público de la propiedad. También, hacemos referencia y analizamos las disposiciones del Código civil y del Reglamento de la materia, en concordancia con los principios registrales que deben aplicarse para proporcionar debida seguridad jurídica a los usuarios del servicio registral. Así como, lo relativo a los asientos, y posteriormente, la extinción de las anotaciones preventivas, examinando sus formas y la manera en que operan.

C A P I T U L O I

BREVE RESEÑA HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO
Y SU IMPLANTACION EN MEXICO

BREVE RESENA HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO Y SU IMPLANTACION EN MEXICO

Nuestra investigación la vamos a comensar con un -
relato de la evolución del Registro Público de la Propie-
dad, trataremos en el desarrollo de este trabajo que no -
resulte demasiado farragoso y a veces repetitivo por lo -
que unicamente veremos los aspectos más relevantes. Tra -
tándose de antecedentes del Registro Público se han elabo-
rado diversos tratados; sin embargo, nuestro estudio - -
estará encaminado solamente a "La extinción de las anotaciones preventivas y su cancelación en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal", por lo que seremos breves.

En este capítulo fijaremos nuestra atención en -

diversos pueblos de la antigüedad tales como Roma, Egipto así como Grecia; también, señalaremos los aspectos más sobresalientes acaecidos en la Edad Media y por último su implantación en México.

1. ROMA.

Tratándose de la materia registral, en el Derecho Romano no existió ningún medio de publicidad semejante a nuestro actual registro; sin embargo, se crearon instituciones de gran importancia como la "mancipatio", la "in iure cessio" y la "traditio". Estas fueron formas civiles de adquirir la propiedad.

La "mancipatio" fue una forma de contratación esencialmente formalista, por sus frases y gestos, que eran elementos que perfeccionaban la operación. En ella intervenían: el "mancipio accipiens" (adquirente), el "mancipio dans" (transferente), el "libripens" (agente público) y los "testis classici" (cinco testigos).

La "mancipatio" consistía en la transferencia de las "res mancipi" (terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres en relación con éstos, esclavos y animales de tiro y de carga), y tenía lugar a base de formalidades -

preestablecidas, entre el adquirente y el transferente en presencia de un agente público, que sostenía una balanza y un pedazo de metal (bronce, cobre, etcétera). También se requería la intervención de por lo menos cinco testigos, los cuales debían ser ciudadanos romanos púberes . Todos reunidos, el adquirente pronunciaba las palabras rituales " nuncupatio ", a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante, acto seguido golpeaba la balanza que sostenía el agente público con una rama de árbol y en ese momento se le daba al transferente el pedazo de metal simbolizando el precio de la cosa.

La " Mancipatio " confería al adquirente acción contra el transferente cuando era privado de la propiedad por un tercero con mejor derecho a ella y en tal caso, el primero podía reclamar del segundo una indemnización de dos veces el precio pagado; pero, para su procedencia el adquirente debía comprobar que había ofrecido al transferente la oportunidad de coadyuvar en su proceso contra el tercero reivindicante.

La " in iure cessio " fue una especie de juicio reivindicatorio (pleito ficticio) en que intervenían

dos personas con acceso a la justicia romana. En este - proceso comparecían el actor (adquirente) y el demanda do (transferente), ante el magistrado; el segundo, acep taba la demanda del primero, el magistrado ante el allanamiento pronunciaba sentencia declarando que la propie dad pertenecía al adquirente, produciéndose así la trans misión de propiedad simulada; pero, por tratarse de un - acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial, no imponía obligación alguna al transferente frente a la posibilidad de evicción, ya que el comprador no había - adquirido algo del vendedor, sino que sólo había afirma do que la propiedad de un objeto le correspondía, y por la defectuosa defensa del demandado, el actor había gana do el pleito.

La " in iure cessio " tenía como campo de aplica ción la venta de las " res Mancipi ", así como las " res nec Mancipi ", establecimiento de servidumbres persona - les y urbanas, " la manumissio vendicta " (juicio simu lado de la libertad de un esclavo), la emancipación y - la adopción.

La tercera forma de transmitir la propiedad la - constituía la " traditio " que era aplicable a toda cla se de bienes, y sin la intervención de ritos y fórmulas.

Era la transferencia de la posesión con acuerdo transmi- sivo de la propiedad; es decir , la traslación de la po- sesión por su propietario a otro, mediando siempre la - voluntad del " tradens ", de anajenar y además, la volun- tad de adquirir la propiedad por el " accipiens " .

Paulatinamente fue decreciendo el formalismo en - Roma y ésto trae como consecuencia que la " mancipatio " y la " in iure cessio " fueran desplazadas por la " tra- ditio " .

Las instituciones relacionadas fueron las princi- pales formas de publicidad en el derecho romano.

2. EGIPTO.

Mientras que en Roma se conoció cierto grado de - publicidad a través de formas solemnes de las enajenacio- nes y no se incorporó a su derecho el sistema de regis- tros, en Egipto se da a conocer la organización de un - registro de la propiedad cuya principal finalidad es la- de controlar las transferencias de tierras y de esclavos para impedir que se efectúen transmisiones por quienes - no tenían facultad dispositiva, y además, el propósito - fiscal, por cuanto se aseguraba la percepción del impue-

to en las transferencias de bienes.

La " enkteseon bibliozeke " (oficina central del registro), se hallaba en Alejandría, pero en todas las circunscripciones había constituidas delegaciones, que - estaban a cargo de los " bibliofilakes " (funcionarios - semejantes a los registradores actuales), que poseían - facultades calificadoras respecto a los documentos que - eran presentados para su inscripción, los cuales a medida que iban ingresando a la oficina los ordenaban cronológicamente, y practicaban los asientos regularmente. - Los actos inscribibles eran en general, compraventas de tierras, casas y esclavos, las hipotecas y los embargos; también, se expedían los " katagraphé " (especie de certificados), que consistían en un extracto del contenido del registro, cuyo objeto era probatorio para el propietario; es decir, servía para que se reconociera oficialmente a alguien como propietario.

El archivo era llevado por los nombres de los propietarios y en orden alfabético, y existían los " dias - tromata " (especie de índices), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema del folio personal, o sea, agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos; -

pero, cada folio podía contener más de una inscripción; así como, cada propietario podía ocupar varios folios, - de tal manera que toda operación de transferencia debía ser anotada dos veces, una en el folio del vendedor, para dar de baja su derecho y otra en el folio del adquirente en que se inscribía el mismo derecho en favor de este último.

Este sistema de registros subsiste hasta fines del siglo III D.C. , pero ya en el siglo IV comienza su decadencia y posterior desaparición, debido a la influencia que Roma ejerce sobre Egipto .

De lo anterior podemos inferir que el sistema de registros egipcio independientemente del carácter fiscal que le es atribuido, tenía como principal finalidad tutelar los intereses particulares por medio de la inscripción.

3. GRECIA.

En Grecia los primeros actos de adquisición son verdaderos rituales. Tratándose de venta, la operación se daba a conocer por medio de un pregonero que anunciaba el acto durante cinco días, a efecto de que se previ-

niera a las personas que estimaran tener derechos respecto de lo que era materia de la transmisión; después, se celebraba en ceremonia solemne el contrato en presencia de por lo menos tres testigos a quienes se les entregaba una moneda en memoria y testimonio del acto.

Posteriormente, en el siglo I de nuestra Era, en diversas ciudades griegas aparecen los registros de contratos cuyo propósito era meramente fiscal, por cuanto aseguraba la recaudación del impuesto en la transferencia de bienes. En ellos se depositaban los contratos y eran de gran utilidad para los interesados en conocer el estado de una propiedad, puesto que los actos depositados estaban a disposición de las partes contratantes.

Por otra parte, cabe hacer mención de otros medios de publicidad elemental utilizados en algunas regiones de Grecia, en las cuales las operaciones traslativas de propiedad o constitutivas de derechos reales eran gravados en los " orei " (grandes placas de piedra o de madera), que contenían todos los datos del acto celebrado, los cuales eran colocados en lugar público o en el propio fundo gravado con hipoteca.

En base a lo expuesto, podemos subrayar que en -

Grecia los medios de publicidad que existían fueron elementales; por tanto, imperfectos, ya que eran sólo noticias sin sanción, además los registros que se establecieron para tal efecto no eran eficientes para proteger a los adquirentes respecto de una venta nula, darle validez a una hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros; pues, el propósito de éstos fue solamente fiscal.

4. EDAD MEDIA.

A medida que crece la vida social se dejaron sentir los inconvenientes del formalismo; sin embargo, hasta mediados de la Edad Media se encontraba todavía el ceremonial de las transmisiones romanas y de los pueblos germánicos. A estas alturas Roma está ubicada en un pie de igualdad con otros pueblos, con su sentido conserva el carácter ritualista del derecho, aunque muy deteriorado, pero firme aún, no lo hace pensar en la adopción de formas registrales.

En esta época continúa la "traditio", pero en una forma más simplificada, hasta el punto de poder ser sobreentendida y resultar del simple consentimiento. Ya no se necesita la entrega material de la cosa como en su origen, pues, bastaba que se transfiriera el señorío de-

hecho o que se transformara la antigua detentación en posesión, vendiendo, por ejemplo, la finca arrendada al arrendatario, o viceversa, la posesión en detentación como cuando el dueño vende su casa y continúa en ella en concepto de inquilino. En estas hipótesis, la transferencia de la propiedad independientemente de todo acto material y de todo hecho ejecutivo, se realizaba clandestinamente, y, por consiguiente, habría la puerta al fraude.

La influencia romana se hace sentir, imponiéndose en algunos pueblos; sin embargo, encontramos otro pueblo muy azante de la seguridad registral, pero que a diferencia de lo que ocurrió con los egipcios, no sólo va a resistir el embate, que le significó la recepción del derecho romano, sino que va a triunfar con sus caracteres propios, este pueblo es Alemania al que dedicaremos especial atención.

En el Derecho Germánico existió un período primitivo en el que había dos fórmulas equivalentes a la "mancipatio" y la "in iure cessio", solemnidad ante el "thing" y la "auflassung" respectivamente.

La solemnidad ante el "thing" que era una forma solemne de transmisión de inmuebles que se llevaba a ca-

bo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutan-
 ante la asamblea o ante el consejo comunal " thinx o ma-
 llus "; " La ceremonia era presidida por el Thinmann, -
 que era el jefe de la asamblea. El transmitente entrega-
 ba simbólicamente al adquirente el inmueble, ante la asam-
 blea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de -
 la titularidad de la cosa (vestidura)." 1/

La "auflassung " es la entrega de la cosa ante el
 juez. " se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdic-
 ción voluntaria, pues el juez únicamente constata públi-
 camente, es decir, autentica, la investidura. Aquí no
 existe una entrega simbólica, sino que el transferente -
 abandona el inmueble (resignatio ; dévast), y el juez-
 proclama la investidura (auflassung, veste)." 2/

En la época de la " auflassung " era usual que se
 entregara a las partes el testimonio judicial, que era
 el título justificativo de haberse realizado la investi-
 dura judicial. Esta " auflassung " va perdiendo su fuer-

1/ Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERE-
 CHO REGISTRAL. Editorial Porrúa, S. A., Tercera -
 edición, México, D.F., 1976. Pág. 223.

2/ Idem.

za a medida de que fue generalizándose la costumbre de - inscribir en libros públicos las enajenaciones de inmuebles; los documentos fueron sustituyéndose por la inscripción que autentificaba la transferencia, haciéndola segura.

Paulatinamente el acto de inscripción en los libros se fue volviendo un acto creador " per se " de derechos, en consecuencia la transmisión no se verificaba si no en virtud de la inscripción misma; pero con el propósito de seguir respetando el acto particular celebrado entre las partes, la inscripción no se realizaba directamente, sino que de acuerdo con una costumbre que se impuso, para la transmisión era necesario realizar dos pasos: la " auflassung " y la posterior inscripción en los libros.

No podemos pasar por alto mencionar que el primer libro en donde se consignaban las notas originales que formaban el protocolo de los actos de transmisión que se conocen, pertenece a la parroquia de San Martín, en Colonia, protocolo confeccionado en pergamino alrededor del año 1135. Claro que los primeros libros fueron bastante deficientes, puesto que, aunque llevados con el orden cronológico de su ascacimiento, no distinguen actos, formas o cosas; pero, van separándose, adquiriendo en algu-

nas regiones un carácter eminentemente territorial, con - la división de las ciudades en cuarteles y secciones, y - sobre todo, obteniendo claridad con la inscripción en un - sólo folio de las relaciones jurídicas que tienen por ob- jeto un inmueble. Esos libros fueron los primeros regis- tros inmobiliarios.

Por último, aunque posterior a la época medieval - tenemos que referirnos al establecimiento del Registro - Público de la Propiedad en México.

El maestro Guillermo Colín Sánchez ^{3/} señala como antecedentes del Registro Público en México: la Ley 6a. - título 16 libro 10 de la Novísima Recopilación o Cédula - de 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783, - e institución de la Real Audiencia de México de 23 de ma- yo de 1786, Circulares de 25 de enero de 1789 y 22 de ene- ro de 1816; Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821, - que implantó " Los Oficios de Hipotecas " o censo conven- cional en los pueblos de Cabeza de Partido.

- - - - -

^{3/} PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. Editorial Porrúa, S.A., Segunda edición, México, D.F., 1979- págs. 21 y ss.

Otro antecedente lo encontramos en la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos, sancionada y jurada por el Congreso General Constituyente el día 5 de febrero de 1857, en su título V, intitulado " De los Estados de la Federación ", en los términos siguientes:

" Artículo 115. En cada Estado de la Federación se dará entera fé y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. Si el Congreso puede por medio de leyes generales prescribir la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos y el efecto de ellos."

Contenido que es reproducido en sentido más amplio en nuestra Constitución vigente (1917). 4/

Pero es hasta la promulgación del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 cuando se reglamentó el Registro de la Propiedad, con los lineamientos generales actuales. Iniciando sus actividades en marzo de 1871 en la ciudad de México, en que se abrió el Tomo I, Volúmen Primero, de la Sección Primera, habiéndose registrado hasta el 31 de diciembre

4/ Cfr. Artículo 121 Constitucional.

de dicho año, 483 inscripciones, todas traslativas de dominio.

" Primero se instaló la oficina de la ciudad de México y luego la de Tlalpan. Posteriormente, al irse creando los Juzgados de Primera Instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos los Registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyocacán y Tlacuahuacán." ^{5/}

La organización relacionada perduró hasta el año de 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, situación que subsiste hasta nuestros días. Cabe anotar que con anterioridad a la centralización estuvo vigente el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, que también reguló la materia de registro, y al igual que el Código Civil de 1870 establecieron el sistema declarativo. También, debemos hacer mención que las legislaciones antes referidas sirvieron de modelo y en algunos casos fueron adoptadas y puestas en vigor en otras entidades federativas.

- - - -

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, publicado en el Diario Oficial de 26 de mayo de 1928, en vigor a partir del 1.º de octubre de 1932 y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1980, que abrogó el de 17 de enero de 1979, son los que rigen en la actualidad. Pero es importante dejar constancia que también estuvieron en vigor los Reglamentos de 28 de febrero de 1871, 8 de agosto de 1921, 21 de junio de 1940 y 15 de diciembre de 1952.

Por otro lado el Código Civil actual (1928), experimentó reformas 6/ de gran trascendencia en materia registral, incrementándose el título segundo, de la tercera parte del libro cuarto, denominado " Del Registro Público ", en 30 artículos.

Estas reformas son importantes por instaurar en forma novedosa el sistema de Folio Real, en que actualmente se realizan las inscripciones. Pero las disposiciones-

- - - -

6/ Véase Diario Oficial de la Federación de 3 de enero de 1979.

de este código y su reglamento serán examinadas en ulte -
riores capítulos de esta tesis.

C A P I T U L O I I

S I S T E M A S R E G I S T R A L E S

SISTEMAS REGISTRALES

En este capítulo nos proponemos exponer los principales sistemas de registro. Para examinarlos, nos ha parecido mejor, dar un panorama de la forma en que se lleva el registro y los efectos jurídicos que produce el mismo, en los países de Australia, Alemania y Francia, por ser éstos prototipos de aquéllos; también, veremos el registro en España, pues nuestro Código Civil en materia de registro público tiene como antecedente la ley española. Por último, haremos un pequeño enfoque del registro en México.

1. AUSTRALIA

El sistema Australiano, mejor conocido con el nom-

bre de "Acta Torrens", en honor a su creador el coronel - Sir Robert Richard Torrens, se implantó en el sur de Australia desde mediados del siglo pasado bajo el nombre de - "Real Property Act o Act Torrens", que principió a regir - el 10. de julio de 1858, y posteriormente se extendió a - otros países.

Es un sistema de registro referente a inmuebles o derechos reales sobre los mismos, al que generalmente se - le conceden las ventajas de simplicidad, rapidez y seguridad en las operaciones de tráfico inmobiliario.

Desde su origen se encuentra organizado en una - sola oficina central, y al frente de esta oficina está el registrador general cuyas atribuciones son muy amplias, - "Decide o deniega la inscripción, autentica documentos, - vela por los intereses de la Corona y de los súbditos y ne neros, publica cédulas, notifica a los interesados, cita a los testigos, recibe juramentos, impone multas y provoca la intervención de los tribunales." ^{1/} A su vez, el -

1/ González y Martínez, Jerónimo. ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL. Tomo I, Ministerio de Justicia Sección Publicaciones. Madrid, 1948, pág. 79.

registrador general tiene bajo sus ordenes a peritos en de recho y topógrafos que lo auxilian en el procedimiento de registro.

Ahora bien, por lo que toca a los libros, éstos se forman cronológicamente por orden de matrícula, y se integran normalmente por 250 folios o certificados de títulos, a su vez los folios tienen varias hojas, en las que se fija el derecho, se describe la finca y se traza el plano.

Hay también libros auxiliares, como el Diario, que comprende las indicaciones de los títulos presentados, hora en que lo han sido y la fecha de su despacho y devolución.

En el sistema Torrens, el propietario que quiere colocar un inmueble bajo su régimen debe seguir un procedimiento de inmatriculación preestablecido para tal efecto, muy sencillo, que se inicia con una solicitud dirigida al registrador general por el propietario, con la designación del inmueble, su naturaleza, linderos, nombre y domicilio de los colindantes, cargas que lo gravan y justificación del consentimiento de los que tengan derechos sobre éste, a dicha solicitud se acompañan los títulos justificativos de su derecho y un plano a escala levantado y certificado-

por un agrimensor autorizado, y el importe de los derechos de la inscripción. "Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos que son unos, juristas y otros, ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico. Enseguida, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título."^{2/} El título de referencia lo expide el registrador general por duplicado, de los que, un ejemplar lo anexa al libro de registro, y el otro lo entrega al interesado.

El título que otorga el registro en cada inmatriculación es expedido a nombre del Estado, garantía que inspira confianza a los usuarios, y como la inscripción es un elemento constitutivo de existencia y de validez entre par

2/

Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. Editorial Porrúa, S. A., Tercera Edición, México, D. F., 1976. pág. 236.

tes y frente a terceros, lo registral generalmente coincidirá con lo real, y sólo será atacable por fraude o error de matrícula, o sea al practicarse la inscripción; pero aun en estos casos existe un seguro inmobiliario, para el efecto de compensar en forma económica los daños y perjuicios que pudieran sufrir los verdaderos titulares de la propiedad o de un derecho real sobre el inmueble que se registra bajo este sistema. Este fondo de seguridad para indemnizaciones se constituye con los mismos derechos que se cobran por registrar, y que es sobre una tasa de un dos por millar en cada inmatriculación.

En el sistema Torrens la transferencia de las fincas inscritas se realiza mediante un procedimiento muy simple que no requiere de la intervención de escribanos. Hay formatos impresos de acuerdo a modelos preestablecidos, que las partes contratantes llenan con los datos relativos a la enajenación (nombres de los otorgantes y sus firmas, descripción del inmueble, etcetera), una vez que lo suscriben, se legalizan las firmas ante un funcionario autorizado (notario, etcetera), satisfechos los requisitos se envían los documentos de referencia junto con el certificado del título al Registro, ahí se practica la calificación de los mismos, y si ésta es favorable, se procede a inscribir las constancias pertinentes en el Libro del Registro corres.

pondiente al inmueble, entregándose al adquirente un nuevo certificado del título o bien el mismo anterior, endosado por el enajenante.

"Cuando la transferencia se refiere sólo a una parte del inmueble, la tramitación anterior se complica con la necesidad de acompañar planos, calificar la segregación topográfica y jurídicamente, inscribir la nueva finca y expedir el título correspondiente."^{3/}

En cuanto a la constitución de gravámenes sobre las fincas inscritas se sigue un procedimiento semejante. "El propietario que quiere hipotecarlas, compra el impreso correspondiente, llena los huecos relativos a las partes, cantidades, intereses y plazos, firma y hace legitimar su firma después de la aceptación del hipotecario. Une a este documento su título y la libranza para gastos, y los envía por correo al Registrador general, que extiende la mención del acto en los dos duplicados (folio y título) así como en el dorso del acta de constitución de la hipoteca, devolviendo uno de aquéllos al propietario y ésta al acreedor."^{4/}

^{3/}
^{4/}

González Martínez, Jerónimo. Obra citada. pág. 82
Ídem.

En forma análoga se obtiene la cancelación de un derecho real, "puede enviarse con el título de propiedad - el acta constitutiva de aquél, en la que se ha extendido - una nota de liberación firmada por el titular y legitimada en la forma corriente, o puede extenderse aparte un acta - cancelatoria a la que se acompaña la de constitución. El - Registrador general hace constar la cancelación en los du- plicados del Registro y del propietario y en el acta de - constitución del derecho." ^{5/}

Para terminar este apartado, consideramos necesario hacer mención de que este sistema ha sido objeto de crítica favorable y desfavorable, por reconocidos tratadistas del Derecho Registral ^{6/}, dando en resumen las ventajas siguientes: "Eliminó la inseguridad, haciendo seguras las transac- ciones; introdujo la claridad y la precisión en las mismas; simplificó los tratos del comercio jurídico; protege a los adquirentes contra fraudes; restituye su valor a las fin - cas depreciadas en el mercado por su titulación deficiente;

5/ González Martínez, Jerónimo. Obra citada, pág. 84.
6/ Véase sobre este particular a Carral y de Teresa, - Luis. Obra citada, págs. 236 y 237. Véase a Gonzá- lez Martínez, Jerónimo. Obra citada, págs. 86 a 89, y véase a Roca Sastre, Ramón María. DERECHO HIPOTE- CARIO. Tomo I. Bosch, Casa Editorial, sexta edi- - ción, Barcelona, 1968, pág. 188.

disminuye notablemente el número de pleitos sobre la propiedad territorial e indemniza a los terceros perjudicados al no restituir la propiedad registrada."^{7/}

Por lo que toca a las desventajas se resumen las siguientes: " El defecto principal que se atribuye a este sistema es el que puede perjudicar los intereses de los verdaderos propietarios; también se le acusa de mobilizar con mucha facilidad la riqueza territorial, y, por último, el de que una sola oficina central sería insuficiente para la marcha regular de los cientos o miles de operaciones que se registren con motivo de los bienes inscritos."^{8/}

No obstante las censuras anteriormente transcritas, Don Jerónimo González Martínez señala que: "No puede, sin embargo, desconocerse que su funcionamiento en las colonias es admirable, no presenta dificultades y se ha popularizado rápidamente."^{9/}

2. ALEMANIA.

- - - -

- ^{7/} Castro Marroquín, Martín. DERECHO DE REGISTRO. -
Editorial Porrúa, S. A., México, 1962, pág. 138.
^{8/} Idem.
^{9/} Obra citada, pág. 89.

En este país, el sistema de registro inmobiliario se rige en el Código Civil de lo. de enero de 1900, y en la Ordenanza Hipotecaria de lo. de abril de 1936. Los detalles de organización están dados por el derecho local, ya que Alemania es un país federal.

Los registros se llevan por distritos, en cada distrito, hay una oficina de registro que depende de una sección especial de los tribunales de ese distrito, y que está a cargo de un juez, es aquí donde se inscriben las fincas y derechos reales. El registro está íntimamente conectado con el catastro.

Los libros de registro se llevan por fincas, a cada finca se destina en el registro una hoja registral que se denomina "folio real". En ella se consigna quien es el titular de su dominio y que gravámenes pesan sobre el inmueble. Sólo por excepción se admite en el registro el llamado "folio personal", en el que aparecen inscritas varias fincas totalmente independientes entre sí, sin más vínculo de unión que el pertenecer todas ellas al mismo propietario, pues cada finca conserva guardando su individualidad dentro del folio real que le ha sido asignado, no siendo admisible el folio personal cuando cree confusión.

En cuanto a la estructura y operaciones que se registran en el folio real alemán, éste "consta de una parte que se destina a describir el objeto, conocida como -encabezamiento. Siguen a continuación tres secciones."^{10/}

En la primera sección encontramos todos los datos relativos al predio de que se trata, tales como, su ubicación, superficie, medidas y colindancias, remisión al-catastro; también, se expresan todos los datos concernientes al propietario, y el fundamento de la inscripción. - En esta parte del folio, se practican las inscripciones-de propiedad respecto de la finca de que se trate, operaciones que se registran conforme van ingresando, constando así en el mismo folio todos los cambios en la titularidad del dominio de dicho bien, de modo que quien lo -examine podrá apreciar detalladamente el historial jurídico del inmueble.

En la sección segunda, se registran los gravámenes y cargas del bien registrado, a excepción de las hipotecas y derechos reales de garantía, también se inscri

10/

Díaz González Vergara, Rodolfo. CURSO DE DERECHO-REGISTRAL. Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Dirección del Re-gistro Público de la Propiedad del Estado de Méxi-co. Toluca, México, 1980, pág. 59.

ben las servidumbres y ciertos derechos ajenos a nuestras modalidades jurídicas, sus modificaciones, y por cierto - la cancelación de los mismos.

Por último, en la sección tercera se inscriben los derechos reales de garantía que gravan la finca, sus modificaciones, y la cancelación de estos derechos.

"Tanto en el caso de mutación en la titularidad - del dominio como en los supuestos de fusión o segregación de fincas, o en los casos de gravámenes cancelados, las - respectivas inscripciones existentes en el folio real que no se encuentren ya subsistentes son subrayadas en rojo. De manera pues, este señalamiento indica la circunstancia de que esa inscripción carece de eficacia. No se tacha o borra, para permitir el estudio del desenvolvimiento histórico de la vida jurídica de la finca. A través de las - sucesivas inscripciones subrayadas en rojo podrá establecerse la serie de mutaciones experimentadas hasta llegar a una que se encuentre subsistente y que pondrá de relieve el status actual y vigente."^{11/}

^{11/} Díaz González Vergara, Rodolfo. Obra citada, pág. 60.

"El registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad. Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo momento de presentación al Registro se anota. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (recordemos que hemos dicho que sólo por el consentimiento del titular, puede modificarse ese derecho en su perjuicio). La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho. Por eso es un acto de disposición. La declaración es abstracta, es decir que no se hace referencia al proceso causal (verbigracia una compraventa), y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción. Es, pues, la inscripción, el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico."^{12/}

De lo anteriormente transcrito podemos inferir que el sistema alemán tiene efectos de exactitud en lo registrado, ya que la inscripción es constitutiva, es decir, -

^{12/} Carral y de Teresa, Luis. Obra citada, pág. 234.

forma parte de la entrafía misma del acto transmisivo, o sea que antes de la inscripción no se produce ninguna - modificación jurídico- real ni aún entre las partes.

3. FRANCIA.

El sistema francés en la actualidad se rige por - el Decreto-Ley de 4 de enero de 1955 y por el Decreto de 14 de octubre de 1955. Está organizado por distritos, en cada distrito, hay una oficina de registro, y al frente de ésta, está el conservador de hipotecas, que es el registrador.

La publicidad del registro está instituida en forma personal, es decir, sobre la base de los apellidos de las personas, pero al mismo tiempo hay establecido un - sistema de fichas reales, por parcelas y con índices catastrales, cuyo funcionamiento es el siguiente: "Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico. Además, hay el fichero inmobiliario, que es doble: 1.- - El fichero personal, que consiste en llevar una ficha - por cada propietario ó titular de derecho real. En ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales -

de cada propietario o titular; 2.- Fichero real, o sea -
unas fichas que se llevan en relación con las fincas. -
Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, y -
están ligadas con el Catastro. Sólo se han establecido -
donde el Catastro ha sido renovado y está completamente -
al día; las fichas especiales son las que se llevan para
los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las caracte-
rísticas de dichos inmuebles, así como los derechos de
propiedad y gravámenes sobre ellos. 13/

Por lo que toca al procedimiento de registro, los
documentos presentados para tal efecto, deben exhibirse-
al conservador por duplicado, éste practica la califica-
ción registral de los mismos. Si de la calificación re -
sulta que el registro es procedente, encuaderna uno de -
los ejemplares, en el lugar que le corresponde, y devuel-
ve al interesado el otro con mención de haber sido regis-
trado. Pero, si no llena los requisitos rechaza el docu-
mento. En este aspecto el sistema francés a experimenta-
do un enorme progreso, ya que anteriormente el registro-

- - - -

El sistema francés adopta el registro con efectos de requisito de oponibilidad, en el cual los actos registrales no registrados no son tomados en consideración, no se pueden hacer valer, es decir, la falta de publicidad trae consigo como sanción la inoponibilidad del acto respecto de terceros.

Por último, hay que destacar que en cuanto a los derechos reales en relación a terceros, el sistema que venimos analizando es no convalidante, o sea no convalida la inscripción del título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes.

4. ESPAÑA.

El sistema español al igual que el sistema mexicano no se consideran como sistemas intermedios^{14/} entre los que analizamos anteriormente, el derecho español pertenece al grupo de los sistemas que adaptan la teoría del título y el modo, pues en éste para que exista la enajenación se necesita un contrato traslativo de dominio que irá seguido de la entrega o tradición, ya cumplido esto-

^{14/} Véase a Carral y de Teresa, Luis. Obra citada, -
pág. 231.

se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y el acto se perfeccionará sin perjudicar a los terceros.

En el sistema español, el registro se encuentra descentralizado, pues administrativamente España se divide en cincuenta provincias. Al frente de cada oficina de registro está el registrador quien califica bajo su responsabilidad los documentos que se le presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación.

Según la forma en que el registro se hace, el sistema es de folio real, o sea que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio en que se inscriben las transmisiones, gravámenes, etcetera, relacionados con dicha finca.

En cuanto al momento constitutivo de los derechos reales, el sistema español es declarativo, por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales, ya que España cuenta con un cuerpo notarial orgánico que le suministra de documentación genuina, de la que toma nota el registro para su oportuna publicidad y demás efectos que señalen las leyes. Como excepción a esta regla gene-

ral, el único caso en que la inscripción es constitutiva es tratándose del derecho de hipoteca, tanto respecto de las partes como de terceros.

Por lo que toca a los derechos reales en relación a terceros, el sistema español es convalidante, es decir, el asiento de inscripción tiene la virtud de purgar los vicios del derecho registrado, confiriéndole efectos de presunción de exactitud y plena protección de terceros.

Finalmente, Ramón María Roca Sastre, a quien sigue Martín Castro Marrequín ^{15/}, señala que "el sistema hipotecario español es el mejor porque los efectos del registro son de presunción de exactitud y plena protección de terceros adquirentes de buena fe, aún en el caso de que se demuestre la inexactitud registral frente a la realidad, y porque al registro no se le atribuye el valor de requisito constitutivo en las adquisiciones derivadas de acto jurídico como sucede en las legislaciones alemana y suiza. El sistema registral español, dice, sería un tipo plenamente modélico de contar con un buen sistema de catastro.

- - - -

"Un buen sistema jurídico registral debe proporcionar no sólo la tranquilidad y confianza que da la certeza, seguridad y protección del Registro, tan anheladas, sino también facilitar las relaciones sociales, jurídicas y económicas, especialmente las operaciones del tráfico jurídico, el cobro fiscal de contribuciones de manera proporcional y equitativa y, sobre todo, una recta, expedita y oportuna administración de justicia."^{16/}

5. MEXICO.

En México, cada una de las entidades (Distrito Federal y Estados) tiene un registro, cuya jurisdicción se encuentra determinada por los límites de sus respectivos territorios, registro que se rige principalmente por las disposiciones del Código Civil relativas al Registro Público de la Propiedad y el Reglamento respectivo de la entidad federativa de que se trate.

"El Registro Público de la Propiedad en la República Mexicana, en la mayor parte de las Entidades Federativas, está a cargo de los Jueces de Primera Instancia

^{16/} Idem.

de los Distritos Judiciales excepto en la capital de los Estados, en donde la función registral se encomienda a un director.

"En el Distrito Federal y en algunos Estados (Michoacán, Tabasco, Morelos, Guerrero, Tamaulipas, Aguascalientes), han considerado pertinente centralizar la función registral en una oficina instalada en la capital del Estado y a cargo de un director o tenedor del registro, tal vez con el fin, entre otros, de facilitar el servicio y ejercer mayor control sobre esas funciones."^{17/}

En el sistema mexicano la enajenación de bienes se produce por el mero efecto del contrato, pero tratándose de enajenaciones inmobiliarias la inscripción será necesaria para hacerlas valer en perjuicio de terceros. Los efectos del proceso enajenativo se producen en dos etapas: entre partes, para lo cual basta el contrato; contra terceros, para lo cual se necesita la inscripción en el registro.

^{17/} Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. Editorial Porrúa, S. A., Segunda edición, México, D. F., 1979, págs. 55 y 56.

En nuestro país se sigue el sistema declarativo, el registro no es convalidante por lo que toca a los derechos reales en relación a terceros, ni obligatorio sino - necesario.

Ahora bien, respecto de la forma en que el registro se hace en México, se sigue la técnica de transcripción, o sea, que los documentos se archivan o se copian - íntegramente en los libros del registro. Pero, debemos - subrayar que el Distrito Federal es la excepción a esta - técnica, ya que desde el año de 1979, adoptó el sistema - de folio real, en que la finca es la unidad básica registral. Con este sistema se ha desplazado el tradicional - sistema de inscripción en libros, empleando medios electromecánicos y electrónicos; técnicas que imprimen una - nueva dinámica registral a la institución, con el objeto de que responda y sea congruente con las necesidades y demandas del momento actual, con el fin de lograr la seguridad jurídica. En el sistema de folios, existen varios tipos, y se emplean según se trate de bienes inmuebles, muebles o persona moral. Pero, por lo novedoso, además de lo útil que será más adelante en el desarrollo de este trabajo, vamos a examinar el folio real que indudablemente es la clave de este sistema.

Se define el folio real como " el instrumento - destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros".^{18/}

El folio real, consiste en una cartulina plegada en tres partes homólogas, a cada una de las cuales corresponde un distinto color, encontrándose en el anverso de su parte central la carátula de éste. En dicha carátula aparecen, aparte del encabezamiento indicador del Departamento y Dirección General que tienen a su cargo la impartición de los servicios registrales, diversos espacios a los que corresponde: la autorización del folio, los antecedentes registrales, y los datos de identificación de la finca, bien mueble o persona moral de que se trate.

La primera parte del folio relativo a bienes inmuebles, se divide en dos columnas: la de la izquierda, que se utiliza para dar expresión abreviada a los asientos

- - - -

18/

Artículo 66 del Reglamento en vigor del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

de presentación; la de la derecha, se destina a inscripciones de propiedad, las que irán firmadas por el registrador.

La segunda parte y central del folio real, se destina a las inscripciones relativas a gravámenes impuestos sobre la finca respectiva, limitaciones de dominio a que está sujeta la misma y derechos reales, distintos del de propiedad, a los que aparezca afecta.

La tercera parte del folio real se ocupa para las anotaciones preventivas, exclusivamente.

Respecto de los folios reales relativos a bienes muebles y a personas morales, las columnas que integran sus tres partes, tienen un empleo semejante a las del folio real mencionado con anterioridad, a excepción de las columnas centrales que cuentan con variantes al rubro, impuestas por la propia naturaleza de los bienes a inscribir y por aquellos actos, mediante los cuales se crean, reforman o extinguen las asociaciones o sociedades de carácter civil y las asociaciones y fundaciones de asistencia privada.

Pero no todo es plausible en este sistema, pues el empleo del folio real presenta algunas desventajas que-

en términos generales podríamos señalar de la manera siguiente: dadas las limitaciones de los espacios disponibles, según la especie de inscripción que deba practicarse, los asientos deben efectuarse en forma resumida y con ello no ser muy claro su contenido. Por otra parte, lo manual del folio propicia su deterioro y en un momento dado hasta su pérdida, de momento esto puede ser subsanado, gracias a que se captura la información contenida en el mismo, pero la marcha regular de miles de operaciones que se registran con motivo de los bienes inscritos, pensamos que en un futuro no muy lejano lo hará insuficiente.

C A P I T U L O III

PRINCIPIOS REGISTRALES

PRINCIPIOS REGISTRALES

Tanto la doctrina como la legislación, hacen referencia a una serie de principios que gobiernan el procedimiento registral, mencionándose como principios registrales los siguientes: de rogación, de prioridad, de consentimiento, de tracto sucesivo, de legalidad, de legitimación, de especialidad, de fe pública, de inscripción y de publicidad. Pero no podemos hablar de principios registrales en general, aplicables a todas las legislaciones, pues como pudimos observar en el capítulo anterior de esta tesis, existe una variedad de sistemas registrales, por lo que, tales principios no pueden ser asimilados de manera uniforme por los diversos ordenamientos positivos. Entonces, es menester para examinarlos tomar -

como modelo una legislación, y para tal efecto, vamos a referirlos a la nuestra. Sin embargo, antes de iniciar el estudio detallado de los mismos, consideramos necesario precisar su concepto, es decir, que se entiende por principio registral.

Para Roca Sastre^{1/}, los principios registrales - constituyen "el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales e líneas directrices del sistema inmobiliario registral". En base al concepto antes transcrito, Carral y de Teresa^{2/}, expresa que "Son los principios registrales el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el registro público". Continúa explicando el citado autor que "nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica".^{3/}

-
- 1/ Roca Sastre, Ramón María. DERECHO HIPOTECARIO. 7
Tome I. Bosch, Casa Editorial, sexta edición, -
Barcelona, 1968, pág. 204.
- 2/ Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERE-
CHO REGISTRAL. Editorial Porrúa, S. A., tercera -
edición, México, D. F., 1976, pág. 241.
- 3/ Carral, obra citada, págs. 241 y 242.

Per su parte Castro Marroquín^{4/}, al referirse a los principios registrales dice que "Son las bases e fundamentos prácticos tomados de la experiencia en relación con el Derecho de Registro, es decir, son proposiciones admitidas generalmente que sirven de base a los ordenamientos legales de esta rama del Derecho, sin que dichos principios sean leyes propiamente".

En forma análoga a los conceptos anteriormente enunciados la llamada Carta de Buenos Aires, producto del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en los meses de noviembre y diciembre de 1972, en la misma ciudad, se proclamó coincidentemente que "los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho positivo".^{5/}

De los anteriores conceptos podemos inferir que los principios registrales, son postulados que nos ilustran y explican las leyes que rigen un sistema regis-

4/ Castro Marroquín, Martín. DERECHO DE REGISTRO. - Editorial Porrúa, S. A., México, 1962, pág. 69.
5/ Ceghlan, Antonio R. TEORIA GENERAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Editorial Abeledo-Perrot Buenos Aires, 1984, pág. 12.

tral determinado.

Una vez establecido el concepto de principios registrales examinaremos los que son admitidos en nuestro sistema registral.

1. PRINCIPIO DE ROGACION.

"En virtud del principio de rogación los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada."^{6/}

El encargado del registro no puede efectuar la inscripción por el hecho de que conozca la existencia del acto o hechos que en alguna forma alteren el contenido de un asiento registral. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta petición, pone en marcha el mecanismo registral y provoca, como consecuencia la calificación de los documentos presentados, sin que sean necesarios nuevos pedimentos para que el registrador extienda, suspenda o deniegue la inscripción.

^{6/} Pérez Lasala, José Luis. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Ediciones Depalma Buenos Aires, 1965, - pág. 136.

Al principio de rogación se le denomina también - de voluntariedad, de instancia, de petición, de solici - tud o principio dispositivo.

Entre nosotros el principio de rogación está reco - nocido en el artículo 3018 del Código Civil para el Dis - trito Federal vigente que textualmente establece: "La - inscripción o anotación de los títulos en el Registro Pú - blico pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el nota - rio que haya autorizado la escritura de que se trate.

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

También en el artículo 85 del Reglamento del Re - gistro Público de la Propiedad del Distrito Federal ac - tual, se admite este principio al enunciar: "Están facul - tados para solicitar el registro de un documento inscri - bible; la persona que tenga interés en asegurar el dere - cho en él consignado, los funcionarios autorizantes y - las autoridades judiciales y administrativas en la esfe - ra de su competencia."

El principio de rogación se expresa en el registro mediante el asiento de presentación, asiento del que hablaremos en el apartado que hemos destinado en el capítulo cuarto de esta tesis, por el momento sólo dejaremos constancia, que en dicho asiento se hará constar el día y la hora de la presentación de los documentos y se hará precisamente al momento de su presentación y por riguroso orden cronológico.

2. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

"El principio de prioridad o rango establece que el acto registrable que primeramente ingresa en el registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior." 7/

El principio de prioridad tiene base de sustentación en el apotegma clásico: "El primero en tiempo es el primero en derecho". Esto, referido al orden registral se traduce en que es primero en derecho el primero en registrar.

7/ Pérez Lasala, José Luis. Obra citada, pág. 151.

Este principio gradúa la prelación de los derechos que es adquirida por el momento de la presentación de los documentos en el registro. Pero, sólo se forma este principio si se trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios en el registro. La contradicción puede darse en los casos siguientes:

a).- Cuando se trata de dos derechos cuya coexistencia no es posible; y

b).- Cuando se trata de derechos que si bien pueden coexistir por la naturaleza del acto, se requiere su gerarquización.

En el primer caso, la preferencia es excluyente, o sea, no se permite la registración de un acto, por ser incompatible con otro que ingresó primeramente en el registro. En el segundo, la prioridad se presenta por superioridad de rango, es decir, cuando la preferencia del derecho que primero entró al registro, no alcanza a excluir al acto presentado con posterioridad, en este caso el primero que ingresó tendrá superior rango que el segundo.

En nuestro derecho se encuentra reconocido este principio en el artículo 3013 del Código Civil para el

Distrito Federal vigente al estatuir: "La preferencia en tre derechos reales sobre una misma finca u otros dere - chos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

"El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

"Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente."

En el mismo sentido se admite el principio de prioridad en el artículo 3015 del citado ordenamiento al establecer: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente."^{8/}

"Art. 3016.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y fines de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

"Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su-

firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá la vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiera el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

"Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

"Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo con vigencia por noventa días, el notario, el registrador o el Juez de Paz que se hayan cerciorado de la autenticidad

de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo --
caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que --
el dado por los notarios en el caso de los instrumentos --
públicos".^{9/}

El artículo 3016 del Código Civil no altera el --
principio sentado en los artículos 3013 y 3015, sino que --
lo confirma, sólo que el momento de entrada en el regis --
tro vendrá dado, en este caso, por el aviso preventivo, --
según el procedimiento indicado en los términos del artí --
culo 3016 transcrito.

3. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

En el ámbito del Derecho Registral el principio --
de consentimiento se traduce en lo siguiente: "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 adquirente; y como sólo --
puede consentir el que puede disponer, sólo puede consen --
tir el verdadero titular".^{10/}

9/ Código Civil vigente para el Distrito Federal -
págs. 520 y 521.
10/ Carral y de Teresa, Luis. Obra citada, págs. 245 y
246.

Para Angel Sanz Fernandez citado por Rodolfo Díaz - González^{11/}, el principio de consentimiento consiste "en la necesidad de que, para transmitir el dominio o constituir un derecho real, concorra el consentimiento del que transfiere y del que adquiere, o al menos del primero, dirigido precisa y exclusivamente a tal fin, y seguido de la inscripción en el registro".

Este principio está claramente expresado en el texto del artículo 3030 del Código Civil vigente en el Distrito Federal que estipula: "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 causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

Debemos poner en relieve que el artículo 3030 transcrito, no sólo admite el principio de consentimiento gene-

^{11/} Díaz González Vergara, Rodolfo. CURSO DE DERECHO REGISTRAL. Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Toluca, México, 1980, pág. 81.

ralmente aceptado por la doctrina, sino que, también señala sus excepciones, pues los organos jurisdiccionales pueden ordenar no sólo el registro, sino tambien otros actos, sin que medie la voluntad del titular registral, dado el imperio que los caracteriza.

4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

A este principio se le ha denominado también de tracto continuo o simplemente continuo.

Este principio exige que los sucesivos titulares de la propiedad o derecho real registrado aparezcan en el registro intimamente eslabonados, enlazados el causante con el sucesor. El tracto sucesivo tiene como finalidad organizar los asientos del registro de manera que se establezcan con toda claridad, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre un inmueble determinado, fijando la unión del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

El principio de tracto sucesivo es un principio de orden, que exige el concatenamiento de los asientos que en el pasado, presente y futuro concurren a formar el contenido del registro, es decir, tiene por objeto "mantener

el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada".^{12/}

Don Ramón María Roca Sastre,^{13/} considera que el encajamiento riguroso en las sucesivas inscripciones realizadas en el Registro Público de la Propiedad, se cumple en dos formas posibles a saber: a).- Destinando un asiento independiente a cada acto registrable. Por eso, no permitirá la inscripción del derecho en favor de persona alguna, si no aparece inscrito el del transferente en su asiento correspondiente. En este supuesto el principio de tracto sucesivo se presenta como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto formal. b).- Consiguiendo en un mismo asiento, ordenadamente, varios actos registrales. En esta forma, que sólo se permite en casos excepcionales, recibe el nombre de tracto abreviado o comprimido.

- - - - -

^{12/} Roca Sastre, Ramón María. Obra citada Tomo II, -
pág. 308.

^{13/} Ibidem, 340.

En los supuestos indicados, el tracto se limita a exigir que al tiempo de proceder a registrar un acto, - conste previamente inscrito el derecho del disponente - (tracto formal) o que se inscriba en ese momento, con el debido orden (tracto abreviado).

Este principio está consagrado en las disposiciones siguientes:

Artículo 3019.- "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".^{14/}

Así lo reconoce también el artículo 136 que establece: " Cuando se presente a registro un título y estén pendientes de efectuarse una o más inscripciones necesarias para establecer la debida correlación entre los contenidos del folio respectivo y los del título cuya inscripción se pretende, deberán constar en éste: la última inscripción existente y los actos pendientes de inscribir para mantener la continuidad del historial jurídico de la

^{14/} Código Civil vigente para el Distrito Federal, - pág. 522.

finca de que se trate.

"En este caso, y si el Registrador ya hubiese practicado las notas de presentación de los títulos cuya inscripción servirá de antecedente a la del documento ingresado en último término, extenderá la nota de presentación de éste, pero no procederá a su inscripción hasta que se establezca la debida secuencia registral. Si ésto no se lograse durante la vigencia de las notas de presentación de los títulos precedentes, se cancelará la del título subsecuente, aún cuando no se haya extinguido el plazo para su caducidad".^{15/}

A este respecto la Ley Orgánica del Notariado nos dice: "Art. 62.- El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes ... Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada".^{16/}

^{15/} Reglamento actual del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, pág. 626.
^{16/} Ley del Notariado para el Distrito Federal, págs. 34 y 35.

Del principio de tracto sucesivo en resumen podemos decir que para que en el Registro Público de la Propiedad se inscriba un título por el cual se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre una finca determinada, es necesario que conste inscrito con anterioridad el derecho del que va a disponer, o cuando menos se inscriba en ese momento con el debido orden, a no ser que se trate de inmatricular ese inmueble.

5. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Para Roca Sastre^{17/} "El principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos". La calificación de los títulos constituye el medio para cumplir este principio, y consiste en el examen que hace el registrador, para que sólo tengan acceso al registro los títulos que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registra-

- - - -

^{17/} Obra citada, Tomo II, pág. 239

ción. Por tanto, el registrador deberá estudiar y calificar el acto de que se trate para ver si es de los ordenados en la ley como inscribibles y si se cumplen los principios registrales de tracto sucesivo, de prioridad, etcétera, para los efectos de extender, suspender o negar la inscripción solicitada. Mientras más estricta sea la calificación, más exacto será el contenido del registro.

Según Guillermo Colín Sánchez^{18/} este es el único principio que debe tomarse en consideración, ya que el registrador está obligado a ajustar sus actos a la ley, donde, por otra parte, se contienen todos los demás principios.

El principio de legalidad se encuentra consagrado en el artículo 93 del Reglamento actual del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal en los términos siguientes: "Turnado un documento a la Oficina de Calificación e Inscripción ..., el Registrador, dentro de los cinco días hábiles siguientes, procederá a su calificación para determinar si es inscribible o anotable de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, de este Reglamento y demás leyes aplicables al caso".

Por su parte el Código Civil vigente en el Distrito Federal en su artículo 3021 establece: "Los registrados calificarán bajo su responsabilidad los documentos - que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

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

"II.- Cuando el documento no revista las formas - intrínsecas que establezca la ley;

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

"IV.- Cuando el contenido del documento sea con-- trario a las leyes prohibitivas o de interés público.

"V.- Cuando no se individualicen los bienes del - deudor sobre los que se constituya un derecho real, o - cuando no se fijs la cantidad máxima que garantice un - gravamen en el caso de obligaciones de monto indetermina

do, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

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

También en el artículo 3022 del citado ordenamiento, se admite este principio al enunciar: "La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

"Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043". 19/

En las disposiciones que anteceden se establece el derecho y la obligación para el registrador de aplicar el principio de legalidad y hacerlo efectivo, y el medio-

de lograrlo, expresando para tal efecto, los casos en que suspenderán o denegarán el registro. Así mismo, se mencionan los recursos que pueden interponerse cuando el registrador determina la denegación del registro.

6. PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Este principio nos orienta respecto de que los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se conserva hasta tanto no se demuestra la discordancia entre la inscripción y la realidad jurídica.

Legitimar en general "es justificar la verdad o calidad de algo, conforme a las leyes".^{20/}

Jurídicamente hablando, "legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia".^{21/}

Ahora bien, para mejor comprender este principio, así como el de fe pública registral, en forma breve vere-

- - - -

^{20/} NUEVO DICCIONARIO ENCICLOPEDICO Y ATLAS UNIVERSAL CODEX. Editorial Codex, S. A. Tomo I, Séptima edición, Buenos Aires, 1958, pág. 828.

^{21/} J. Ladaria citado por Carral y de Teresa, Luis. - Obra citada, pág. 251.

mos la doctrina de la legitimación y de la apariencia jurídica.

Carral y de Teresa,^{22/} manifiesta que " hay íntima relación entre legitimación y apariencia jurídica; pero - no son sinónimas: la apariencia no es más que una de las causas que determinan la legitimación". El mismo autor siguiendo a J. Ladaria, clasifica la legitimación según que el acto produzca efectos dentro de la esfera jurídica del autor (legitimación ordinaria), o en la esfera jurídica ajena (legitimación extraordinaria). A su vez subdivide - la legitimación ordinaria en: directa e indirecta; en la primera, el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. En este caso, hay identidad entre el autor y el titular, por ejemplo, vende el verdadero dueño. Aquí la ley legitima al titular del derecho subjetivo; en la legitimación ordinaria indirecta, el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esa titularidad, - por ejemplo, gestión de negocios, etcétera. Aquí la ley legitima el proceder de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

22/ Obra citada, pág. 252.

En la legitimación extraordinaria, 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. Aquí la ley legitima al que parece ser titular. Pero, ocupemonos de la apariencia jurídica.

La teoría de la apariencia se enuncia en los términos siguientes:

"a).-Los actos realizados por una persona engañada por una situación jurídica que es contraria a la realidad, pero que presenta exteriormente las características de una situación jurídica verdadera, son definitivos y oponibles, como lo serían los actos fundados en situaciones absolutamente regulares.

"b).-Los derechos adquiridos al amparo de esta situación se consolidan instantáneamente y producen todos sus efectos "erga omnes".

"c).-Cuando estos derechos adquiridos en base de una situación aparente se opongan a los del verdadero titular, esta yuxtaposición, o mejor dicho, esta superposición, debe resolverse en favor del titular aparente. Pero,

al mismo tiempo, el titular verdadero debe ser investido de una acción personal de indemnización, dirigida contra el que creó la situación aparente, causa inicial del perjuicio.

"d).-Esta simple reparación por equivalencia debe exponer y expone al titular verdadero de la situación jurídica, a sufrir las consecuencias de la insolvencia eventual del titular aparente"^{23/}

Esta teoría es reconocida en México como veremos más adelante, ahora terminaremos de examinar la legitimación extraordinaria, y sobre esta base trataremos el principio registral que estamos analizando.

La legitimación extraordinaria a su vez se divide en: "A).- Legitimación de goce y conservación (eficacia defensiva de la inscripción). A este tipo de legitimación - corresponde el principio de legitimación registral".^{24/} En este caso la ley otorga una presunción "iuris tantum"; es decir, impone la veracidad del registro, mientras no se demuestre su inexactitud; y "B).- Legitimación extraordi-

^{23/} Alejandro Bérnago citado por Carral y de Teresa, - Luis. Obra citada, pág. 253.

^{24/} Ibidem, pág. 254.

maria de disposición (eficacia ofensiva de la inscripción) que es donde encaja el principio de fe publica registral^{25/} En este caso la ley otorga una presunción "iuris et de iure", o sea, el registro se reputa exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de sus asientos, y en consecuencia se le protege en su adquisición.

En otras palabras, los asientos del registro pueden tener por finalidad hacer constar la existencia de un derecho o bien su extinción, el principio de legitimación actuará positivamente en el primer caso y negativamente en el segundo. De ahí que, al titular de un derecho inscrito se le deba tratar como si realmente fuese tal titular, y al titular de un asiento cancelado debe tratarsele como si hubiera dejado de serlo. Entonces, este principio supone que el titular registral estará legitimado para actuar en el tráfico jurídico, pero por tratarse de una presunción "iuris tantum", admite la prueba en contrario, permitiendo que el derecho del titular aparente pueda ser destruido por el verdadero titular.

Este principio se encuentra reconocido en el Códⁱ

go Civil vigente en el Distrito Federal en los términos siguientes: "Art. 3010.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, - tiene la posesión del inmueble inscrito.

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

"En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos rea- - les, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la actuación, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público".

7. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

A este principio también se le conoce con el nombre de principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con exactitud la finca, el derecho que se trata de registrar, y el titular de la misma.

José Luis Pérez Lasala^{26/} comenta que, en materia registral, este principio se puede considerar desde dos puntos de vista:

"En sentido lato, el principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del registro sobre la base de la unidad registral finca".^{27/}

En sentido estricto, significa que a cada finca se le debe asignar una hoja registral propia, que se le conoce con el nombre de folio real, donde se determinan sus características, así como los derechos que recaen sobre la misma e individualizar con claridad al titular del derecho inscrito, precisando en caso de ser varios titulares las partes proporcionales que corresponden a cada uno.

26/
27/

Obra citada, pág. 105.
Idem.

En diversas disposiciones encontramos aplicaciones del principio de especialidad, destacando entre ellas el artículo 3061 del Código Civil vigente en el Distrito Federal que establece: "Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

"III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.

"IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

"V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.

"VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

En el mismo sentido el artículo 137 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad actual para el Distrito Federal, establece lo que deben expresar y contener las inscripciones, sujetándolas a determinadas reglas para obtener mayor precisión en las mismas.

También el artículo 2912 estipula: "Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, ..." ^{28/} Muchos otros artículos del Reglamento del Registro Público y del Código Civil vigentes en el Distrito Federal, reconocen la aplicación del principio de determinación.

8. PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.

La palabra fe, procede del latín "fides" que significa: "Confianza, acción de aceptar algo por verdadero. Palabra dada, o promesa hecha con solemnidad. Aseveración de que algo es cierto. Virtud teologal, por la que creemos lo que Dios dice. Documento que certifica la verdad de algo, o la existencia de alguien. ..." ^{29/} Observamos que la palabra fe tiene varias acepciones, las cuales en ninguna forma se contradicen; encontramos como elemento común una idea de verdad.

Por otra parte, en el ámbito del Derecho Registral, Carlos Emerito González, ^{30/} dice que la fe pública es el poder que compete al funcionario para dar vida a las relaciones jurídicas, constituyendo una garantía de autenticidad. Así mismo, la clasifica en: notarial, judicial y administrativa.

A nosotros nos interesa la fe pública administrativa, porque consideramos que a ésta corresponde la fe pú

^{29/} NUEVO DICCIONARIO ENCICLOPEDICO Y ATLAS UNIVERSAL CODEX. Obra citada, Tomo I, pág. 615.
^{30/} DERECHO NOTARIAL. Ediciones La Ley, S. A., Buenos-Aires, 1971, pág 208.

blica de que se encuentra investido el registrador.

La fe pública administrativa según Larraud,^{31/} es - la potestad de certificar la verdad de hechos ocurridos en los procedimientos de la administración pública.

Ahora bien, el principio de la fe pública registral constituye la manifestación más importante de la presunción de exactitud del registro. Como ya dijimos, cuando estudiamos el principio de legitimación, la fe pública registral es la legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición, que la ley otorga una presunción "iuris et de iure", presunción con la que el tercero que adquiera en las circunstancias determinadas por la ley, toma carácter sustantivo, pues su valor es decisivo aun cuando el contenido jurídico de la inscripción no concuerde con la realidad, presumiéndose verdadero en beneficio del tercero el asiento registral.

Los principios de legitimación y de fe pública registral, tienen en común la presunción de veracidad de los asientos, pero difieren entre sí, porque al primero, la -

- - - -

^{31/} Larraud, Rufino. CURSO DE DERECHO NOTARIAL. Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1966, pág. 636.

ley le otorga una presunción "iuris tantum", o sea, que la exactitud del registro puede ser desvirtuada, pero mientras no se demuestre la inexactitud debemos creer en la exactitud del registro. En cambio cuando la presunción del contenido registral no concuerda con la realidad jurídica, el principio de fe publica registral actúa en protección de los terceros adquirentes, gracias a que la ley otorga a este principio una presunción "iuris et de iure", o sea que no admite prueba en contrario.

Por otra parte, en nuestro país la inscripción no convalida los actos nulos es la regla general, pero para la seguridad del tráfico inmobiliario, hay casos de excepción a esta regla, y se concede a ciertos asientos, efectos de sustantividad y se llega a admitir el caso de que el titular registral transmita algo que está fuera de su patrimonio. Esta es la excepción a la regla y es donde se aplica el principio de fe pública registral. El Código Civil vigente en el Distrito Federal contempla esta excepción y lo admite en su artículo 3009 que establece: " El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos-

gratuitos, ni actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

De la disposición transcrita Luis Carral y de Teresa, 32/ deduce que son seis los requisitos para que la protección legal del tercero funcione, a saber:

"1.-Que el derecho del transferente esté registrado, para que por la legitimación podamos presumir que el derecho existe y pertenece al titular (aparente);

"2.- Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo (tracto sucesivo);

"3.-Que el adquirente inscriba su derecho, pues si no cumple con esa elemental obligación, no merece ser protegido por el mismo registro que parece serle indiferente;

"4.-La ineficacia debe ser en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Esto significa que se desechan los títulos o las causas de invalidez si aparecen del registro, no se protege al que, a sabiendas, tomó el riesgo.

"5.- Para otorgar la protección legal, se requiere la buena fe de parte del adquirente, o sea el tercero. La buena fe está en la base de toda la teoría de la apariencia. Consiste en la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera; - en el desconocimiento del hecho de que la situación es aparente, o sea, que no está acompañada de titularidad. Si el adquirente conocía esta situación, hay mala fe y no hay protección.

"6.- Que la adquisición sea hecha a título oneroso. Por equidad, no se protege a los actos que son a título gratuito".^{33/}

En este aspecto, la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia número 318 sostiene:

"REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.

"Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del Registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del

- - - - -

^{33/} Carral y de Teresa, Luis. Obra citada, págs. 258 y 259.

enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. - También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero - adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no pueden precaverse de una ulterior reclamación.

"Sexta Época. Cuarta Parte:

- "Volumen XXVIII, Pág. 274. A. D. 2595/59.- Rodolfo Roguel Ferrera.- 5 votos.
- "Volumen IGIV, Pág. 142. A. D. 558/58.- Francisco Serrano Solís y Coags.- 5 votos.
- "Volumen CI, Pág. 61. A. D. 8592/60.- Mauro Marañón Cruz.- 5 votos.
- "Volumen CV, Pág. 57. A. D. 8042/63.- Eufra^{se}a Rodríguez de Ibarra.- Mayoría de 4 votos.

"Volumen CXXXIII, Pág. 64. A. D. 4351/64.- Manuel - Sandoval Rodarte.- Unanimidad de 4 votos". 34/

Para mantener el equilibrio entre el registro y -- la realidad jurídica, el principio de fe pública registral permite la rectificación de los asientos registrales, por errores que se adviertan en los folios del registro o en los índices, con vista en los documentos respectivos, o en los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan -- los documentos que dieron origen a la inscripción, no sien do necesaria esta confrontación cuando pueda comprobarse -- con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados (artículos 3023 al -- 3027 del Código Civil y 154 al 158 del Reglamento del Re-- gistro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Fe-- deral).

9. PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

La palabra inscripción, deriva de la latina "ins-- criptio", que etimológicamente denota la idea de escribir, y de aquí que se le haya atribuido el significado de expre

sión gráfica de algo, para su constancia y recuerdo.

Jurídicamente hablando, inscripción se toma como-sinónimo de asiento registral. También, hace referencia - a la mecánica de inscribir los documentos que son presentados al registro para tal efecto.

El principio de inscripción según Colín Sánchez^{35/} "se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo, produzca efectos jurídicos".

Efectivamente, los derechos que han nacido fuera-del registro, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y - protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les - otorga.

En nuestro derecho la inscripción es voluntaria, - pues no hay obligación de efectuarla, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, más bien es necesaria, es de - cir, que no es obligatoria, sino que es indispensable que se practique para que el derecho surta efectos contra ter

35/ Obra citada, pág. 82.

ceros.

En cuanto a las clases de inscripción, el tratamiento registral de cada una de ellas y sus efectos, los veremos detalladamente en el capítulo cuarto de esta tesis. Por tanto, para terminar este apartado sólo haremos mención de que el Código Civil vigente en el Distrito Federal en sus artículos 3042 y 3043 establecen los actos que se inscribirán y anotarán en el Registro Público de la Propiedad.

10. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Como dijimos en el capítulo de antecedentes históricos del registro, la publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de esa manera pudiera ser respetado, dándose a conocer a todo el mundo.

En opinión de Luis Carral y de Teresa^{35/} "Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad". Y continúa manifestando el mismo autor "El registro ha de revelar la si-

^{35/} Obra citada, pág. 242.

tuación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos".^{37/}

El principio de publicidad lo expresa el artículo 3001 del Código Civil vigente en el Distrito Federal en los términos siguientes: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

Otra disposición relacionada con este principio es la siguiente: "Art. 3007.- Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero".^{38/}

^{37/}
^{38/} Carral y de Teresa, Luis. Obra citada, pág. 242.
Código Civil actual del Distrito Federal, pág. 518.

C A P I T U L O I V

DE LOS ASIENOS

DE LOS ASIENTOS

En este capítulo intentaremos exponer lo relativo a los asientos que se practican en el Registro Público de la Propiedad, desde su concepto, clases, tratamiento registral de cada uno de ellos. Los examinaremos sobre la base de la legislación vigente en el Distrito Federal, analizando con mayor detalle lo concerniente a las anotaciones preventivas, por ser éstas el tema central de este trabajo de tesis.

1. CONCEPTO.

Gramaticalmente la palabra asiento, significa: -
"Mueble para sentarse. Lugar en un tribunal o junta. Si--

tio donde esta fundado un pueblo o edificio. Anotación - de algo, especialmente en libros." 1/

De lo anterior observamos que la palabra asiento tiene diversos significados. Para los efectos de este - trabajo, nos interesa la acepción relacionada con la anotación de algo, especialmente en libros, que trasladada - al terreno jurídico se define en los términos siguientes:

Asiento.- "Toma de razón de un documento en un - libro-registro". 2/

La definición enunciada aunque concisa, nos pare - ce correcta sólo que un tanto restringida, pues la toma - de razón se limita a documentos, y muchas ocasiones se - toma nota en el registro de declaraciones, como es el - caso del Registro Civil, por lo que, habría que agregar - este elemento a la definición.

Gomís Soler y Muñoz, 3/ define de mejor forma in-

- 1/ NUEVO DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO Y ATLAS UNIVERSAL CODEX. Editorial Codex, S. A. Tomo I, Séptima edición, Buenos Aires, 1958, pág. 117.
- 2/ De Pina, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO. Editorial Porrúa, S. A., México, 1970, pág. 53.
- 3/ Citado por De Pina Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO. Editorial Porrúa, S. A., México, 1973, pág. 229.

dicando: "es la toma de razón en algún registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes".

En la opinión que antecede queda claramente explicado lo que es un asiento.

En el ámbito del derecho registral, se utilizan indistintamente como sinónimos los términos asiento e inscripción, y es válido si se emplea la voz inscripción en sentido amplio para comprender a cualquier asiento que se practique en el registro, pero, más exacto que hablar de inscripción, es hablar de asientos, ya que desde el punto de vista legal existen varias clases. Ahora pasaremos a tratarlos.

2. CLASES DE ASIENTOS.

En este aspecto, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en vigor, establece:

"En los folios se practicarán las siguientes clases de asientos:

- "I.- Notas de presentación;
- "II.- Anotaciones preventivas;
- "III.- Inscripciones; y
- "IV.- Cancelaciones".^{4/}

En el mismo sentido en diversas disposiciones - del Código Civil^{5/}, se admiten las clases de asientos enun-
ciados anteriormente.

a).- NOTA DE PRESENTACION: SU VARIANTE.

Respecto a este tipo de asiento el Reglamento - del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en vigor, señala: "Las notas de presentación se practica-
rán en la columna izquierda de los folios y contendrán: - la fecha y número de ingreso de los avisos notariales a - que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, dere-
cho o persona moral. Las notas a que se refiere este artí- culo deberán constar en los folios dentro de un plazo no-
mayor de veinticuatro horas a partir de aquella en que -

4/ Artículo 105 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, vigente.
5/ El Código Civil para el Distrito Federal, vigen- te, en los artículos 3016, 3060, 3061, 3062 y - 3063 se refiere a los asientos aludidos.

los documentos hayan sido presentados, y deberán estar rubricados por el Registrador que las practique".^{6/}

Del artículo transcrito se desprende que, la "nota de presentación" es un asiento que tiene por finalidad hacer constar la presentación de un documento al registro para los efectos de la prelación que le corresponda. Pues, no hay duda respecto a que, una cosa es la presentación del documento, y otra muy distinta es su anotación o inscripción definitiva. Esta misma disposición nos indica en donde debe de practicarse y los requisitos que debe contener el asiento de referencia.

Por otra parte, el artículo 104 del mismo reglamento, ubica al "asiento de presentación" con efectos similares a la nota de presentación, por lo que vamos a referirnos al mismo.

El asiento de presentación es definido como "el acto de la Oficilia de Partes mediante el cual se hace constar, en el libro que corresponde, el recibimiento de todos los títulos y documentos que se trate de registrar-

- - - - -

^{6/} Artículo 106 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en vigor.

o anotar y el de todas las solicitudes, oficios y correspondencia dirigidos al Registro, sellándolos con el marcador, con la fecha y hora de su presentación y numerándolos progresivamente, según el orden en que sean presentados".^{1/}

Tradicionalmente se denominó "asientos de presentación" a los que se practicaban en el libro de presentaciones, también llamado libro de entradas, en los términos de la definición que antecede. Situación que estaba regulada en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal^{8/}, vigente antes de la reforma de 1979, que en su artículo 146 establecía: "Se asentará en el libro de entradas respectivo: el día y la hora de la presentación del documento..." . Pero el reglamento referido quedó abrogado en fecha reciente.

En la actualidad, al introducirse el sistema de folio real se han eliminado los libros de entradas que han sido substituidos por el FOLIO DIARIO DE ENTRADAS Y

^{1/}

De Pina, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO. Obra citada, pág. 230.

^{8/}

Publicado en el Diario Oficial del 18 de julio de 1940.

TRAMITE^{9/}, mediante el cual el interesado solicita los actos materia de registro, y en cuyo folio se practica el asiento de presentación. Mientras que, la nota de presentación se lleva a cabo en el folio de derechos reales correspondiente.

b).- INSCRIPCION.

Como dijimos al referirnos al principio de inscripción, la inscripción puede ser tratada en sentido amplio y en sentido estricto, en este apartado vamos a examinarla en su sentido estricto.

La inscripción es la consignación o constatación gráfica de algún acto, hecho o circunstancia, al objeto de que surta determinados efectos jurídicos.

Pero la palabra inscripción, en el concepto estricto de asiento puede entenderse también como uno de los diferentes tipos o clases de asientos que se practican en el registro de la propiedad, y que constituyen en-

9/ El Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, vigente, en los artículos del 61 al 65 respectivamente, se refiere al Folio Diario de Entradas y Trámite.

tal caso la noción restringida del término inscripción.

Roca Sastre, define la inscripción en su sentido estricto o propio como: "Asiento principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar de un modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario".^{10/}

Este mismo autor, respecto al concepto que antecede hace resaltar las características siguientes:

1o.- Se trata de un asiento principal, es decir, que tiene subsistencia propia.

2o.- Se trata de un asiento definitivo, o sea, que la inscripción puede cancelarse, por las contingencias del derecho que contiene y no a consecuencia del asiento en sí.

3o.- Es un asiento de carácter positivo.

10/

Roca Sastre, Ramón María. DERECHO HIPOTECARIO. - Sexta edición, Tomo II, Editorial Bosch, Barcelona España, 1968, pág. 819.

40.- Es un asiento que se extiende en los libros de inscripciones.

50.- Se trata de un asiento en que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario, y demás actos objeto de inscripción, formando todo esto su contenido propio.

60.- Se trata de un asiento en que se verifica una constancia registral completa.

Este concepto nos parece correcto, la única objeción es que sólo es aplicable al sistema de inscripción que es llevado en libros, por lo que habría que completar la indicando que la inscripción se materializa en el libro o folio, y con esto es aplicable el concepto a los otros sistemas registrales.

En forma más explícita se nos presenta el concepto siguiente:

"Inscripción, es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello, --

deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de-
que se trata y facilita la publicidad del mismo".11/

En nuestra legislación, los títulos y actos ins-
cribibles por mandato expreso son los siguientes:

"I.- Los títulos por los cuales se adquiere, -
transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la pose-
sión originaria y los demás derechos reales sobre inmue-
bles;

"II.- La constitución del patrimonio familiar;

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

"IV.- Los demás títulos que la ley ordene expre-
samente que sean registrados".12/

c).- ANOTACION PREVENTIVA.

La anotación es de origen español; el Rey Pedro-
III denominó anotaciones "a las inscripciones que por or-

11/ Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL
DE LA PROPIEDAD. Segunda edición, Editorial Po- -
rrua, S. A., México, 1979, pág. 101.
12/ Artículo 3042 del Código Civil para el Distrito -
Federal, vigente.

den de los órganos jurisdiccionales se llevan a cabo, respecto a los bienes de las personas sometidas a un enjuiciamiento criminal o que purgaban una sentencia penal".^{13/}

En cuanto al concepto de anotación preventiva - Pérez Lasala dice que: "son asientos provisionales y transitorios que tienen por fin, ya consignar la existencia de un procedimiento judicial, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas aún no consolidadas".^{14/}

Roca Sastre la define como: "el asiento extendido en los libros de inscripción del Registro de la propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o de prohibición, judicial o administrativa, de disponer y de títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto de asiento de inscripción al que - tienden, o bien que además tengan por objeto constituir una especial garantía registral".^{15/}

13/ Colín Sánchez, Guillermo. Obra citada, pág. 103.
14/ Pérez Lasala, José Luis. DERECHO INMOBILIARIO - REGISTRAL. Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1965, pág. 204.
15/ Obra citada, Tomo II, pág. 831.

Guillermo Colín Sánchez define a la anotación en los términos siguientes: "es el acto procedimental a través del cual se inscribe al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción".^{16/}

• En los conceptos referidos podemos observar un panorama en cuanto a lo que son las anotaciones preventivas, pues es muy difícil proporcionar un concepto global debido a la diversidad de supuestos a que las mismas responden.

De acuerdo a las definiciones enunciadas podemos destacar como características principales las siguientes:

1o.- Se trata de un asiento accesorio, ya que normalmente depende, de la inscripción principal.

2o.- Es un asiento generalmente provisional o transitorio, destinado, a veces a convertirse en inscripción o a caducar.

^{16/} Obra citada, pág. 104.

30.- Se trata de un asiento que tiene por objeto conferir a los interesados medios transitorios de defensa respecto de una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción.

Por lo que toca a las clases de anotaciones preventivas, de acuerdo con el Código Civil vigente para el Distrito Federal (artículo 3043) serán objeto:

"I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

"II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

"III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto bienes 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 al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

"VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

"VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

"VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

"IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes".

Pero como se desprende de esta última fracción, la lista de anotaciones preventivas del artículo 3043 del Código Civil no es exhaustiva, cabe la posibilidad de otros supuestos de anotaciones preventivas no contenidas concretamente en el artículo 3043 de dicho Código, y las permitidas por otras leyes con tal carácter.

c).- CANCELACION.

El asiento de cancelación es uno de los modos de extinguir las inscripciones y anotaciones, o sea que, dejan de tener vigencia y de surtir sus naturales efectos.

Pérez Lasala, la define diciendo que: "La cancelación es un asiento accesorio y definitivo por el que se extingue un asiento anterior".^{17/}

Este mismo autor en base a la definición que antecede señala las características siguientes:

1o.- Se trata de un asiento accesorio, porque siempre debe referirse a un asiento anterior, al cual extingue.

2o.- Se trata de un asiento definitivo, porque su carácter es permanente, o sea, que no admite plazo ni condición.

Rafael de Pina define el asiento de cancelación como "el acto de anulación de una inscripción anteriormente practicada en el Registro, a la que se priva para lo sucesivo de todos sus efectos".^{18/}

Guillermo Colín Sánchez, en forma un tanto más -

17/

Obra citada, pág. 258.

18/

DERECHO CIVIL MEXICANO. Obra citada, pág. 231.

técnica conceptua el asiento de cancelación como "el acto procedimental a través del cual se anula y deja sin efecto (parcial o totalmente) una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo, o en parte únicamente".^{19/}

Sobre la base del concepto emitido, son objeto -- de cancelación, las inscripciones, las anotaciones, notas de presentación e. incluso, las propias cancelaciones en el supuesto de que se aprecie error manifiesto o por mandato de autoridad competente; en cuyo caso, el asiento -- errónea o indebidamente cancelado recupera su vigencia, -- subsistiendo con todos sus efectos legales.

El Código Civil para el Distrito Federal, vigente, establece que: "Las inscripciones no se extinguen en -- cuanto a tercero sino por su cancelación o por el regis-- tro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona" (artículo 3028). Añade en el artículo 3032: "La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial". Señalando los casos en que podrá pedirse y deberá ordenarse la can-

^{19/} Obra citada, pág. 108.

celación total o parcial en sus artículos del 3033 al -
3041 respectivamente.

3. TRATAMIENTO REGISTRAL DE CADA UNO DE LOS ASIENTOS

El Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad ambos en vigor en el Distrito Federal, determinan las circunstancias que deben expresar los asientos, datos que deben ser tomados de los documentos presentados; lo que impone que éstos los contengan, a fin de que puedan lograr su registro. Pues, es obvio que la ley no podía dejar al arbitrio del registrador la formulación de este extracto, ya que entonces estos asientos no serían uniformes y, por mucha atención que se pusiera al redactarlos, no existiendo la pauta establecida previamente, en diversas ocasiones se dejarían de expresar circunstancias cuyo conocimiento puede interesar a los terceros.

Ahora, vamos a destacar algunos preceptos que sirven de guía en este sentido, empezaremos desde luego con las disposiciones que se refieren al asiento de inscripción.

De acuerdo al artículo 3061 del Código Civil del Distrito Federal, los asientos de inscripción expresarán:

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

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

"III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.

"IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

"V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de estos datos en la inscripción.

"VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico;

y

"VII.- La fecha del título, número si lo tuviere,

y el funcionario que lo haya autorizado".

Por otra parte, sobre la base del artículo 3061 - transcrito, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vigente en el Distrito Federal, establece las reglas a que deben sujetarse las inscripciones para su mayor exactitud en los términos siguientes:

"I.- Para determinar la situación de las fincas se expresarán, de acuerdo con los datos que suministre el documento respectivo, si están ubicadas dentro del perímetro de la ciudad o en alguna de las Delegaciones, y, en su caso, el nombre del fraccionamiento, colonia, poblado o barrio de su ubicación; la calle y número que les corresponda o los números de lote y manzana, si en tal forma se identifican;

"II.- Las colindancias, así como las medidas perimetrales y la extensión superficial de las fincas, se transcribirán textualmente según conste del documento a inscribir, el cual deberá consignar dichos datos de acuerdo con los sistemas topográficos en uso;

"III.- Toda inscripción relativa a fincas en las que el suelo pertenezca a una persona y lo edificado o plantado a otra, hará referencia expresa a esa circunstancia;

"IV.- La naturaleza del derecho que se constituya sobre una finca y la del acto o contrato constitutivo, se expresarán con el nombre que se les de en el título, y si de éste apareciesen innominados; así constará en la inscripción;

"V.- El valor de la finca o, en su caso, el monto del derecho a inscribir, se hará constar en la misma forma consignada en el título.

"VI.- Las inscripciones relativas a hipotecas previstas en el artículo 2912 del Código Civil, solo se practicarán si el documento respectivo se ajusta a lo dispuesto por el precepto invocado;

"VII.- Cuando se trate de derechos, la inscripción deberá contener todos los datos que, según el documento, los determine o limite;

"VIII.- Conforme se vayan incorporando las fincas al nuevo sistema registral, la oficina de calificación e inscripción lo irá comunicando al Catastro para que éste tome conocimiento de los nuevos datos de registro de dichas fincas y recíprocamente de a conocer los datos catastrales correspondientes y las ulteriores variaciones de éstos, a fin de consignar todo ello en el Folio respectivo;

"IX.- Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares regis

trales de éstas podrán solicitar la modificación correlativa en el Folio correspondiente, mediante constancia que expida la Dirección General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal; y

"X.- Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente según aparezcan del título respectivo, sin que esté permitido a los Registradores, ni aún por acuerdo de las partes, modificar, añadir u omitir alguno".

Otra regla no contenida en los artículos que anteceden es la relativa a que cuando algún acto o contrato inscribibles se hayan celebrado por medio de representantes, esta situación deberá hacerse constar en la inscripción (artículo 121 de dicho Reglamento).

Sólo resta señalar que todos los asientos se practicarán sin borraduras, testaciones o alteraciones, mismos que deberán ir firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y número del asiento de presentación (artículo 116 del Reglamento y 3066 del Código Civil). Pero, no podemos pasar por alto indicar que este tipo de asientos deben realizarse en el espacio de la derecha de las dos primeras partes del folio correspondiente, en relación con los actos jurídicos-

a que se refieren los artículos 3042, 3063 y 3065 del -
Código Civil, ya que así lo establece el artículo 114 del
Multicitado Reglamento.

Las disposiciones referidas establecen en forma-
general la fórmula que debe observar el registrador al re-
dactar los sientos de inscripción. No olvidamos desde lue-
go, que existen circunstancias que deben ser tomadas en -
cuenta para dar mayor exactitud a la inscripción, tal es-
el caso de permisos de subdivisión, fusión etcétera.

Por otra parte, los asientos relativos a las an-
otaciones preventivas, según el artículo 3062 del Código -
Civil contendrán las circunstancias expresadas en el artí-
culo 3061, mismo que ha quedado transcrito con anterio-
ridad, en cuanto resulten de los documentos presentados y,-
por lo menos, la finca o derecho anotados, la persona a -
quien favorezca la anotación y la fecha de ésta. Las an-
otaciones que deban su origen a embargo o secuestro, se-
hará constar la causa que les haya dado lugar y el impor-
te de la obligación que los hubiere originado.

Las anotaciones que tengan su origen en una de--
claración de expropiación, limitación de dominio u ocupa-
ción de bienes inmuebles, contendrán la fecha del decreto

respectivo, la de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración.

En base a lo anterior, añade el Reglamento de la materia lo siguiente:

Se practicarán en virtud de orden judicial y expresarán el juzgado de origen, número y año del expediente, el objeto de la demanda y la fecha del auto que la haya admitido, tratándose de demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos. Estas mismas circunstancias se harán constar en el asiento cuando se trate de demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando recaigan sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos (artículo 108 del citado Reglamento).

En las anotaciones preventivas relativas al mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor; y las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de inmuebles o derechos reales, se hará constar en el asiento reg

pectivo: el juicio en que se dicto la resolución o providencia respectiva y la autoridad que haya expedido la orden para que se practique la anotación, número y año del expediente; así como el interés y consecuencias legales - que se traten de asegurar (artículo 109 del multicitado - Reglamento).

Para el caso de que el registrador suspenda o de niegue la inscripción de un documento presentado para tal efecto al registro, se consignarán las causas que originaron tal determinación (artículo 110 del Reglamento).

Las anotaciones que se refieren a fianzas y contrafianzas, expresarán las circunstancias siguientes: el documento que las motive, la autoridad que las ordene y la persona que las otorgue, mencionándose además, el objetivo de la fianza, su cuantía y el nombre de la persona - a cuyo favor se constituya (artículo 111 del aludido Reglamento).

En las anotaciones preventivas relativas a expropiación y ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles, deberá practicarse por mandato de la autoridad competente que de acuerdo al artículo 112 de dicho Reglamento, "sólo servirá para que cons

te en el Registro la afectación del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración; pero bastará la publicación del decreto respectivo en el "Diario Oficial" de la Federación para que se practique la inscripción en el folio o folios de Derechos Reales correspondientes a los inmuebles afectados, tomándose razón, en su caso, del acto que dé por concluido el procedimiento expropiatorio, de acuerdo con las disposiciones de la ley de la Materia".

Tratándose de anotaciones relativas a resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva de actos reclamados al director del registro, señalado como autoridad responsable, se expresarán en los asientos las circunstancias siguientes: el juzgado o tribunal que haya dictado la suspensión; el número de expediente y el número y fecha del oficio en que se comunique al registro la resolución respectiva; el nombre del o de los quejosos; la naturaleza y efectos de la suspensión; el acto reclamado; los nombres de los terceros perjudicados; las garantías otorgadas para que surta efectos la suspensión; y las demás circunstancias relativas al incidente respectivo, cuando así lo disponga el juez del conocimiento (artículo 113 del Reglamento).

Sólo resta mencionar que las referidas anotacio-

se practicarán en la columna central de la parte tercera- del folio de derechos reales destinada para tal efecto - (artículo 107 del susodicho Reglamento).

Ahora bien, por lo que toca al asiento de cancelación de acuerdo al artículo 3063 del Código Civil se ex presarán las circunstancias siguientes:

"I.- La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice.

"II.- La causa por la que se hace la cancelación;

"III.- El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la - cancelación;

"IV.- La expresión de quedar cancelado total o - parcialmente el asiento de que se trate; y

"V.- Cuando se trate de cancelación parcial, la- parte que se segregue o que haya desaparecido del inmue- ble, o la que reduzca el derecho y la que subsista".

Las circunstancias anteriores se harán constar - en los folios en la misma parte y columna que corresponda al asiento cancelado (artículo 115 del Reglamento del Re- gistro Público de la Propiedad, vigente en el Distrito Ee

deral).

No podemos pasar por alto señalar, aunque expresamente no lo indiquen las disposiciones referidas con anterioridad, que sea cual fuere el asiento que se practique, es necesario dejar constancia en el asiento respectivo, al pago correspondiente de derechos efectuado por el interesado por el servicio solicitado al registro, a no ser que proceda exención.

4. EFECTOS RELACIONADOS CON LA ANOTACION PREVENTIVA

En cuanto a los efectos de las anotaciones, el Código Civil vigente en el Distrito Federal, los establece en sus artículos 3044 y 3045 respectivamente. Estipula el mencionado código en su parte relativa:

"Artículo 3044.- La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

"En los casos de las fracciones IV y VIII del -

artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto - que el fijado por el artículo 2854.

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

"Artículo 3045.- Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación".

C A P I T U L O V

EXTINCION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

EXTINCION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

En este capítulo llevaremos a cabo el análisis - de las formas de extinción de las anotaciones preventivas, en términos de las reformas introducidas al Código Civil del Distrito Federal^{1/}, y las disposiciones reglamentarias de esa materia. Al tratar este tema, hay que distinguir - la extinción del derecho inscrito o anotado de la extin-- ción del asiento registral. Generalmente la extinción de un asiento registral supondrá la extinción del derecho a que se refiere el asiento, pero por excepción puede ocu-- rrir que se extinga el asiento, quedando subsistente el - derecho inscrito o anotado.

1/

Publicadas en el Diario Oficial el 3 de enero de 1979.

El término extinción, jurídicamente hablando significa la "Desaparición de los efectos de una relación jurídica o de un derecho".^{2/} Puesto el asunto en el terreno registral, los asientos se extinguen cuando dejan de surtir efectos.

Roca Sastre^{3/}, al referirse a la extinción de los asientos lo explica haciendo una comparación entre los entes y éstos, indicando que, nacen viven y mueren, equiparando su muerte a la extinción. Señala que al practicar se un asiento, se le ha dado vida, y mientras subsista ha de producir efectos. Pero la vida de los asientos no es eterna, pues puede extinguirse por varias causas que provocan su inoperancia, aniquilación o muerte.

En efecto, extinto es sinónimo de "muerto, fallecido, difunto".^{4/} El asiento se extingue cuando cesa automáticamente en sus efectos. Sentado lo anterior, pasaremos a examinar las formas de extinción de las anotaciones preventivas.

- 2/ De Pina, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO. Editorial Porrúa, S. A., México, 1970, pág. 173.
- 3/ Roca Sastre, Ramón María. DERECHO HIPOTECARIO. - Sexta edición, Tomo III, Editorial Bosch, Barcelona España, 1968, pág. 165.
- 4/ NUEVO DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO Y ATLAS UNIVERSAL CODEX. Editorial Codex, S. A. Tomo II, Séptima edición, Buenos Aires, 1958, pág. CL.

El artículo 3029 del Código Civil, para el Distrito Federal, determina que "Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción".

En seguida, el artículo 3030 del mismo código, dispone que "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 causas que resulten del título en cuya virtud se practico la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

Del anterior contenido jurídico se coliguen para la extinción de las anotaciones preventivas las formas siguientes:

1. CANCELACION.

En el capítulo anterior nos referimos a la cancelación de asientos en general. Aquí trataremos concretamente la cancelación como uno de los modos de extinguir -

las anotaciones preventivas.

Cancelar es pues dejar formalmente sin efectos un asiento registral. Mediante la cancelación un derecho registrado deja de estarlo. Siguiendo la forma comparativa de Roca Sastre al explicar lo que es la extinción de los asientos, si el registrar un asiento equivale a su acta de nacimiento, la cancelación del asiento sería el acta de defunción del mismo.

Ahora bien, de acuerdo al artículo 3030 de la ley sustantiva civil, referido, la anotación preventiva, para que quede extinguida por cancelación requiere de la existencia de los supuestos siguientes:

a.- POR VOLUNTAD DE LAS PERSONAS A CUYO FAVOR -
ESTÁ HECHA DICHA ANOTACION.

Cuando la cancelación deba practicarse en los términos de este supuesto, será necesario presentar al registro una escritura o documento auténtico, en el cual se exprese el consentimiento de la parte a quien beneficie la anotación preventiva. Pues es obvio que, no basta para que deba efectuarse la cancelación que se manifieste en forma verbal esa voluntad, sino que se requiere que se cumpla con las formalizaciones.

dades que la propia ley establece.

Al respecto, la ley sustantiva civil en su artículo 3031 establece: "Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública". Esta disposición establece una regla general, pero esta regla tiene excepciones, las cuales se instituyen en dicho código que, al referirse a los documentos registrables señala la posibilidad de que se registren otros documentos auténticos, tal es el caso de "Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez de Paz, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.- Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo".^{5/}

Sobre esta base, podemos inferir que, podrán cancelarse las anotaciones preventivas por voluntad de las personas a cuyo favor estén hechas dichas anotaciones, mediante la presentación de los documentos necesarios (escritura pública o documento auténtico) en que se acredite

^{5/}

Artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal vigente.

el hecho determinante de aquélla.

b.- EXISTENCIA DE UNA ORDEN JUDICIAL QUE ASI -
LO DECRETE.

Es fácil ver que este supuesto se establece en el artículo 3030 del Código Civil del Distrito Federal vigente, cuando dice: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse ... por resolución judicial ..."

Por otra parte, tratándose de cancelación de anotaciones preventivas en virtud de mandamiento judicial, el artículo 3033 de la ley sustantiva civil es el que marca los casos en que puede pedirse y ordenarse, si procede, dicha cancelación.

Interpretando habilmente las disposiciones invocadas, debemos entender que, el legislador no restringió esta facultad sólo a los jueces, sino que, también compete a otras autoridades, la petición y mandamiento escrito para decretar la cancelación de las anotaciones preventivas, pues no pasa inadvertido que algunas de éstas deben su origen a conflictos de otra naturaleza, caso en que es exigible el mandamiento de las autoridades que conocieron del asunto.

El artículo 162 del Reglamento de la materia - claramente establece: "La cancelación de la anotación de un embargo, secuestro, intervención de inmuebles o cedula hipotecaria, se hará por mandamiento escrito de la misma autoridad que las hubiere ordenado o de la que legalmente la sustituya en el conocimiento del asunto".

En mérito a lo expuesto y con arreglo a las - disposiciones jurídicas invocadas, podemos inferir que, - las anotaciones preventivas podrán extinguirse por cancelación en el supuesto estudiado, presentándose al registro la orden correspondiente (judicial, laboral, etcétera) en que se ordene la misma.

2. **CONVERSION EN INSCRIPCION.**

LA conversión de asientos de anotación preventiva en inscripción, es otra forma prevista para que se - extingan dichas anotaciones (artículo 3029 del Código Civil.

Naturalmente son muchos los supuestos de conversión de anotaciones en asientos de inscripción. Sin - embargo, no todo tipo de anotación preventiva es susceptible de convertirse en asiento de inscripción, sino en los

casos en que sea posible, dada la naturaleza de la anotación de que se trate.

La conversión de asientos registrales es una figura del derecho registral que tiene gran aplicación en materia de anotaciones preventivas, debido, a su duración temporal. Esta conversión consiste en la transformación de un asiento de anotación en otro de inscripción.

Roca Sastre puntualiza que "la conversión de asientos registrales implica un proceso de transformación de algún asiento provisional en definitivo o de consolidación de un mismo asiento".^{6/}

En base a lo anterior, la anotación preventiva podrá convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviera constituida adquiriera definitivamente el derecho anotado, pues por obra de la conversión la sustancia misma de la anotación pasa a formar el contenido del nuevo asiento, quedando como consecuencia lógica, extinguida dicha anotación.

Esta forma de dejar sin efectos las anotacio--

6/

Roca Sastre, Ramón María. Obra citada, tomo III
pág. 195.

nes preventivas constituye un verdadero supuesto de extinción, ya que si convertir alguna cosa consiste en transformarla en otra distinta, la anotación objeto de conversión queda extinguida por quedar substituida por otro asiento. El artículo 3029 del código civil referido, así lo entiende, al establecer que "Las anotaciones preventivas se extinguen ... por su conversión en inscripción".

3. CADUCIDAD.

La caducidad es otra forma prevista por la ley sustantiva civil para que se extinga una anotación preventiva.

El término caducidad se deriva de la voz latina "caducus", de "cadere", caer, que significa decrepito, perecedero. Jurídicamente hablando, caducidad es la "extinción de un derecho, facultad, instancia o recurso".^{1/}

La caducidad tiene aplicación en el ámbito del derecho registral. Es una institución de gran importancia en las anotaciones preventivas, precisamente por el carácter

1/

De Pina, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO. Obra citada, pág. 79.

ter transitorio de éstas.

José Luis Pérez Lasala dice que "la caducidad consiste en la extinción de la inscripción hipotecaria o de una anotación preventiva por ministerio de la ley y por el transcurso del tiempo fijado en ésta".^{8/} Y añade dicho autor como característica de la caducidad que se opera "ipso jure", automáticamente, subrayando que llegando el tiempo señalado, la anotación queda sin efecto, y termina indicando que la caducidad se limita a extinguir el asiento registral sin afectar al derecho registrado.

Por su parte Roca Sastre manifiesta que "por virtud de la caducidad actuante en el orden registral, el asiento decae o queda caduco de iure o automáticamente y por tanto carece de sus efectos jurídicos que le son propios, por provocar la extinción del asiento, sin retroactividad, por la simple llegada del dies ad quem y certus quando predeterminado por la ley".^{9/} Agrega dicho autor que no debemos confundir la caducidad de asientos registrales con la caducidad de los derechos registrados, por

8/

Pérez Lasala, José Luis. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Ediciones Depalma, Buenos Aires, - 1965, pág. 268.

9/

Obra citada, Tomo III, pág. 171.

ser completamente distintas e indica que "Llegado el término de vida señalado a algún asiento del Registro éste - caduca como cobertura tabular. La caducidad provoca pues - la muerte registral o hipotecaria del asiento registral - como tal asiento, produciéndose ésta automáticamente, sin requerir del consentimiento del interesado en él ni la de ci ón de au to ri dad, tri bu na l o fu nc io na ri o al gu no".^{10/}

Sentado el concepto de caducidad, pasaremos a examinar los supuestos de ésta en nuestra legislación.

En primer término, el artículo 3035 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece: "Las an o t a c i o n e s pre ve n t i v a s, cualquiera que sea su origen ca du ca r á n a los tres años de su fecha, salvo aquéllas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que los decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por - dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada - antes de que caduque el asiento.

"La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cu al

quier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento".

De la lectura del artículo anteriormente transcrito podemos observar: A).- La primera parte del párrafo primero del citado artículo, establece la regla general de caducidad de las anotaciones preventivas, cuyo plazo de duración, en general, es de tres años a contar de su fecha, exceptuando aquéllas que tengan señalado un plazo más breve de caducidad. De acuerdo a este artículo el plazo de tres años de duración normal de las anotaciones se computará desde la fecha del mismo asiento de anotación y no desde la fecha del asiento de presentación del documento que la produjo.

B).- La segunda parte del párrafo primero del citado artículo, señala el supuesto de prorrogar las anotaciones a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, las veces que sea necesario a efecto de que no cese la publicidad registral del derecho anotado, estableciendo como plazo de duración de cada prórroga el de dos años. Para que se produzca la prórroga dicho artículo exige que la misma "sea anotada antes de que caduque el asiento", o sea, no basta que la solicitud o mandamiento de prórroga sea presentado al registro, - -

sino que es preciso que sea antes de que haya caducado la anotación prorrogada.

El segundo párrafo del artículo que estamos comentando, establece la forma en que opera la caducidad y quienes pueden solicitar la cancelación del asiento en que ha operado. Pero, este aspecto será tratado en ulteriores apartados, por tanto, nos remitimos a los mismos.

Por otra parte, la ley sustantiva civil citada en su artículo 3033 contempla otro caso de caducidad al establecer: "VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente". Este precepto señala la caducidad por falta de interés procesal, en los casos de embargo y cédula hipotecaria, cuyo abandono se manifiesta en que ninguna de las partes hace en el procedimiento las promociones necesarias para lograr una sentencia que lo resuelva. En estas condiciones la falta de promoción en el juicio durante cierto tiempo, trae consigo la caducidad como sanción natural establecida por la ley.

No obstante, para extinguir en este supuesto las anotaciones preventivas de embargo y cédula hipoteca-

ria, consideramos que es necesario presentar al registro el mandamiento de la autoridad que la decretó o de la que la remplace, en el que se certifique que en el juicio que dió origen a la anotación de que se trate, se ha dejado - de promover en los términos del artículo 3033 referido.

Ahora bien, en cuanto a la extinción de las anotaciones preventivas por caducidad en los términos del artículo 3035 de dicho código, se establecen los supuestos siguientes:

a) A PETICION DE PARTE INTERESADA.

Este supuesto se desprende del contenido del párrafo segundo del artículo 3035 de la multicitada ley - al establecer: "La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; - pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso - que se registre la cancelación de dicho asiento".

De acuerdo a este precepto, transcurrido el tiempo de duración de las anotaciones preventivas, éstas quedan caducadas de derecho, o sea automáticamente, pero establece la opción de que, cualquier interesado puede solicitar que se practique la correspondiente cancelación.

En este último aspecto al concepto de cancelación, el legislador le da un sentido amplio, pues aquí la cancelación no extingue un asiento anterior, sino que simplemente constata una extinción ya producida de un asiento. Pero debemos advertir que, la caducidad registral se limita a extinguir el asiento afectado por ella, y que tal caducidad no afecta al derecho anotado, el cual con la caducidad de su asiento queda únicamente como desinscrito o desanotado.

En cuanto a quienes pueden solicitar la cancelación a que se refiere dicho precepto, debemos entender "por cualquier interesado", las personas a quienes perjudique la anotación, pudiendo ser: el dueño del inmueble o titular del derecho afectado, así como cualquier otra persona que tenga interés en que se cancele la anotación de que se trate. Naturalmente, la solicitud deberá ser por escrito debidamente fundado y motivado, en el que se acredite el interés que se tenga y que ha operado la caducidad.

En el mismo sentido el artículo 164 del Reglamento de la materia autoriza que las anotaciones preventivas se cancelen cuando caduquen, permitiendo hacerlo a petición de parte o bien de oficio, este último supuesto lo

examinamos a continuación:

b).- DE OFICIO.

Este procedimiento tiene lugar en la mayoría de los casos de caducidad de anotaciones preventivas, - pues el reglamento así lo prevee: " Las anotaciones preventivas se cancelarán:

" 11.- De oficio..., cuando caduquen..."^{11/}

Este es un caso especial en que el registra - dor debe de actuar sin necesidad de requerimiento de par - te interesada ni de mandamiento judicial. Esto resulta - paradójico, si atendemos al principio de rogación, por - virtud del cual el registrador no puede proceder de ofi - cio, sino que requiere que alguien se lo pida; que al - quien haga una solicitud. La disposición invocada está - en franca contradicción con respecto al principio de ro - gación. Sin embargo, está vigente y rige, por lo que con - sideramos que debe observarse como una excepción al prin - cipio citado.

- - - - -

11/

Artículo 164 del Reglamento del Registro Pú - blico de la Propiedad en vigor en el Distrito Federal.

c).- ASPECTOS PRACTICOS.

Para el desarrollo de este punto vamos a referirnos a algunas situaciones que en forma práctica se --
presentan:

Un aspecto práctico digno de coentarse es el relativo a la cancelación de la cédula hipotecaria. Normalmente, su cancelación es consecuencia del mandato judicial que la ordena, pero frecuentemente, se ordena la cancelación de la hipoteca omitiendo la cancelación de la cédula, lo cual motiva algunos problemas en el orden registral, pues se cancela la hipoteca y la cédula se deja viva..

Para evitar trámites innecesarios, como serían el requerir de un nuevo oficio para cancelar la cédula, estipula el artículo 163 del Reglamento de la materia - que : " Tratándose de cédulas hipotecarias procede la cancelación de oficio o a petición de parte, cuando se cancele la hipoteca que las originó".

El contenido de la disposición anterior nos parece lógico, ya que al cancelarse la hipoteca ya no --
puede haber ningún efecto que pudiera derivarse de la -

misma, por tanto, no hay razón de que subsista la cédula hipotecaria, entonces debe cancelarse.

Otro aspecto práctico es el relativo a la cancelación de alguna anotación preventiva que ya esté caducada. Lo usual es que lo pida el interesado antes de solicitar el certificado de libertad de gravámenes o existencia de los mismos, para que éste se expida libre de la anotación preventiva caducada. No obstante en forma práctica bastará la presentación de la solicitud del certificado referido para que se entienda solicitada la cancelación de la anotación preventiva caducada, o bien al practicarse cualquier asiento relativo a la finca o derecho real afectado por dicha anotación. Este supuesto lo contempla el artículo 164 del citado Reglamento, al establecer: " Las anotaciones preventivas se cancelarán:

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

En este caso el registrador procederá a extender el asiento en que se indique el hecho de la caducidad, antes de expedirse la certificación de cargas, o al practicarse el asiento respectivamente.

Hemos seleccionado los aspectos prácticos --

reseñados, ya que a nuestro juicio, son los más comunes - en las oficinas registrales, en cuanto a los aspectos omitidos, sin duda, tienen gran importancia. Empero, dadas las limitaciones de este trabajo de tesis no es posible que nos ocupemos de ellos.

4. OPINION PERSONAL.

En cuanto a la primera forma de extinción de las anotaciones preventivas analizada (por cancelación), en sus dos formas, consideramos que no hay problema de interpretación de los artículos 3029 y 3030 del Código Civil y 162 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos vigentes en el Distrito Federal, pues en cuanto al otorgamiento de voluntades sólo basta que se cumpla con las formalidades que la propia ley establece. En el segundo supuesto, en que la cancelación no depende de la voluntad de los particulares, será la competencia exclusiva de las autoridades que conocieron de un conflicto en el que intervinieron las personas titulares del derecho anotado o de la que legalmente la sustituya en el conocimiento del asunto, por lo cual será exigible la orden judicial, laboral o fiscal, según el caso, para proceder a cancelar la anotación de que se trate.

En cuanto a la segunda forma examinada (conversión en inscripción), esta manera de dejar sin efectos las anotaciones preventivas, únicamente representa una expectativa, que de ser resuelto favorablemente el derecho que origina la anotación, pasará a convertirse en inscrip

ción definitiva, quedando como consecuencia lógica, sin vigencia dicha anotación. Así mismo, tratándose de anotaciones preventivas de suspensión por defectos subsanables, esta conversión procede cuando dentro del término de vigencia de este tipo de anotación preventiva se hubieren subsanado los defectos de que adolecía el título presentado y que impedían suspensivamente su registro definitivo o normal, así como si habiéndose recurrido contra la calificación del registrador, se resolviese en forma definitiva que no procedía tal suspensión, sino la práctica del asiento.

Estos son los supuestos normales, y por ello los prototipos de conversión de anotaciones en inscripciones; entonces, cuando se materialice una inscripción derivada de una anotación preventiva, automáticamente quedará esta última extinguida.

Por lo que toca a la otra forma prevista para que se extinga una anotación preventiva (la caducidad artículo 3035 del código civil y 164 fracción II del reglamento de la materia citados), que opera cuando han transcurrido tres años, contados, desde la fecha en que fue autorizada por el registrador, sin que haya de por medio prórroga -

del asiento correspondiente. En este supuesto, consideramos que la falta de prórroga registral faculta al registrador hacer la constatación de la extinción de la anotación preventiva de que se trate, pues la caducidad del asiento se opera de pleno derecho y por efecto inmediato de la ley, y en este caso el registrador no hace más que consignar la extinción ya operada.

Sin duda alguna debe reconocerse que el artículo 3035 de la ley sustantiva civil, ha llenado aunque de un modo exagerado, una necesidad sentida al instaurar el principio general de caducidad de todas las anotaciones preventivas. Podrá oponerse la excesiva duración que en ciertos casos alcanzan los procedimientos judiciales, pero este fenómeno ya se daba al tiempo de prepararse las reformas al código civil actualmente en vigor en materia de registro. Claro que este precepto no impide que cada vez que la anotación pueda obtenerse otra; pero esta otra será una anotación nueva, más no una prórroga de la anterior, con el problema gravísimo que se plantea si durante el lapso de tiempo entre cuando se produzca la caducidad y la presentación de los documentos necesarios para el logro de la nueva anotación, ingresara al registro un título incompatible, se convertiría la caducidad de tales asientos en arma inadmisibles de litigantes de mala fe.

Pero esta situación es salvada por la misma disposición, -
- permitiendo prórrogas sucesivas que pueden ser anotadas -
- por mandato de las autoridades que las decretaron y aún -
- más, por simple solicitud de parte interesada, pero con -
- la condición de que el refrendo se haga antes de que cadu -
- que el asiento respectivo.

Se dirá, acaso, que para evitar esos riesgos, es -
- bien fácil cancelar las anotaciones preventivas acudiendo
- al juez del procedimiento e instando la cancelación, y si
- bien se habían expedido los mandamientos basta obtenerlos
- y presentarlos al registro. Teóricamente esto parece sen-
- cillo, pero prácticamente no lo es, pues para acordar la
- cancelación el juez necesita tener a la vista los autos -
- correspondientes y éstos pueden haber desaparecido por di-
- versas causas, o al no poder encontrarlos sea tardada o -
- costosa su reposición, y si bien se habían expedido ya -
- los mandamientos pueden no ser hallados. Por consiguiente,
- de hecho, no es tan fácil en algunos casos la cancelación
- de aquéllas anotaciones preventivas.

Además, si las anotaciones preventivas de demanda
- relativas a la propiedad de bienes inmuebles, así como -
- las de embargo u otras análogas, no tuvieran un plazo de
- caducidad, resultaría perjudicial tanto para el Estado -

como para los particulares. Los inconvenientes que esto originaria serían altamente perturbadores, porque el registro tendría que prestar un servicio indefinidamente, sin el pago de derechos correspondientes en detrimento del interés fiscal; así mismo, se paralizaría el tráfico inmobiliario, porque cuando una persona quiere comprar una finca inmatriculada en el registro o prestar dinero con hipoteca sobre ella, etcétera, generalmente, como es lógico, quiere que no solo el inmueble esté inscrito a nombre del vendedor o hipotecante, sino también que esté libre de gravámenes y, por tanto, de anotaciones preventivas. Lo común es que al consultar el registro, no es raro encontrar anotaciones preventivas decretadas en procedimientos judiciales tan antiguos que pueden presumirse concluidos, pero las anotaciones preventivas correspondientes continúan como si estuvieran vigentes en el registro, ya que no hubo cuidado de cancelarlas, e incluso a veces la autoridad que conoció del procedimiento la había decretado y asimismo expedido los oportunos mandamientos, sin haber llegado al registro. Y como tales anotaciones preventivas aparecen como subsistentes, quien quiere comprar la finca correspondiente, se abstiene de hacerlo mientras no se cancelen éstas, y muchas veces por la demora del trámite no se lleva a efecto la operación de que se trate.

Por otro lado, el último párrafo del artículo que estamos comentando previene que "La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento". Y añade el reglamento de la materia a este respecto en su artículo 164 que "Las anotaciones preventivas se cancelarán:

"II.- De oficio o a petición de parte, cuando caduquen . . ."

Pues bien, para obviar estos inconvenientes prácticos, el Código Civil vigente en el Distrito Federal, - instauró el principio general de caducidad de todas las - anotaciones preventivas, reforma que es merecedora de crítica favorable en cuanto a su propósito o finalidad. - Estando vigente el artículo 3035 de la ley sustantiva civil rige y a el debemos atenernos.

C O N C L U S I O N E S

CONCLUSIONES

1. El registro público de la propiedad, ha venido evolucionando y desarrollándose a través de la historia esencialmente sobre la base de la publicidad, siendo ésta elemental en los pueblos de la antigüedad. Pero a medida que crece la vida social se va generalizando la costumbre de inscribir en libros públicos que, paulatinamente se van perfeccionando, hasta alcanzar dicha institución la estructura y funcionamiento actual.
2. El registro público de la propiedad en México, se reglamentó con los lineamientos generales actuales, al promulgarse el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, que estableció el sistema declarativo y sirvió de modelo legislativo en esta materia en otras entidades federativas.

3. El sistema registral australiano, en cuanto a su forma adopta la técnica de folio real, en cuanto al momento constitutivo de los derechos reales es constitutivo, y en cuanto a los derechos reales en relación a terceros es convalidante.
4. En Alemania rige la técnica de folio real y sólo por excepción se admite en el registro el folio personal, siempre que no cree confusión, su sistema es constitutivo por excelencia y es convalidante con respecto a los derechos reales en relación a terceros.
5. El sistema registral francés, por lo que toca a la forma en que es llevado es de folio personal, en cuanto al momento constitutivo de los derechos reales es declarativo, y no convalidante con respecto a los derechos reales en relación a terceros.
6. El sistema registral español, en cuanto a su forma admite la técnica de folio real, por lo que toca al momento constitutivo de los derechos reales es declarativo, con excepción del

derecho real de hipoteca que es constitutiva, ya que es indispensable para que quede válidamente constituida que el documento en que se otorgó sea inscrito en el registro de la propiedad, por otra parte es convalidante en cuanto a los derechos reales en relación a terceros.

7. El Registro Público de la Propiedad de la ciudad de México Distrito Federal, en cuanto a su forma adopta el sistema de folio real, por lo que toca al momento constitutivo de los derechos reales, sigue siendo declarativo, y es no convalidante en cuanto a los derechos reales en relación a terceros.
8. Los principios registrales son postulados que nos ilustran y explican las leyes que rigen un sistema registral determinado.
9. La aplicación de los principios registrales constituye el medio hábil para hacer coincidir el mundo real con el mundo registral, para que únicamente tengan acceso al registro documentos que reúnan los requisitos establecidos en-

la ley, presumiéndose así que todo lo registrado lo ha sido legalmente y, por ello, legitimado, teniéndose como verdad legal de cosa registrada para todo el mundo, hasta que se nulifique y cancele por autoridad competente.

10. Las anotaciones preventivas son asientos accesorios, generalmente provisionales cuya vida - está tazada por la ley, destinados, a veces a convertirse en inscripción o a caducar; tienen por objeto conferir a los interesados medios transitorios de defensa o garantía, respecto de una situación que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción. Dichas anotaciones se practican en la columna central de la tercera parte del folio de derechos reales destinada para tal efecto.

11. La extinción de las anotaciones preventivas puede obedecer a varias causas, la ley sustantiva civil prevé las siguientes: "por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción".

12. La cancelación de las anotaciones preventivas se practicará mediante la presentación al registro de la resolución firme o mandamiento - donde se ordene la misma, expedida por la - autoridad que decretó la anotación o por la - que la reemplace en el conocimiento del asunto; escritura pública o documento auténtico, en - que se acredite el hecho determinante de aquélla.
13. Al practicarse una inscripción derivada de - una anotación preventiva, automáticamente queda extinguida esta última.
14. Los artículos 3035 del Código Civil y 164 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos vigentes en el Distrito Federal, - conceden a cualquier interesado el derecho de solicitar la cancelación de la anotación preventiva caduca, pero de ningún modo condicionan esa caducidad a la cancelación sino que - aquélla se opera por el simple transcurso del plazo si el refrendo no se hace.

15. La cancelación como medio de expresión registral de la caducidad consumada en las anotaciones preventivas, no significa otra cosa que una manera de certificar formalmente la extinción ya producida de un asiento.
16. Uno de los aciertos que más se destaca en las últimas reformas al Código civil en materia de registro, es el introducir la regla general de caducidad de las anotaciones preventivas, cuyo plazo de duración es de tres años. Pero, si al producirse la caducidad de la anotación, el derecho anotado ya estaba extinguido, el registro se pondrá en armonía con la realidad jurídica, y en caso contrario en que el derecho anotado subsista aún, entonces la caducidad provocará una inexactitud registral, por tanto, para evitar esto último sería recomendable que se ampliara esta regla general a cinco años, ya que con este término, sino se solicita la prórroga de la anotación se reducen las posibilidades de inexactitud por parte del registro.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

Cabazos Flores, Baltazar.
NUEVA LEY FEDERAL DEL TRABAJO TEMATIZADA Y SIN
TEMATIZADA.
17a. edición
Editorial Trillas
México, 1984.

Carral y de Torres, Luis.
DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL.
3a. edición
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F., 1976.

Castro Marroquin, Martín.
DERECHO DE REGISTRO.
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1962.

Coghlan, Antonio R.
TEORIA GENERAL DEL DERECHO INMOBILIARIO REGIS-
TRAL.
Editorial Abeledo-Perrot.
Buenos Aires, 1964

Colín Sánchez, Guillermo.
CIRCULARES I. DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO -
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.
Editorial Libros de México, S. A.
México, 1979.

Colín Sánchez, Guillermo.
CIRCULARES II. DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO -
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.
Editorial Libros de México, S. A.
México, 1980.

Colín Sánchez, Guillermo.
CIRCULARES III. DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.
Editorial Libros de México, S. A.
México, 1980.

Colín Sánchez, Guillermo.
PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.
2a. edición.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F., 1979.

De Pina, Rafael
DERECHO CIVIL MEXICANO.
Volumen II, 5a. edición.
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1973.

De Pina, Rafael.
DICCIONARIO DE DERECHO.
2a. edición.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F., 1970.

Díaz González Vergara, Rodolfo.
CURSO DE DERECHO REGISTRAL.
Facultad de Jurisprudencia, Universidad autóno
ma del Estado de México, Dirección del Regis-
tro Público de la Propiedad del Estado de Méxi
co.
Toluca, México, 1980.

Emerito González, Carlos.
DERECHO NOTARIAL.
Ediciones La Ley, S. A.
Buenos Aires, 1971.

García-Pelayo y Gross, Ramón.
DICCIONARIO LAROUSSE USUAL.
Editorial Larousse
México, D. F., 1974

González y Martínez, Jerónimo.
ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL
TOMO I.
Ministerio de Justicia Sección Publicaciones
Madrid, 1948.

Larraud, Rufino.
CURSO DE DERECHO NOTARIAL.
Ediciones Depalma
Buenos Aires, 1966.

Margadant S., Guillermo Floris.
EL DERECHO PRIVADO ROMANO.
4a. edición
Editorial Esfinge, S. A.
México, D. F., 1970

NUEVO DICCIONARIO ENCICLOPEDICO Y ATLAS UNIVER
SAL CODEX.
Tomos I y II. 7a edición
Editorial Codex, S. A.
Buenos Aires, 1958.

Russbaum, Arthur.
TRATADO DE DERECHO HIPOTECARIO ALEMAN.
1a. edición
Cardenas Editor.
Madrid, 1929.

Pallares, Eduardo.
DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F., 1952.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.
APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD.
Impresión Litográfica México, S. A.
México, 1980.

Pérez Lasala, José Luis.
DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.
Ediciones Depalma
Buenos Aires, 1965.

Roca Sastre, Ramón María
DERECHO HIPOTECARIO.
Tomos I, II y III. 6a. edición.
BOSCH, Casa Editorial
Barcelona, 1968.

Trueba Urbina, Alberto
NUEVA LEGISLACION DE AMPARO REFORMADA.
44a. edición.
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1983

MATERIAL LEGISLATIVO.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
51a. edición.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F., 1982

**CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DIS-
TRITO FEDERAL.**
24a. edición.
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1979.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL
3a. edición
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1980

REGlamento DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO FEDERAL
Publicado en el Diario Oficial de 18 de julio -
de 1940.

REGlamento DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO FEDERAL.
Publicado en el Diario Oficial de la Federación
6 de mayo de 1980.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION
APENDICE 1917-1975
Cuarta parte
Tercera Sala
Ediciones Mayo
México, 1975.