

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

ACATLAN

**BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION**

"ORGANIZACION, FUNCIONAMIENTO Y ASPECTO  
JURIDICO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO  
FEDERAL".



**T E S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A N**  
**MARTHA GRACIELA GONZALEZ PLATA**  
**CONSUELO ZAMORA GALVAN**

ASESOR: LIC. JOSE EFREN MENDEZ ALVIZU

M-0099868

ACATLAN, EDO. DE MEX.

1998



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## A DIOS

Por haberme otorgado el Don Maravilloso de la Vida  
y permitirme llegar a la culminación de mi  
Carrera Profesional.

\*

## IN MEMORIAM

**De mi Padre: Sr. Gonzalo González Rojas,**

**De mi Tía: Srita. Isabel González Rojas.**

Espero que dondequiera que se encuentren, reciban todo mi cariño y agradecimiento por su esfuerzo, dedicación, apoyo y valioso consejo, pero sobre todo por el amor incondicional que siempre me demostraron. Este trabajo de Tesis lo realicé pensando en Ustedes. Nunca los olvidaré.

\*

**A mi Madre:**

**Sra. Graciela Plata Molina.**

Con mi cariño e infinita gratitud a una de las personas más importantes en mi vida por su fe inquebrantable, gran amor, apoyo y comprensión y sus palabras de aliento que me indicaron el camino a seguir para hacer realidad mi más anhelado sueño.

\*

Martha Graciela González Plata.

**Al Lic. José Efrén Méndez Alvizu.**

Por ser un ejemplo claro del profesionista comprometido  
con su Universidad, quien me brindó su amistad, su apoyo y  
su valioso tiempo.

\*

**Al C.P. José Juan Covarrubias Gallegos.**

Muy especialmente por ser un hombre recto y sincero.

Gracias por el gran apoyo otorgado  
para la realización de la presente

tesis.

\*

Martha Graciela González Plata.

A...

Porque el recuerdo de su amor perdura por siempre

en mi corazón

y me impulsa a seguir adelante

en cada momento de mi

vida.

\*

Martha Graciela González Plata.

**A Todos mis Amigos:**

Gracias por su amistad, apoyo y consejos  
y por demostrarme que con empeño  
y perseverancia,  
se pueden lograr las metas  
deseadas.

\*

Martha Graciela González Plata.

**A MIS PADRES:**

**Sr. Rafael Zamora Vega (+)**

**Sra. Eréndira Galván López.**

Si unas líneas no son suficientes menos mi vida,  
para expresarles mi agradecimiento a Ustedes que primeramente me dieron la  
vida para después entregarme sin límites y sin esperar recompensa alguna, su  
amor, comprensión y confianza.

Gracias por ayudarme cada día a cruzar con firmeza el camino de la superación,  
por que con su ejemplo y sacrificios he logrado uno de mis más caros  
anhelos.

\*\*\*

Consuelo Zamora Galván.

Mi eterno agradecimiento al  
**Lic. Efrén Méndez Alvizu,**  
por su valiosa ayuda y generosidad al aceptar dirigir la presente tesis,  
compartiendo sus conocimientos e ideas claves  
para la elaboración de la misma.

\*\*\*

Consuelo Zamora Galván.



## ÍNDICE

### “ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y ASPECTO JURÍDICO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL”

	<b>PÁGS.</b>
INTRODUCCIÓN.....	001

### CAPÍTULO PRIMERO.

#### ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

I.- ORIGEN DEL DERECHO REGISTRAL.....	002
a) ROMA.....	002
b) ALEMANIA.....	004
c) ESPAÑA.....	005
II.- CONCEPTO.....	006
a) DERECHO REGISTRAL.....	006
b) REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	007
III.- EVOLUCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN MÉXICO.....	008

### CAPÍTULO SEGUNDO

#### PRINCIPIOS REGISTRALES

I.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN.....	016
II.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	019
III.- PR[INCIPIO DE PUBLICIDAD.....	020
IV.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.....	023

**PÁGS.**

V.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.....	024
VI.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	028
VII.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.....	030
VIII.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.....	033
IX.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD O PRELACIÓN.....	034
X.- PRINCIPIO DE FE PÚBLICA.....	037

**CAPÍTULO TERCERO**

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

I- PROCESO ACTUAL PARA EL REGISTRO DE LOS ACTOS JURÍDICOS ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL....	041
II.- DOCUMENTOS INSCRIBIBLES .....	045
III.- PRESENTACIÓN.....	046
IV.- DISTRIBUCIÓN.....	050
V.- CALIFICACIÓN.....	050
a) ACTOS JURÍDICOS Y DOCUMENTOS DE SOPORTE.....	071
VI.- INSCRIPCIÓN.....	082
a) FORMATOS DE INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.....	85

...

CAPÍTULO CUARTO

MEDIO DE IMPUGNACIÓN

I.- CONCEPTO.....	135
II.- RECURSO DE INCONFORMIDAD.....	137

CAPÍTULO QUINTO

ASIENTOS REGISTRALES

I.- INMATRICULACIÓN.....	139
a) CONCEPTO.....	139
b) INMATRICULACIÓN JUDICIAL.....	141
c) PRIMER ASIENTO DE UNA FINCA.....	148
d) INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.....	153
II.- ANOTACIONES O ASIENTOS.....	166
III.- RECTIFICACIÓN DE ASIENTO.....	170
IV.- REPOSICIÓN DE ASIENTO.....	173
V.- CANCELACIÓN.....	174

CAPÍTULO SEXTO

ANTECEDENTES REGISTRALES

I.- ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.....	177
II.- SISTEMA REGISTRAL.....	180
III.- FOLIOS.....	182
a) FOLIO MERCANTIL.....	182
(PARTES Y CONTENIDO)	

B) FOLIO REAL Y FOLIO DE PERSONAS MORALES.....	184
(SUS PARTES Y CONTENIDO)	
c) ÍNDICES.....	187

CAPÍTULO SÉPTIMO

MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

I.- CREACIÓN DE UN NUEVO SISTEMA REGISTRAL.....	189
a) PROCESO REDISEÑADO PARA EL REGISTRO DE LOS ACTOS JURÍDICOS ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.....	191
CONCLUSIONES.....	196
BIBLIOGRAFÍA.....	203
LEGISLACIÓN.....	204

\*\*\*

## INTRODUCCIÓN

La finalidad de la presente investigación se hizo en virtud de la importante función que tiene la institución del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, ya que ésta cumple con una labor trascendente en este país, pues brinda seguridad jurídica y fe pública respecto de todos los actos jurídicos que se registran en éste, estos dos principios deben aplicarse en un marco de transparencia y certeza jurídica para dar una adecuada aplicación del derecho, es por ello prescindible la implantación de un nuevo sistema registral para así satisfacer las necesidades reales de este país, como es darle celeridad a todos los documentos que ingresan diariamente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, así también, satisfacer los principales objetivos y finalidades del Registro Público como son el dar seguridad jurídica y fe pública.

Para la elaboración de la presente investigación se mencionan los antecedentes del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal y diferentes acepciones de la palabra Registro y Derecho Registral; principios registrales; sistemas de registro; procedimiento registral; hasta llegar al nuevo sistema de información registral.

\*\*\*

**CAPÍTULO PRIMERO**  
**ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y**  
**DE COMERCIO.**

**I.- ORIGEN DEL DERECHO REGISTRAL.**

a).- ROMA.

Dentro del Derecho Romano no había una definición exacta del concepto propiedad, únicamente era transmitida por actos exteriores, no existía una institución que se encargara de registrar los actos jurídicos de la transmisión de propiedad con la finalidad de proteger los derechos de los terceros adquirentes.

En Roma, el derecho se encuentra dividido en tres períodos que son:

- 1.- DERECHO CLÁSICO.
- 2.- DERECHO JUSTINIANO.
- 3.- DERECHO ROMANO MODERNO.

En el DERECHO ROMANO CLÁSICO, existen tres formas típicas de transmitir la propiedad: La Mancipatio, La Injure Cessio y La Traditio.

La Mancipatio.- Es una forma solemne de adquirir la propiedad que realizaban exclusivamente los ciudadanos romanos y los comerciantes e implicaba la intervención del Aes et libram, el cobre y la balanza. La Mancipatio era una venta ficticia en la cual figuraba el enajenante, el adquirente, el portabalanzas, cinco testigos, todos los ciudadanos romanos

púberes; se requería la presencia de la cosa si era mueble y si era inmueble un fragmento representativo. Cuando el adquirente toca el objeto y dice esto me pertenece por el derecho quirritario y me ha sido vendido por el cobre y la balanza, enseguida toca con el cobre y la balanza el objeto y lo entrega al enajenante; el silencio de este acontecimiento de recepción del precio ficticio, vale como adhesión de adquirente.

La Injure Cessio.- Esta forma no es más que un proceso ficticio de reivindicación, se realizaba en Roma ante el pretor del tribunal y en las provincias ante el presidente, es un acto de jurisdicción voluntaria. El adquirente poniendo la mano sobre la cosa afirmaba su derecho de propiedad; y si no existía oposición el magistrado así lo declaraba.

La Traditio.- Era el modo más frecuente de adquirir la propiedad, consistía en la entrega material de la posesión de la cosa enajenada, reuniendo los siguientes requisitos: la existencia de una causa anterior por ejemplo una compra-venta, una donación, la congruencia de las partes, es decir, la intención del enajenante de transmitir su propiedad y la del adquirente de apropiársela, así como la existencia de una causa justa que normalmente era un contrato y la entrega material o simbólica de la cosa.

DERECHO JUSTINIANO.- En este período se sigue conservando la traditio como forma de adquirir la propiedad, sólo que la posesión se entregaba ya no físicamente, sino en forma jurídica que se conoce como breve mano y larga mano, realizándose la primera por un contrato y la segunda por medio de un apoderado o un tercero.

## DERECHO ROMANO MODERNO

DERECHO ROMANO MODERNO.- En este período surgió una nueva forma de transmitir la propiedad llamada constituto posesorio, la cual consistía en una cláusula en la que el adquirente recibía, ya no la posesión física sino la posesión jurídica y el enajenante manifestaba conservarla. Otra forma de adquirir la propiedad en Roma era la USUCAPION que era la forma de adquirir la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley, sólo podían adquirir los ciudadanos romanos y ser objeto de usucapio los fundos itálicos, siempre cuando no exista oposición de parte de su legítimo titular.

### B) ALEMANIA:

En el antiguo Derecho Germánico, existió una gran influencia del Derecho Romano. Por lo tanto, la transmisión del inmueble se realizaba de dos formas: La Gewe y el Auflassung.- En la primera la transmisión se perfeccionaba en dos momentos; primero entrega del bien al que adquiere y segundo la desposesión o abandono del anterior dueño.

La Auflassung podía ser de dos formas: judicial o extrajudicial, en la primera consistía al igual que en la Injure Cessio en un juicio ficticio en el cual el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa; el enajenante aceptaba lo demandado y el juez resolvía en favor del adquirente entregándole judicialmente la posesión. En la extrajudicial la transmisión del bien es por medio de un contrato cuya inscripción se realizaba en el libro territorial, a este procedimiento se le conoce como registro constitutivo.

En Alemania surge el Folio Real como una necesidad de la organización



del Registro, se lleva por fincas consideradas como entidades jurídicas independientes de los individuos que adquieren un derecho real sobre ellas, debido a lo cual a cada finca se le abre su propio Folio Real y todos los registros que se hagan en el mencionado folio, tienen una completa fe pública dependiendo del acto o documento que le sirvió de antecedente.

### c) ESPAÑA.

Las leyes españolas tuvieron una marcada influencia dentro de la Legislación Mexicana, debido a que estuvieron en vigor durante la Colonia y principios del México Independiente.

Es importante hacer notar que las legislaciones de mayor importancia fueron:

En el año de 1528 la solicitud que hicieron las Cortes celebradas en Madrid a Don Carlos y Doña Juana, esta disposición tuvo como objeto otorgar publicidad a los censos y tributos constituidos sobre bienes inmuebles como garantía de una obligación.

Posteriormente en el año de 1539 las Cortes de Toledo le solicitaron a Don Carlos Primero, la organización de un Registro de Censos, Tributos e Imposiciones, con lo cual el Rey estuvo de acuerdo, esta disposición no fue aplicable a la realidad, debido a que los Tribunales siguieron aceptando los títulos no registrados. Al considerar que esto era injusto en 1548 y 1555, se insistió en su cumplimiento ante las Cortes de Valladolid.

En el año de 1768, surge un documento que es considerado importante para el derecho registral, denominado Instrucción de los Señores Fiscales debido a que contiene conceptos registrales y notariales importantes.

El 22 de enero de 1816, el Congreso Real emitió una circular.

En el año de 1816, se aprobó la Ley Hipotecaria que contenía 15 Títulos y 416 artículos, la finalidad de todas estas instituciones era establecer un Control Registral.

## **II.- CONCEPTO.**

### **a) DERECHO REGISTRAL.**

La Carta de Buenos Aires, misma que fue aprobada en el 1er. Congreso Internacional de Derecho Registral en la que se estableció que el Derecho Registral, “Es un sistema jurídico integrado por las normas de derecho público y privado que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina de la cual el Derecho Registral inmobiliario es una de sus principales ramas.<sup>1</sup>

Martín Castro Marroquín, define al Derecho Registral como: “El conjunto de ramas de interés general que regulan las relaciones entre el Estado y los particulares entre sí, teniendo como fin la inscripción y la publicidad de los

---

<sup>1</sup>).- Carta de Buenos Aires, Congreso Internacional de Derecho Registral. Pág. 29 y 30.

hechos o actos jurídicos considerados por la Ley como inscribibles, teniendo como base general los principios propios de Derecho y en forma especial los de Derecho Registral para que produzcan efectos de seguridad y certeza en el tráfico jurídico.<sup>2</sup>

En lo personal consideramos que el Derecho Registral, es el conjunto de normas y principios de carácter público que regulan la constitución, transmisión, modificación y extinción de todos aquéllos actos y hechos jurídicos que conforme a la ley, deben ser considerados susceptibles de inscripción con el fin de dar certeza y seguridad en el tráfico jurídico.

#### b) REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

La acepción de Registro Público de la Propiedad, es la anotación que se realiza sobre alguna cosa. También en ello se alude al libro o libros en donde se lleven las anotaciones. Registro es el libro a manera de índice en donde se apuntan noticias, datos o asientos, es el lugar, oficina, en donde se registra o se consulta lo ya registrado, lo asentado o inscrito en la partida correspondiente de la inscripción.

Es la Institución, cuyo objeto, es regular las relaciones de derecho de los bienes inmuebles, cuyas normas están contempladas en el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y en su Reglamento de la Propiedad, esta institución depende del Estado, ya que es la única responsable de las inscripciones o de las anotaciones que se hagan en los libros correspondientes, por lo tanto, esta

---

<sup>2</sup>).- Castro Marroquín, Derecho de Registro, Ed. Porrúa. México 1962. Pág. 58.

institución es pública, es accesible a cualquier persona para que de él obtenga la publicidad, de los actos jurídicos.

Esta publicidad registral, es en cuanto a su constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre inmuebles, los medios de publicidad de los actos jurídicos han variado a través de la historia, más hoy únicamente se reconoce al Registro Público de la Propiedad, como el medio adecuado para conseguir o solicitar la mencionada publicidad de los derechos reales, será pues, este fin primordial del Registro.

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

Institución destinada a hacer constar por medio de la inscripción los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familia; las fundaciones de beneficencia privada y en general, los títulos que la ley ordene que sean registrados. (Artículos 2999 a 3004 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

### **III.- EVOLUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.**

El antecedente inmediato de la Institución del Registro Público de la Propiedad, lo encontramos en los antiguos oficios de hipotecas, cuyo origen

data del año de 1768, que con determinante influencia española fueron introducidos en la Nueva España, obedeciendo ello a la preponderancia de acumulación de bienes y sus necesarias garantías hipotecarias dentro del contexto económico colonial. Es necesario mencionar que originalmente dichos oficios eran vendidos a los particulares con ingresos importantes para la corona española, multiplicándose éstos, en medida de las necesidades de la época.

Estas condiciones no desaparecieron con la proclamación de independencia en el año de 1810, pues debían de transcurrir largos años para que emergiera un orden jurídico capaz de consolidar el núcleo primario de nuestra nacionalidad, perfilándose lentamente en nuestras Instituciones.

Francisco Venegas y Don Juan Ruíz de Apodaca y con la promulgación de la precaria Constitución de Cádiz, se introdujeron los primeros elementos nacionales de lo que posteriormente sería el Registro Público de la Propiedad, así el 9 de Octubre del propio año, se promulgó un decreto sobre arreglo de tribunales y de sus atribuciones que concedían a las audiencias, en los artículos 13 y 23 todo lo relacionado con la materia de escribanos, alcaldías y “oficios de hipotecas”.

1822.- Durante este período seguirían aplicándose elementos de la legislación española, leyes de indias y demás decretos y cédulas reales otorgadas durante la colonia, los cuales se aplicarían aún después de la consolidación de la Independencia, atento a lo dispuesto por el Reglamento provisional político del primer imperio mexicano, del 10 de enero de la fecha indicada, pero a pesar de ello, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que

paulatinamente se iban separando del derecho español.

1828.- En el primer Código Civil del Estado de Oaxaca no se dedicó artículo alguno a la materia que tratamos, sin embargo, un año más tarde y con la publicación del proyectado Código Civil de Zacatecas, encontramos un capítulo especial bajo el rubro “Del Registro de Hipotecas”, regulando esta materia, los artículos del 1758 al 1761, desgraciadamente este Código nunca entró en vigor.

1853.- Siendo presidente el General Antonio López de Santa Anna, con fecha 20 de octubre, se expidió un decreto especial sobre los “oficios de Hipotecas”, conteniendo siete artículos que iniciaban la regularización jurídica de este particular, pero rematándose todavía al mejor postor, en donde el Estado percibiría la mitad de las utilidades, y recayendo en un escribano o abogado la responsabilidad de dicha función, pero siempre inspeccionado y vigilado por el Ayuntamiento.

1870.- Restaurada la República se inicia la labor codificadora en México y así tenemos el nacimiento del Código Civil de 1870, que se traduce en una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, teniendo como antecedente los presentados por el Dr. Justo Sierra, quien había redactado en el año de 1858 el anteproyecto del Código Civil Mexicano, con influencias de los Códigos Civiles de Francia, Holanda, Suiza, Rusia, Suecia y el propio proyecto del Código Civil español, revisado que se aprobó por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de Diciembre de 1870, entrando en vigor el primero de marzo de 1871, bajo el título de “Código de Baja California”.

En este cuerpo legal se contempla ya una parte relativa al Registro Público de la Propiedad, cuya finalidad era dar seguridad a los contratos, evitar la ocultación de gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles; asimismo, se trata lo relativo a los títulos sujetos a inscripción, eximiendo de la misma a aquéllos actos cuando el interés no rebasa los \$500.00; en igual forma ya se preveía el método de realizar las inscripciones, estableciéndose desde entonces al principio de la calificación registral.

Como puede verse de la lectura del párrafo anterior, este primer Código Civil ya debidamente restaurado, fué el primero en su género dentro de la Legislación de México que institucionalizó al Registro Público de la Propiedad dentro de la recién restaurada República.

1871.- En el gobierno del Presidente Benito Juárez, se expide con fecha 28 de febrero de 1871 el Reglamento del Título XXIII del Código Civil anteriormente mencionado que contenía 86 artículos repartidos en 5 títulos, todos ellos normativos del quehacer registral, ordenando que se instalara una Oficina denominada “Registro Público de la Propiedad”, en la Capital, otra en Tlalpan y además en la sede de los poderes del territorio de Baja California. Este Registro dependía del Ministerio de Justicia.

Atendiendo a las disposiciones del propio Reglamento, se instala en la Ciudad de México la primera oficina, siguiéndole la de Tlalpan y posteriormente al crearse los juzgados de primera instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos, los Registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

1884.- En este año se abroga el Código Civil de 1870, que había regido prácticamente en todo el País, a través de la creación del nuevo que mantenía la misma línea, introduciendo reformas de escasa significación, sin que llegara a expedirse otro Reglamento, por lo cual siguió en vigor el del 28 de febrero de 1871.

Es importante apuntar que este Código Civil destacaba la necesidad de crear una Oficina Registral en toda población donde hubiera Tribunal de Primera Instancia y se integraba por cuatro secciones:

- 1.- La relativa a títulos translativos de dominio.
- 2.- El Registro de Hipotecas.
- 3.- Registro de Arrendamientos.
- 4.- Registro de Sentencias.

Tanto el Código Civil de 1871 como el de 1884, establecieron el sistema declarativo y consagraron el llamado principio de publicidad, organización que perduró hasta el año de 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal.

1928.- Con la publicación del Código Civil, realizada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de Marzo de 1928 y en vigor a partir del primero de octubre de 1932, según decreto publicado en el mismo Diario el primero de septiembre del mismo año, siguieron aplicándose similares preceptos relativos al Registro Público de la Propiedad, conservando los mismos principios registrales y correlativos a todo el quehacer jurídico registral. Es importante



destacar que el artículo 72 transitorio previene que las disposiciones del Código Civil anterior sobre Registro Público y su Reglamento seguirán aplicándose en todo lo que no fuera contrario al recién publicado, en tanto no se expidiera un nuevo Reglamento de la materia.

1921.- Siendo Gobernador del Distrito Federal Don Celestino Gasca, entra en vigor el segundo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en fecha 8 de Agosto del mismo año y constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos que preveén todo lo relativo a los movimientos registrales desde el personal que laboró en la oficina, hasta la publicidad formal a través de certificaciones, haciéndose ya necesario el requisito de que el titular debería ser abogado, con 5 años de práctica en la profesión, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado a causa criminal.

1940.- Todas las disposiciones contenidas en el Reglamento de referencia, fueron sustituidas por el expedido el 13 de julio de 1940, durante el Gobierno del General Lázaro Cárdenas, obedeciendo a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Distrito Federal y supeditada a la Dirección General de Servicios Legales del propio Departamento, constando de 149 artículos ordenados en 8 títulos. En esencia este cuerpo legal reglamentaría los mismos aspectos que el de 1921, por lo que se siguieron aplicando las mismas disposiciones con leves cambios y sin mayor trascendencia.

1952.- En el Diario Oficial de la Federación número 37 del día 15 de diciembre, se publicó un Reglamento que señalaba su vigencia a partir del primero de julio de 1953, lo cual nunca se llegó a realizar, ya que por decreto

de 3 de junio de 1953 se reformaba el artículo primero transitorio y supeditaba su vigencia a la voluntad del ejecutivo que daría a conocer oportunamente mediante la publicación en el mismo órgano de difusión.

1979.- El Reglamento del 17 de Enero de 1979, tuvo una existencia efímera, ya que fue derogado por el publicado en el Diario Oficial del 6 de mayo de 1980, pero que sin embargo es de preponderante importancia, ya que junto con las reformas al Código Civil en vigor a partir del año de 1979, cambia totalmente la estructura anterior de la Institución y le marcan importantes directrices a seguir acordes con las necesidades imperantes en la época, crean nuevos sistemas inscriptorios, se optimiza la publicidad registral a través de medios de computación electrónica, se le imprime a la Institución un toque humano hacia los ciudadanos solicitantes del servicio, y se eleva a su jerarquía a Dirección General, dejando atrás el nombre de "Oficina". Asimismo se concluye la reestructuración arquitectónica del viejo edificio que albergó durante tantos años tan vetusta institución.

1980.- Las reformas al Reglamento de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal en vigor a partir del 6 de febrero de 1979, y hasta el 17 de enero de 1984, dieron competencia a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad para conservar y administrar el Archivo de Notarias, según lo contemplaba el artículo 24, fracción V. El objetivo primordial consistía en revitalizar su estructura y funciones, para que fuera acorde con el remozado aparato del sistema publicitario registral, de los documentos que contienen el historial jurídico de nuestro suelo, y a su vez proporcionan una mayor publicidad a tan importante documentación, vinculándose, como ya dijimos, a la

publicidad registral en base a una información inmobiliaria completa que redundaría en una mayor seguridad en el tráfico de la propiedad raíz.

Esta circunstancia trajo aparejadas una serie de reformas que provocaron la emisión del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuya publicación se realizó el 6 de mayo de 1980, y en el que se contemplaba una nueva estructura orgánica que incluía a la Oficina del Archivo de Notarías, como lo disponía el contenido del artículo 32, fracción XII, y del 42 al 49.

Sin embargo esta situación no prosperó por mucho tiempo ya que con la expedición del anterior Reglamento del Departamento del Distrito Federal, de fecha 16 de enero de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 del mismo mes y año, reguló en su artículo 52 fracción VIII, que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos; “Conservar y administrar al Archivo General de Notarías”. Situación que prevalece en la actual expedición del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, de fecha 23 de Agosto de 1985, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 del mismo mes y año, pero regulada por el artículo 37, fracción VIII de dicho Reglamento.

\*\*\*

## CAPÍTULO II

### PRINCIPIOS REGISTRALES

El Registro Público de la Propiedad es una institución de orden público, sujeta a un conjunto de principios que sirvan de cauce para su ejercicio. Entrelazados unos de otros, no existen independientemente, indican la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: es decir, la función del Registro es implicada técnica y prácticamente a través de estos principios.

Roca Sastre, señala que: “Son los Principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema las series sistemáticas de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico”.<sup>3</sup>

Jerónimo González, señala: “No cabe duda que la técnica jurídica de estos cien años se ha desarrollado en una corriente metodológica que busca en grupos de preceptos de Derecho Privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informa la disciplina estudiada y sirve para resolver los problemas concretos”.<sup>4</sup>

#### **I.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN.**

Carral y de Teresa Luis opina: “el registrador no puede registrar de oficio aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un

---

<sup>3</sup> ).- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Registral. Edit. Porrúa, S.A. Pág. 71.

<sup>4</sup> ).- Idem.

cambio en los asientos de registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce con el nombre de Principio de Rogación”.<sup>5</sup>

Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores; comentan al respecto: “Esto significa que la función registral de la propiedad sólo puede activarse a solicitud de parte interesada.

Una vez que se presenta esta circunstancia, se inicia el procedimiento registral que culmina con la inscripción del documento y la entrega del mismo al interesado”.<sup>6</sup>

Cuando se solicita la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Gravámenes o derechos reales es potestativo y nunca de oficio. Este principio está vinculado con el consentimiento, ya que la mayoría de los casos, la solicitud de inscripción la debe hacer el titular registral.

En México, el Registro Público de la propiedad tiene una función declarativa y no constitutiva.

El Registro como órgano público fue creado con el fin de prestar un servicio público obligatorio.

---

<sup>5</sup> ).- Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Registral. Edit. Porrúa, S.A. Décima Edición. México 1988. Pág. 247.

<sup>6</sup> ).- Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores. Curso Introductorio de Derecho Registral. Edit. Inst. Mex. de Derecho Registral, A.C. México, 1991. Pág. 116.

Una vez que ha sido entregada a la oficialía de partes la solicitud de inscripción, se da inicio al procedimiento registral; a partir de ese hecho se lleva a cabo el principio de prelación. El registrador debe seguir los lineamientos señalados por el Reglamento del Registro Público como son el anotar el documento en el folio diario de entrada y trámite, el de llevar a cabo una calificación integral, tanto registral como fiscal, si lo solicitado procediere, se llevará cabo la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

La solicitud de inscripción puede pedirse por quien tenga interés en el Derecho que se va a inscribir o anotar o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

El Art. 3018 del Código Civil del D.F., vigente, establece:

“La inscripción de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar”.

De la misma manera puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial.

Esta solicitud de registro, también la pueden llevar a cabo los gestores que busquen el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudique; sin embargo el gestor en ningún momento podrá extinguir o modificar un asiento. El juez a petición de parte podrá solicitar la inscripción y anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra una finca.

## II.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Luis Carral y de Teresa comenta al respecto: “... Impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen que es lo que se llama calificación registral”.<sup>6</sup>

Este principio: consiste en la calificación registral que realiza el encargado del registro del documento que le es presentado para su inscripción para esto, el documento debe satisfacer las formalidades exigidas por la Ley así como contener los datos que la misma exige.

Guillermo Colín Sánchez, comenta lo siguiente: “...la legalidad alcanza su culminación, en el momento de calificar si el acto, es o no inscribible en el Registro... en la calificación registral se centra plenamente la legalidad pues de no ser así los fines del registro serían inconsistentes y además degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica.”<sup>7</sup>

Pérez Fernández del Castillo Bernardo señala: “este principio denominado de calificación o legalidad consiste en que todo documento al ingresar en el Registro Público de la Propiedad dentro de su procedimiento de inscripción debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y de validez, si satisface todos los requisitos legales que para su

---

<sup>6</sup> ).- Opus Cit. Pág. 249.

<sup>7</sup> ).- Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Edit. Porrúa, S.A. Segunda edición aumentada. Pág. 84.

eficacia exijan los ordenamientos jurídicos”<sup>8</sup>.

El artículo 3021 del Código Civil establece lo siguiente: Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación...”

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Son atribuciones de los registradores:

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

El artículo 11 del Reglamento del Registro Público de Comercio, dice: “La calificación que hagan los registradores de la legalidad de los títulos, se entenderá limitada para el efecto de suspender, denegar o admitir la inscripción, sin perjuicio de la acción contradictoria que puede ejercerse sobre la nulidad del título o la determinación del registrador”.

### **III.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.**

Carral de Teresa Luis, señala: “El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado tiene derecho de que se le muestren los asientos del Registro y de obtener

---

<sup>8</sup> ).- Pérez Fernández del Castillo.- Ob. Cit. Pág. 88.



constancias relativas a los mismos”.<sup>10</sup>

Una de las finalidades de la publicidad es evitar que los actos jurídicos, objeto de inscripción, se mantengan ocultos, con esto se evita, que el contrato de buena fé adquiera sin conocimiento, cargas inscritas en la propiedad.

Guillermo Colín Sánchez; “el llamado principio de publicidad se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales, lo cual pone a descubierto de vicios del consentimiento, todo posible trato”.<sup>11</sup>

De lo anteriormente mencionado se dá una segunda consecuencia de la publicidad, es decir, todo titular de derechos no inscritos, no puede prevalecer contra el derecho inscrito de terceros que haya adquirido de buena fe y a título oneroso, de esto se desprende que toda persona que haya realizado una inscripción tiene derecho a entenderse de su contenido, así como de todos los documentos existentes en los archivos y además solicitar las certificaciones o constancias de lo que estime pertinentes.<sup>12</sup>

Este principio mencionado tiene su fundamento legal en el artículo 3001 del Código Civil del D.F., y que a la letra dice: “El Registro será Público.

Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas

---

<sup>10</sup> ).- Carral y De Teresa Luis.- Opus cit.- Pág. 242.

<sup>11</sup> ).- Colín Sánchez Guillermo.- Porrúa. México 1979. Ob. Cit. Pág. 81.

<sup>12</sup> ).- Idem.

que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obran en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones archivadas. 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”.

También encuentra su fundamento legal en el artículo 1o. Y 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores, opinan respecto al principio de publicidad: Esta característica primordial consiste en que la información habida en los archivos puede ser consultada por el público en general, y conlleva la expedición de toda clase de documentos certificados relativos a las inscripciones, anotaciones, e inexistencias de las mismas previo el pago de los derechos correspondientes”.<sup>12</sup>

De lo anteriormente expuesto concluimos, que la publicidad se da en dos aspectos: el material y el formal, en el primero cuando se brinda publicidad a los actos jurídicos y en el segundo, el proporcionar información correspondientes a los asientos registrales; el Reglamento del Registro Público de la Propiedad se ocupa en establecer los requisitos necesarios para el cumplimiento del precepto anterior en sus artículos 88, 89 y 90.

---

<sup>12</sup>).- Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores.

#### IV.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

Pérez Fernández del Castillo Bernardo. “La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión”.<sup>14</sup>

Con el asiento o anotación en el Registro, surge la legitimación. Esto indica que de no comprobarse la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalecerá lo que se encuentra asentado.

Lo que se encuentra inscrito es veraz y crea una presunción juristantum, de que el titular aparente es real.

Pérez Fernández del Castillo Bernardo señala que la legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria; la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; la extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un actor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La Ley legitima este acto basado en la apariencia jurídica.

El artículo 3009 del Código Civil “...el registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte del mismo Registro. Esto no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley”.

---

<sup>14</sup>).- Pérez Fernández del Castillo. Opus. Cit. Pág. 75.

El artículo 3010 del Código Civil del D.F.; señala: “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 una persona o entidad determinada sin que, previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. En caso de embargo precautorio o juicio ejecutivo, procedimiento de apremio, contra bienes o derechos reales se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que consten los actos 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 la acción como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público”.

#### **V.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

Carral y de Teresa Luis, al principio de especialidad “se le ha llamado también principio de determinación por que la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.

De acuerdo a la aplicación de este principio, en el asiento o registro, deben constar con exactitud: la finca, la base física de la inscripción; el derecho, ya que es el contenido jurídico y económico; y el individuo o persona que pueda ejercer el derecho, es decir, el titular.

Una de las finalidades de este principio, es el determinar perfectamente; los bienes objeto de inscripción sus titulares, así como el contenido y alcance de los derechos.

En la antigüedad se llevaban a cabo las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor, es decir, aquí sucedía lo que mencionamos anteriormente, ya que no se especificaba qué bienes conformaban la garantía y por qué monto respondía cada uno de ellos. El Código Civil vigente en el D.F. en sus artículos 2912 y 2913 exigen la obligación que cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, se deberá determinar el monto que corresponde a cada una de ellas; y puede cada una de ellas ser redimida del gravámen, pagándose la parte del crédito que garantice.

También menciona que si se fracciona una finca se repartirá igualitariamente el gravámen hipotecario entre las fracciones, el dueño de la finca y el acreedor hipotecario se pondrán de acuerdo y si no se lograra ese acuerdo, la distribución del gravámen será por decisión judicial previa audiencia de peritos.

De acuerdo a este principio, cuando se lleve a cabo la subdivisión o fraccionamiento de un predio o se constituya el régimen de propiedad en condominio, se abrirá un folio por cada uno de los departamentos resultantes y

locales en condominio, en el que se detallen sus características particulares.

El fundamento legal en cuanto a este principio lo encontramos regulado en el artículo 3061 del Código Civil del D.F.; vigente que dice: “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 de 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 deben expresarse en el título, 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 trata de obligaciones de monto indeterminado y los réditos si se causaren y la fecha desde que deben correr.

IV.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquéllas de quienes procedan inmediatamente los bienes cuando el Título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación, domicilio de los interesados se harán mencionando estos datos en la inscripción.

V.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico.

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

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su artículo 63 establece, el detallar minuciosamente los datos mencionados anteriormente. Con arreglo a lo siguiente:

I.- “Para determinar la situación de la finca se expresará de acuerdo con los datos del documento: Delegación en la que se ubiquen, nombre del predio, si lo tuviera, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio, la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral.

II.- Superficie, número, medidas y colindancias según consta en documento.

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

IV.- La naturaleza del acto o derecho constitutivo se asentará con el nombre que se le dé en el documento, y si no tuviere ninguno, así se hará constar;

V.- Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuarán de acuerdo por lo dispuesto por el artículo 2912 del Código Civil.

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

VII.- Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación correlativa en el folio correspondiente mediante constancia que expidan las oficinas respectivas del Departamento.

VIII.- Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca del título respectivo, sin que esté permitido a los registradores, ni aún por acuerdo de las partes, modificar, añadir u omitir alguno, salvo resolución judicial también se asentará el Registro Federal de Contribuyentes, fecha de nacimiento o cualquier otro dato de identificación, cuando conste en el documento, y

IX.- Asimismo, se consignarán las limitaciones de dominio que señale el documento.

## **VI.- PRINCIPIOS DE TRACTO SUCESIVO.**

Guillermo Colín Sánchez, opina que este principio es: “el que se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la



voluntad del titular.”<sup>15</sup>

Cuando en el Registro Público de la Propiedad se lleven a cabo inscripciones de propiedades de inmuebles, se deben llevar guiando una secuencia o concatenación entre adquisiciones y adquisiciones, es decir, no debe haber ninguna ruptura de continuidad.

Esto es, la historia de un predio debe tener un antecedente continuo y concordante entre sus dueños anteriores y actuales.

Pérez Fernández de Castillo Bernardo, establece: “Este principio de tracto sucesivo sigue al aforismo *memo-datquod nom habet*, o sea, dentro del Registro solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito”.<sup>16</sup>

Carral y de Teresa Luis: “a este principio también se llama de tracto continuo, es un principio de sucesión y ordenación.

Es un derivado del principio de consentimiento por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él”.<sup>17</sup>

Esto se deriva del sistema de folio real, ya que exige un principio concatenado, es decir, el que celebra una venta en el presente es el adquirente en el pasado; y el titular inscrito es el que transferirá la propiedad

---

<sup>15</sup> ).- Colín Sánchez Guillermo. Opus cit. Pág. 82.

<sup>16</sup> ).- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Ob. cit. Pág. 106.

<sup>17</sup> ).- Carral y de Teresa Luis. Opus cit. Pág. 246.

posteriormente.

De lo anterior expuesto encontramos que en la práctica, es de vital importancia el principio de tracto sucesivo, ya que permite al registrador observar y hacer una calificación adecuada, ya que cualquier anomalía del tracto u orden surgen de inmediato a la vista del registrador en virtud de que se rompe con la cadena de titulares registrales anteriores con los posteriores.

Este principio tiene su fundamento legal en el artículo 3064 del Código Civil del D.F., vigente, que establece: “las anotaciones deberán contener las indicaciones para poder relacionarse entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho de que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda”.

## **VIII.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.**

Guillermo Colín Sánchez señala: “El denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes para que de ese modo produzca efectos jurídicos”.<sup>18</sup>

Esto indica que para que se lleve a cabo el acto jurídico de Registro, se deben haber cubierto los requisitos legales necesarios. A efecto de cumplir con las formalidades de los actos jurídicos exigidos por la Ley, logrando con ello el perfeccionamiento del acto jurídico.

---

<sup>18</sup> ).- Guillermo Colín Sánchez.- Opuscit. Pág. 82.

Carral y de Teresa: Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos por la fuerza probatoria que el registro les da”.<sup>19</sup>

Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores, consideran del principio de inscripción: “una vez aprobada la calificación registral, se debe proceder a realizar la inscripción, momento culminante del procedimiento registral”.<sup>20</sup>

Artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. y artículo 3021 del Código Civil, fracción I a la VII.

Para que surta efectos una inscripción o una anotación deben constar en el libro correspondiente o folio real; es decir, el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

El sistema que se sigue en la actualidad en nuestro país es el declarativo como lo señala el artículo 3008 del Código Civil del D.F., vigente que a la letra dice: “La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declarativos”.

Dentro del sistema de libros el Registro Público de la Propiedad se divide

---

<sup>19</sup> ).- Carral y de Teresa Luis. Ob. Cita. Págs. 242 y 243.

<sup>20</sup> ).- Sergio Sandoval Hernández.- Opus Cia. Pág. 117

en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos; en la sección Primera “los títulos translativos de dominio sobre bienes inmuebles”; en la segunda, los gravámenes reales, en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales en la cuarta, personas morales, en la quinta archivo y certificaciones.

En el folio real se asientan inscripciones en el sentido estricto anotaciones preventivas, avisos notariales, notas marginales, cancelaciones y asientos de presentación.

El fundamento de lo anterior son las modificaciones que sufre el Código del D.F.; hechas el tres de enero de 1979; en donde se sustituyó el sistema de libros por el de folios.

Ha resultado de suma utilidad el establecimiento del folio real en el D.F., ya que en cada folio se establecen las características de cada finca; su titular, los gravámenes y notas preventivas. En el sistema que anteriormente mencionamos, para conocer el estado de una finca; se tenían que consultar varios libros que se encontraban en diversas secciones de la Oficina del Registro Público.

El artículo 3059 del Código Civil del D.F., señala: “El Reglamento establecerá el sistema conforme el cual deberá llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión”.

De lo anteriormente expuesto cabe señalar que el sistema de libros

constituye el sistema tradicional del Registro Público de la Propiedad pero resulta inoperante para el crecimiento desorbitante del tráfico inmobiliario, sin embargo, se sigue utilizando en algunos casos este sistema de libros, con el tiempo solamente formará parte de un archivo que solo se consultara en casos necesarios.

## VIII.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Carral y de Teresa, opina: “consiste este principio en que para que el registro se realice debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado), y el adquiriente; y como solo puede consentir el que puede disponer, solo puede consentir el verdadero titular”.<sup>21</sup>

Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores opinan al respecto: “El principio de consentimiento en base a la consensualidad (sic) general que las partes tienen para contratar o convenir, este principio presupone la voluntad del titular de una inscripción para que se le pueda afectar o cancelar dicha inscripción”.<sup>22</sup>

En el caso de que se hiciera alguna modificación o cambio de los asientos, esto tendría como causa un acto jurídico en donde se haya manifestado el deseo de la creación transmisión, modificación o extinción de un derecho real. El Código Civil del D.F., vigente señala en su artículo 3030: “las

---

<sup>21</sup> ).- Carral y de Teresa Luis.- Ob Cit. Págs. 245 y 246.

<sup>22</sup> ).- Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores.- Ob. Cit. Pág. 117.

real. El Código Civil del D.F., vigente señala en su artículo 3030: “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”.

## **IX.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD O PRELACIÓN.**

Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores: “Esto persigue la prelación de la temporalidad en la presentación de documentos para su registro. Tendrá preferencia aquel que haya sido presentado con anterioridad”.<sup>23</sup>

Guillermo Colín Sánchez señala: “El principio de prioridad tiene base de sustentación en el apotegma clásico: “El primero en tiempo es el primero en derecho”.<sup>24</sup>

Puede interpretarse y transformarse al que es primero en registro es primero en derecho; existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia.

Pérez Fernández del Castillo señala que: “pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por hipotecas una en

---

<sup>23</sup> ).- Ob. Cit. Pág. 117.

<sup>24</sup> ).- Colín Sánchez Guillermo.- Opus. Cit. Pág. 83.

primer lugar y otra en segundo.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación, por ejemplo en dos compraventas, sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizada simultáneamente cual será preferente para el registro o los terceros registrales. Siguiendo el principio de prelación será la que primero se haya inscrito. De acuerdo con el Código Civil; (artículos 3013 y 3015) y artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 29 del Código de Comercio.

Carral y de Teresa Luis señala el principio de prioridad “únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios.

La contradicción puede ser de dos tipos:

A.- Por que se trata de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: Verbigracia, dos ventas de una misma cosas. Estamos en presencia de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral.

B.- Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exija un puesto diferente como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, sí es posible, pero en orden diferente que se llama rango.

El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquél

otro tan conocido que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio”.<sup>25</sup>

Algunos artículos que se relacionan con lo expuesto son: artículo 2266 del Código Civil “si la cosa vendida fuera inmueble prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará el artículo anterior”.

El artículo 2265 del Código Civil señala “si la cosa vendida fuera mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuera posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se haya en posesión de la cosa”.

Estos dos artículos se dan en el caso de lo que señala el artículo 2264 del Código Civil: “Si una misma casa fuera vendida por el mismo vendedor a diversas personas se observará lo dispuesto anteriormente”.

Por lo que se refiere a la preferencia el artículo 3013 establece:

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

El artículo 3015 dice: “la prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público, se determinarán por la prioridad en cuanto a la

---

<sup>25</sup> ).- Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit. Págs. 247 y 248.



## X.- PRINCIPIO DE FE PÚBLICA.

Carral y de Teresa Luis, señala: “Se llama también Fides Publica.

Es la legitimación extraordinaria ofensiva de disposición.

La teoría de la apariencia y de la legitimación extraordinaria cobra trascendencia al realizar el no titular del derecho subjetivo (titular aparente, actos de disposición, es decir, adquisiciones “A Non Dominio”. En esa hipótesis caben dos soluciones:

- 1.- Declarar la ineficiencia del acto dispositivo.
- 2.- Declararlo eficaz. “Arge omnes”.

En el primer caso, se protege el derecho subjetivo (artículo 3006 del Código Civil; y 2125 del Código de Napoleón), en el segundo, se protege el tráfico y la buena fe, la apariencia jurídica (artículo 3007 del Código Civil)”.<sup>26</sup>

En México el acto nace extraregistrar; la inscripción lo declara públicamente y los actos ineficaces no se convalidan, he ahí la regla.

De lo anterior expuesto en lo personal definimos que el principio de fe pública; significa la existencia y validez de actos o hechos jurídicos que se realizaron ante una persona o institución de fe publica; la fe pública es un atributo del Estado, derivado y vinculado con la seguridad jurídica, por medio

---

<sup>26</sup> ).- Ob. Cit. Pág. 258.

del cual lo dicho por el Estado o sus fedatarios tiene carácter de verdad oficial. Nadie puede dudar de lo dicho. Se impone como verdad y hace cualquier prueba plena en cualquier proceso; sólo una sentencia judicial puede destruir la presunción de verdad y de certeza.

Fe significa creer en aquello que no se ha percibido con los sentidos, la fe pública, es una garantía que da el Estado a los particulares de que los actos o hechos autorizados por sus servidores públicos y fedatarios particulares autorizados, son ciertos e indubitables.

#### CONCLUSIÓN:

Todos los principios anteriormente mencionados, nos dan el apoyo legal y bases firmes para un adecuado procedimiento registral, ya que nos dan la pauta a seguir desde la presentación del documento hasta el acto culminante de registro, cabe destacar que de todos el más importante sin duda es el Principio de Legalidad, ya que de él depende una adecuada calificación registral por parte del registrador, de este examen minucioso que se lleva a cabo depende la inscripción o denegación del documento presentado.

Todos los principios registrales de alguna manera están relacionados, ya que apeándose a todos ellos, se logra una adecuada calificación y un procedimiento registral jurídicamente oportuno y legal.

\*\*\*

## CAPÍTULO TERCERO

### PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El objeto fundamental del presente capítulo, es conocer a groso modo el procedimiento registral que se sigue de acuerdo al Código Civil vigente para el Distrito Federal, conjugándolo con las actividades que dentro de este procedimiento correspondan al titular en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F.

Guillermo Colín Sánchez: señala que el procedimiento registral, “Es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral”.<sup>27</sup>

En lo personal a nuestro criterio, consideramos que el procedimiento registral: “Es un conjunto de actos y formalidades que deberán ser satisfechos para la expedición y el registro de los documentos presentados y poder así alcanzar la publicidad registral deseada y surtir efectos frente a terceros”.

Desde el punto de vista registral TERCERO, es toda persona ajena a la concertación de una relación jurídica establecida entre sujetos extraños a ella, de manera que el negocio celebrado no la considera como protagonista directo, al efecto del tercero que nos ocupa en nuestra materia es aquél “Tercero interesado” esto es del tercero calificado por un interés jurídico propio en cuya virtud entra en conflicto con el título no inscrito que en principio lo posterga,

---

<sup>27</sup>).- Colín Sánchez Guillermo. Opus Cit. 76

por que las consecuencias del efecto de publicidad son imputables a quien omite la registración que la ley ha estimado como forma eficiente de publicitación de las anotaciones reales inmobiliarias.

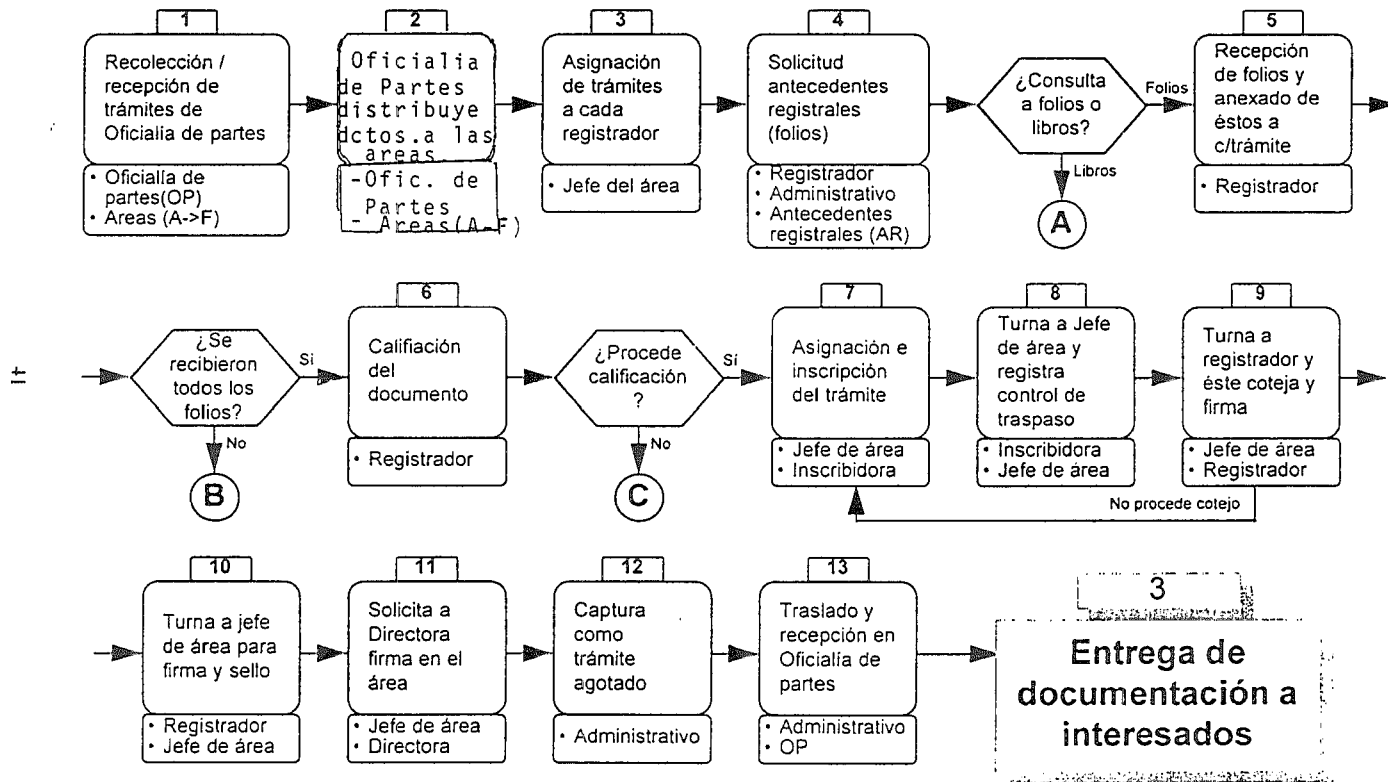
Por tal el “Tercero Registral” para nuestra ley es el sujeto que actuando conforme a sus normas cuando adquiere un derecho real cuenta con la protección del registro y que éste se manifiesta de la siguiente manera:

Primero, mediante la fe pública que le confiere la certificación registral con reserva de prioridad indirecta.

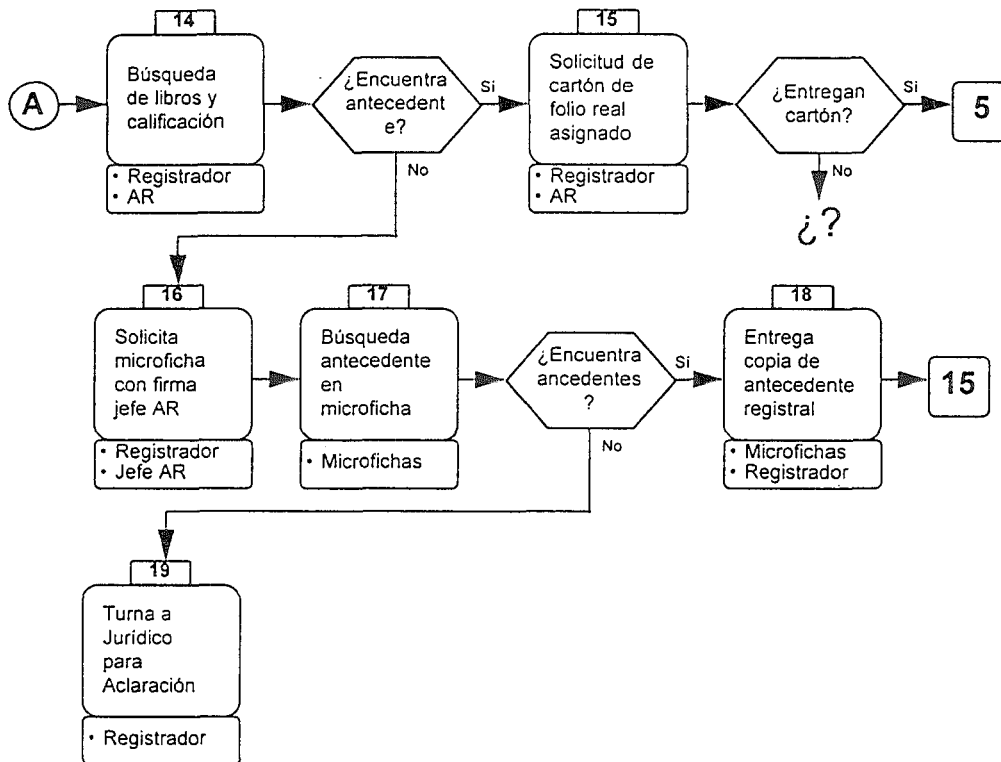
Segundo, acordándole un plazo para que pueda inscribir su título con efectos de oponibilidad a partir de la fecha del otorgamiento del acto.

# I.- PROCESO ACTUAL PARA EL REGISTRO DE LOS ACTOS JURÍDICOS ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

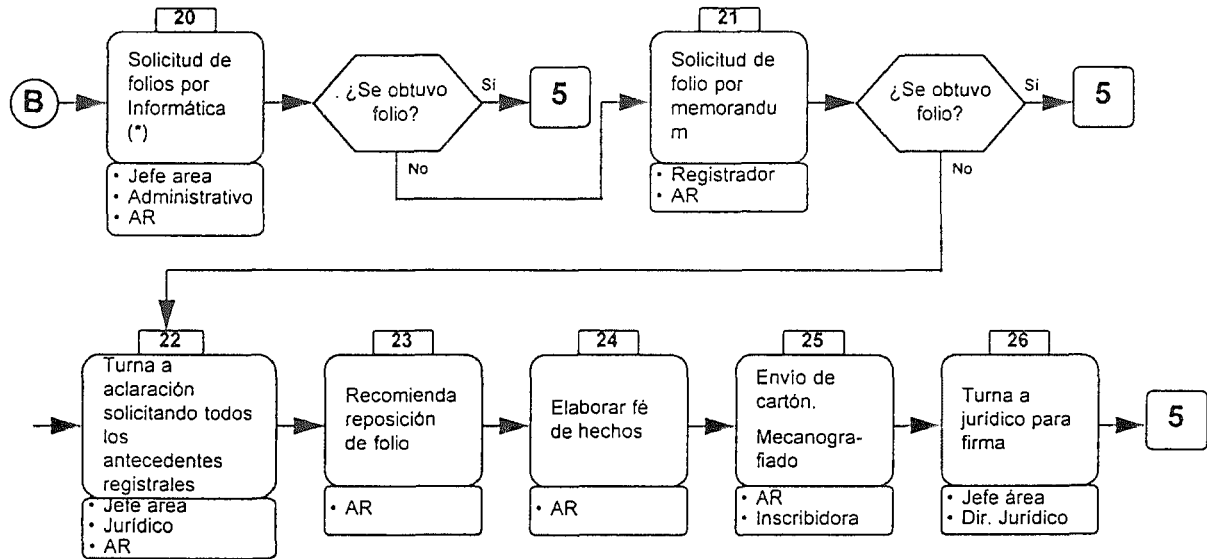
## Calificación / aclaración del trámite



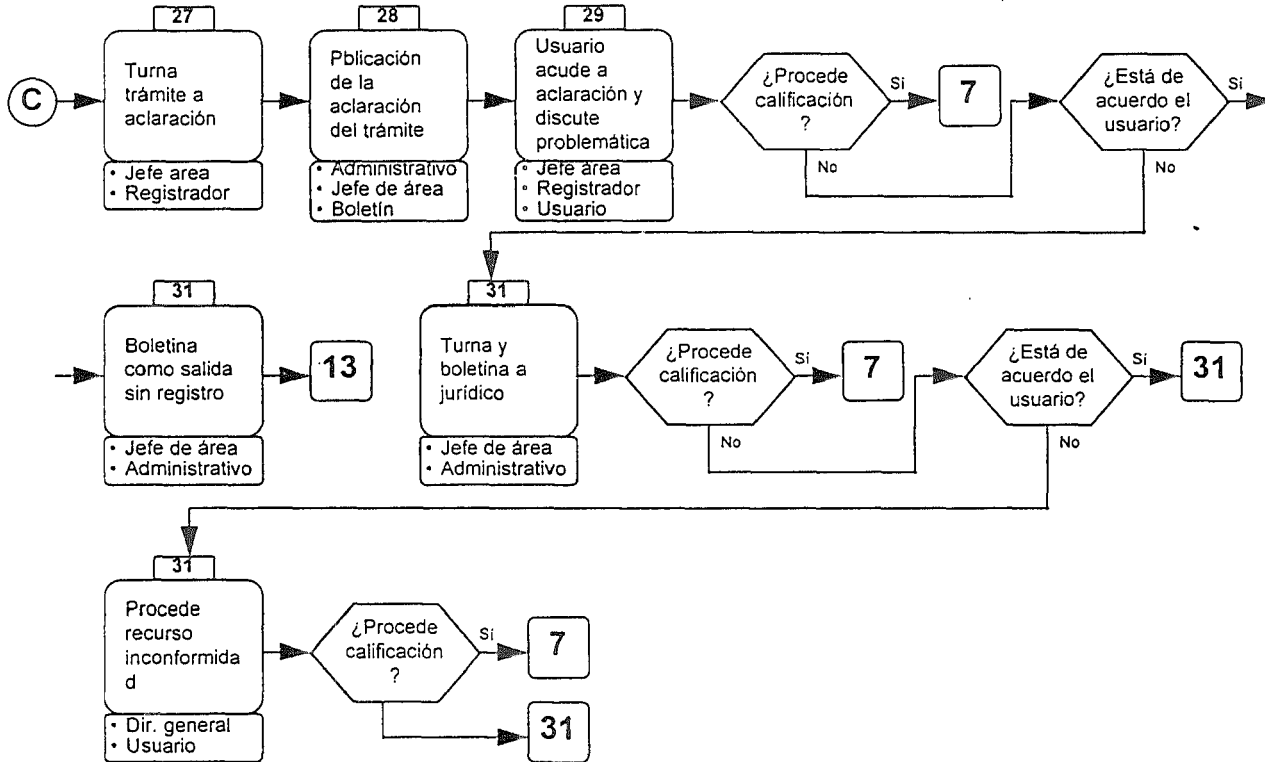
## Calificación / aclaración del trámite



## Calificación / aclaración del trámite



## Calificación / aclaración del trámite





## II.- DOCUMENTOS INSCRIBIBLES.

En el Registro Público de la Propiedad se inscriben los títulos relativos a derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables con precisión.

El Artículo 3005 del Código Civil, dispone: Sólo se registrarán:

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

(Por documento auténtico debe entenderse el que emana de una autoridad o fedatario; por ejemplo, una autorización de subdivisión de predios, expedida por alguna autoridad urbana, sin necesidad de protocolizarla o una sentencia de prescripción positiva).

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

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

El artículo 3042 del Código Civil, dispone: “En el Registro Público de la Propiedad Inmuebles se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles:

II.- La constitución del patrimonio Familiar”.

El artículo 29 del Reglamento del Registro Público de Comercio dispone:  
“solo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras, actas notariales, pólizas u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente; y

III.- Los documentos privados debidamente ratificados según la ley lo determine”.

Estos artículos principalmente se refieren a la inscripción documental o formal, atendiendo más al continente de los actos jurídicos que a éstos mismos.

### **III.- PRESENTACIÓN.**

El primer paso que debe dar todo interesado ante el Registro Público consiste en la presentación del documento a inscribir, iniciándose así el procedimiento registral.

Este es el acto procesal a través del cual se entrega el documento en la oficialía de partes, de la solicitud o título de que se trate, éste tiene como objeto principal que en su oportunidad sea registrado.

Con la presentación, se da inicio al procedimiento registral, éste puede entenderse también como la exteriorización de la voluntad del solicitante para

que un acto jurídico quede registrado.

El artículo 3018 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal “La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Desde el punto de vista práctico, sucede que la presentación material; de dichas solicitudes suele hacerse a través de gestores, esto no constituye violación al precepto anterior transcrito por que quien está promoviendo formalmente es el titular del derecho o bien el fedatario público.

El anterior precepto es fortalecido por lo dispuesto por el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la propiedad que establece:

“El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la dirección general, debiendo numerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este reglamento.

El artículo 18, establece lo siguiente:

“La solicitud de entrada y trámite previstas de la copia o copias que estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento”.

fases del procedimiento”.

Además, consideramos nosotros, que constituye una seguridad y medio de prueba para el interesado de que sí presentó el documento ante el Registro.

El principio registral de prelación juega un importante papel en esta solicitud, ya que el primero en registro es primero en derecho, por tal razón en la referida solicitud se asienta el número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto en que el documento ingresó al registro.

De acuerdo con el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad; señala:

“En la solicitud de entrada y trámite deberán incluirse los siguientes datos:

- I.- Nombre del solicitante.
- II.- Ubicación del inmueble, identificación del inmueble, o en su caso, denominación o razón social de la persona moral de que se trate.
- III.- Naturaleza del acto.
- IV.- Observaciones.

Es importante señalar el prepagado de derechos que se requiere una vez que se presenta el documento.

El particular recibe una asesoría por parte del Registro Público de la Propiedad en cuanto al monto de los derechos que deberá pagar en las cajas

encuentran localizadas dentro del mismo Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Una vez hecho este pre-pago en la hoja de presentación, constará el registro de caja y partida que le corresponde, así como la fecha, esto indicará que se ha cumplido con el pre-pago de derechos.

Una vez realizado este trámite se presenta el documento ante la Oficialía de Partes, en donde se realiza la Anotación que consiste en el descargo que se hace de los documentos que ingresan al Registro en el libro de presentaciones (antes libro de gobierno), hoy folio diario de entradas y trámite.

Una vez realizado lo anterior, lo más usual es que el empleado receptor estampe, en la parte superior más visible de los documentos el sello del reloj marcador, así como la numeración progresiva que le corresponda a dicho documento.

Esta etapa se inicia en el momento en que el documento ha sido presentado en Oficialía de Partes y termina en el instante en que ha sido remitido a la sección o área correspondiente.

La anotación a la que nos referimos hecha en el folio diario de entrada y trámite tiene como objeto el tener un control de todos los documentos que ingresan al Registro, delimitando el número de operaciones así como los distintos notarios que intervienen en éstas, esto permite establecer estadísticas respecto a las operaciones que ingresan, también nos señala un aspecto técnico

respecto a las operaciones que ingresan, también nos señala un aspecto técnico es decir, se podrá verificar que la salida de documentos coincide exactamente con los que entraren-

#### **IV.- DISTRIBUCIÓN.**

Cumplidos todos los requisitos de la solicitud por parte del particular y los de anotación y descargo por parte del encargado de Oficialía de Partes los documentos son turnados a las áreas correspondientes. Poniéndolos a disposición, de jefes de sección para que éstos los turnen a los registradores correspondientes, ya sea a la sección mobiliaria de personas morales o mercantiles. Los documentos deberán estar en manos del registrador el día mismo de su entrada, lo anterior no es posible debido a la gran cantidad de documentos que ingresan diariamente al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, los cuales no pueden ser distribuidos el mismo día en que se les dio entrada por parte de los encargados de la Oficialía de Partes, el cual tiene que seleccionar los documentos de acuerdo al acto jurídico que les da origen y a la notaría de la cual proceden para determinar el área correcta a la cual serán distribuidos, evitando así ser enviados a una área que no les corresponda, lo que traería como consecuencia la dilatación del procedimiento, así como también un posible extravío del documento, logrando con esto la creación de un mecanismo más ágil que le dé mayor celeridad a esta distribución de documentos.

#### **V.- CALIFICACIÓN.**

depende que se realice o no el registro del documento correspondiente, es aquí donde se deriva la potestad conferida por el Estado al registrador de dar curso a la solicitud de inscripción de un documento, o denegarla.

Esta calificación registral debe ser minuciosa para hacer un registro adecuado y jurídicamente válido de acuerdo con el Reglamento correspondiente. Código Civil vigente del Distrito Federal y además ordenamientos correlativos aplicables.

En esta fase el registrador lleva a cabo un examen del documento y hace un dictamen determinando la procedencia del registro o suspensión y denegación del mismo.

La palabra calificar, etimológicamente significa “cual hacer”, o en otras palabras “qué hacer”, cómo proceder ante una situación determinada.

La calificación registral significa cuál es el hacer o el quehacer en el Registro, proviene del latín (qualificare).

En cuanto a la legalidad, aquí el registrador tiene una doble función, primero verificar y precisar que el documento no contenga una violación a las leyes prohibitivas o de interés público, para lo cual el registrador deberá ser un verdadero perito en derecho.

El artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se refiere al procedimiento de calificación. “Turnando un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de

cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

De la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal. Dispone:

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

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

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

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

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

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

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se



constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y (A esto en la doctrina se le llama hipoteca de máximos).

VII.- Cuando falta algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables”.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuenta con 10 días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la SUSPENSIÓN en los casos de omisiones o defectos subsanables y la DENEGACIÓN por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de 30 días naturales siguientes a la notificación en la gaceta, se remitirán al Archivo General de Departamento”.

El artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que el Registro siempre debe estar preparado a restituirle su prelación al documento si así lo ordena la autoridad judicial; y deberá advertirlo así a cualquiera que pretenda inscribir un derecho mientras el procedimiento se sustancia, en caso contrario, creemos que la vía de amparo estaría abierta para el que presentó el documento inicialmente teniendo al tercero como a tercero de mala fe.

Artículo 3022.- “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”.

El artículo 37 del Reglamento del Registro Público de Comercio, dispone: “Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias, que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes de las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanando el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida”.

prelación adquirida”.

Estos documentos deben entenderse como aquéllos que no son esenciales para el acto consignado, puesto que si su omisión acarrea la nulidad absoluta del acto, ésta es inconfirmable. (Artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal)).

El artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente.

Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o el Director General sean parte, se cumplirán de inmediato.

Este artículo constituye una excepción a los principios de Legalidad, rogación y calificación.

El registrador hace una calificación intrínseca y extrínseca del documento, lo que corresponde principalmente a sistemas jurídicos consensualistas de corte latino con registros declarativos.

Los registros constitutivos en teoría no requieren de la práctica de calificaciones.

En relación al registro de buques y aeronaves, éste se llevaba de acuerdo a las disposiciones analizadas en el Registro Público de Comercio, actualmente existen dos instituciones dependientes del Gobierno Federal encargadas de practicar dichos registros en forma autónoma y que son el Registro Marítimo Nacional y el Aeronáutico previstos por la Ley de Navegación y por la Ley de Aviación Civil respectivamente; por lo que en los diversos registros locales ya no es necesaria la práctica de dichas inscripciones.

El maestro Guillermo Colín Sánchez señala la calificación registral: como Regla General deberá ajustarse a las siguientes etapas respecto a las operaciones o contratos regularmente presentados en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

1. Confrontación del Documento con sus Antecedentes Registrales;
2. Comprobación de que el o los actos que se pretenden inscribir, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia.
3. Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto.
4. Determinación por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundamentando jurídicamente la negativa para practicar el registro

#### I.- Confrontación del Documento con sus Antecedentes Registrales.

Ésta se considera como la primera etapa en cuanto a la calificación, ya que hay una confrontación entre los documentos presentados y los

ya que hay una confrontación entre los documentos presentados y los antecedentes registrales que obran en el Registro Público, esto significa que deben coincidir los antecedentes registrales con los documentos presentados, debe de haber concordancia entre estos:

En el caso de que los antecedentes registrales no coincidan con los antecedentes de los documentos presentados.

El fundamento legal para rechazar el documento lo encontramos en el artículo 3021 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, Fracción V.

2.- Comprobación de que el o los actos que se pretendan inscribir se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia.

En éste se determinará y se comprobará que en el acto que se pretenda inscribir se ajusta o no a las disposiciones legales sobre la materia.

El registrador juzgará la legalidad conforme a la ley, es decir, se hace un dictamen si el acto presentado es de los que son registrables, de lo anterior encontramos su fundamento legal en los artículos 3005, 3042, 3043, 3069, 3070, 3071 y 3072 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal que señalan:

Artículo 3005.- Sólo se registrarán:

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

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de una manera

auténtica.

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia del Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Del Registro de la Propiedad inmueble de los títulos inscribibles y anotables:

Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión original y los demás derechos reales sobre los inmuebles.

II.- La Constitución del Patrimonio Familiar;

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

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

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en el artículo 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

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

I.- Las demandas relativas a la Propiedad de Bienes Inmuebles o a la Constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos.

II.- El mandamiento o el acta de embargo, que se halla hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.

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

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

V.- Los títulos presentados en el Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador.

VI.- Las finanzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido con 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 los bienes inscritos en el Registro Público, y

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con el Código u otras Leyes.

Del Registro de Operaciones Sobre Bienes Muebles.

Artículo 3069.- Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes

muebles:

I.- Los contratos de compra-venta de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del Artículo 2310.

II.- Los contratos de compra-venta de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos.

III.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

Artículo 3070. Toda inscripción que haga a los folios de bienes muebles deberá expresar los datos siguiente:

I.- Los nombres de los contratantes;

La naturaleza del mueble con la característica o señales que se sirva para identificarlo de manera indubitable.

III.- El precio y forma de pago estipulados en el contrato y en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda.

IV.- La fecha en que se practique y la firma del registrador.

Del Registro de Personas Morales.

Artículo 3071.- Señala, en los folios de las personas morales se inscribirán:

I.- Los instrumentos por lo que se constituya, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos.

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y sus reformas, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2736 de este Código.



### III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

Por su parte el Artículo 3072, señala: Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener los datos siguientes:

I.- El nombre de los Otorgantes;

II.- La razón social o denominación.

III.- El objeto, duración y domicilio.

IV.- El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir.

V.- La manera de distribirse las utilidades y pérdidas en su caso.

VI.- El nombre de los administradores y las facultades que se le otorguen.

VII.- El carácter de los socios y de su responsabilidad limitada cuando la tuviere.

VIII.- La fecha y firma del registrador.

### 3- Jeraquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto

Este principio se encuentra estrechamente vinculado con el anterior ya que en éste se deberán aplicar las normas a cada caso concreto, esto es que se deberá de actuar de acuerdo con el ordenamiento jerárquico normativo adoptado por el derecho mexicano, atenderá en primer orden, a las disposiciones contenidas por la Constitución y Leyes Federales, después proseguirán en orden jerárquico las constituciones locales, las leyes ordinarias sustantivas y objetivas, las disposiciones reglamentaria, las leyes municipales y normas individualizada.

Este punto es de vital importancia, ya que el registrador se apoyará en estos ordenamientos para fundamentar sus rechazos de documentos improcedentes, ya que los motivos de improcedencia son variados e individuales respecto de cada operación presentada al Registro Público.

El fundamento legal de lo anteriormente expuesto es el artículo 3021 ya transcrito y analizado.

Con se logra una mayor agilización de los documentos ya que si la fundamentación es clara y precisa el interesado podrá convalidarla en el menor tiempo posible de acuerdo con la acción que le concede el artículo 3022 que señala “La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste conforma 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 hubiese hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción quinta del artículo 3043.

Dicha fracción señala: “Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador”.

4.- Determinación por escrito sobre la improcedencia de la inscripción fundamentando jurídicamente la negativa para practicar el registro.

Una vez realizada la calificación registral y habiendo hecho un examen exhaustivo del documento revisando todos los elementos de procedencia o improcedencia, así como determinar todas las inexactitudes, omisiones, vicios, errores o carencias de formalidades acuse el documento a inscribir.

Se procederá a fundamentar por escrito la causa de improcedencia del registro, esta fundamentación se hará en una hoja anexa al documento de presentación, de esta manera el interesado podrá verificar claramente la causa legal de no registro.

### **LA CALIFICIÓN FISCAL:**

Tiene como objetivo determinar la naturaleza del documento a inscribir y los actos en él consignados, así como los derechos que deberán pagar al Registro Público de la Propiedad de acuerdo con las leyes fiscales y el Reglamento Interior del Registro, así como las tablas anuales que se proporcionan a los registradores por la propia institución.

Es prescindible el hacer una adecuada calificación registral para posteriormente poder establecer la cotización correspondiente en cuanto a los derechos que se deberán pagar; de lo anteriormente mencionado encontramos su fundamento legal en el artículo 114, fracción segunda del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Antes de ingresar el documento a la oficialía de partes, se deberá pagar el monto correcto de derechos, es decir, se hace un prepago y se liquida de

acuerdo con el servicio o tipo de acto, en tal virtud todos los documentos para ser admitidos en oficialía de partes, deberán previamente estar pagados.

El registrador al calificar el documento verificará que la cantidad pagada en cuanto a los derechos sea correcta, en el supuesto de que el documento no haya sido correctamente pagado en cuanto a la cotización de derechos, el registrador deberá cuantificar los derechos exactos, llevando a cabo los ajustes necesarios a efecto de que se cubra el faltante o se abone el excedente.

El supuesto de que el interesado, es decir, la persona que presentó el documento no esté de acuerdo con el registrador en cuanto al dictamen de los derechos pagados, en virtud de que fue rechazado su documento y considerando que el registrador se funda en un criterio equivocado se presentará la inconformidad verbalmente o por escrito ante la sección jurídica de la institución.

En el Distrito Federal los documentos que ingresan están prepagados, por esta razón el registrador verificará que estén plenamente cubiertas las órdenes tributarias ya mencionadas, ya que en cuanto al pago de derechos, solamente hará una labor de verificación, de tal suerte, que si no es correcta la forma en que se cubrieron los derechos hará los ajustes pertinentes con el fin de que cubra el faltante o se abone el excedente, ya sea que la diferencia sea por defecto o por exceso.

Una vez hechos los ajustes y verificaciones en cuanto los derechos que se deberán pagar al Registro Público de la Propiedad, se hará una notificación por

medio de un boletín de dicha institución para que el interesado cubra sus derechos conforme a la cotización publicada.

Es importante destacar que en algunos casos, el ejecutivo en pleno uso de sus facultades, concede excepciones, ya sean totales o porcentuales respecto al pago de derechos por concepto de registro se deberá tener presente que dicho acuerdo tenga plena vigencia, de acuerdo a los términos en que está concedido, a la fecha de presentación del documentos que ampara, ya que dichos acuerdos tienen una fecha de terminación.

#### Del Registro de Comercio los Artículos más Importantes.

Artículo 18, señala: El Registro de Comercio se llevará en las cabeceras del Partido o Distrito Judicial del domicilio del comerciante por las oficinas encargadas del Registro Público de la Propiedad a falta de éstas, por los oficios de hipotecas y en defecto de unas y otros por los jueces de primera instancia del orden común.

Artículo 19.- La inscripción o matrícula en el Registro Mercantil será potestativa para los individuos que se dediquen al comercio, y obligatoria para todas las sociedades mercantiles y para los buques. Los primeros quedarán matriculados de oficio al inscribir cualquier documento cuyo registro sea necesario.

Artículo 20: El registrador está obligado a llevar el registro general de comercio por orden cronológico de presentación de documentos.

Artículo 21.- En la hoja de inscripción de cada comerciante o sociedad se anotarán:

I.- Su nombre, razón social o título;

II.- La clase de comercio u operaciones a que se dedique;

III.- La fecha en que deba comenzar o haya comenzado sus operaciones;

IV.- El domicilio con especificación de las sucursales que hubiere establecido, sin perjuicios de inscribir las sucursales en el Registro del partido judicial en que estén domiciliadas;

V.- Las escrituras de constitución de sociedad mercantil, cualesquiera que sean su objeto o denominación, así como las de modificación, rescisión o disolución de las mismas sociedades;

VI.- El acta de la primera junta general y documentos anexos a ella, en las sociedades anónimas que se constituyan por suscripción pública;

VII.- Los poderes generales y nombramientos, y revocación de los mismos, si la hubiere, conferido a los gerentes, factores, dependientes y cualquiera otros mandamientos;

VIII.- Esta fracción fue derogada por decreto del 30 de diciembre de 1969, publicada en el “Diario Oficial” del 27 de Enero de 1970.

IX.- (Reformada por el Artículo Séptimo del decreto del 27 de diciembre de 1974, publicado en el “Diario Oficial” del 31 del mismo mes, en vigor sesenta días después como sigue):

“IX.- La licencia que un conyuge haya dado al otro en los términos del segundo párrafo del artículo 9o.”

X.- (Reformada por el Artículo séptimo del decreto del 27 del diciembre de 1974, publicado en el “Diario Oficial” del 31 del mismo mes, en vigor

sesenta días después. Como sigue):

“X.- Las capitulaciones matrimoniales y los documentos que acreditan alguna modificación a las mismas”.

XI.- Los documentos justificativos de los haberes o patrimonio que tenga el hijo o el pupilo que estén bajo la patria potestad, o bajo la tutela del padre o tutor comerciante:

XII.- El aumento o disminución del capital efectivo en las sociedades anónimas y en comandita por acciones;

XIII.- Los Títulos de propiedad industrial, patentes de invención y marcas de fábrica.

XIV.- Las emisiones de acciones, cédulas y obligaciones de ferrocarriles y de toda clase de sociedades, sean de obras públicas, compañías de crédito u otras, expresando la serie y número de los títulos de cada emisión, su interés y amortización, la cantidad total de la emisión, y los bienes, obras, derechos o hipotecas, cuando los hubiere, que se afecten a su pago. También se inscribirán con arreglo a estos preceptos las emisiones que hicieren los particulares.

XV.- (Esta fracción fue derogada por decreto del 19 de diciembre de 1980, publicado en el “Diario Oficial” el 23 de enero de 1981).

XVI.- Los buques, con expresión de su nombre, clase de aparejo, sistema o fuerza de las máquinas si fuesen de vapor expresando si son caballos nominales o indicadores; puntos de construcción del casco y máquinas; año de la misma; material del casco, indicando si es de madera, hierro, acero o mixto; dimensiones principales de eslora, manga y punta, tonelaje total y neto; por último, los nombres y domicilios de los dueños y partícipes de su propiedad;

XVII.- Los cambios de la propiedad de los buques, en su denominación o en cualquiera de las demás condiciones enumeradas en el párrafo anterior;

XVIII.- La imposición, modificación y cancelación de los gravámenes de cualquier género que pasen sobre los buques;

XIX.- Las fianzas de los corredores;

Artículo 22.- Cuando alguno de los actos o contratos contenidos en el artículo anterior debieran registrarse o inscribirse en el Registro Público de la Propiedad o en el Oficio de Hipotecas, conforme a la Ley Civil común, su inscripción en dicho Registro será bastante para que surtan efectos correspondientes del derecho mercantil, con tal que en el Registro especial de comercio se tome razón de la inscripción hecha en el Registro Público común o en el Oficio de hipotecas.

Artículo 23.- La inscripción a que se refiere el artículo 21 deberá hacerse en la cabecera del distrito o partido judicial del domicilio del comerciante; pero si se trata de bienes raíces o derechos reales constituidos sobre ellos, la inscripción se hará, además en la cabecera del partido o Distrito Judicial de la ubicación de los bienes.

Artículo 24.- Las sociedades extranjeras que quieran establecerse o crear sucursales en al República, presentarán y anotarán en el Registro, además del testimonio de la protocolización de sus estatutos, contratos y demás documentos referentes a su constitución, el inventario o último balance, si lo tuvieren, y un certificado de estar constituidas y autorizadas con arreglo a las leyes del país respectivo, expedido por el ministro que allí tenga acreditado la República, o en su defecto, por el cónsul mexicano.



Artículo 25.- La inscripción se hará con presencia del testimonio de la escritura respectiva, o del documento o declaración escrita que presente el comerciante, cuando el título sujeto a registro no deba constar en escritura pública. Los documentos procedentes del extranjero y sujetos a registro se protocolizarán previamente en la República.

Artículo 26.- Los documentos que conforme a este Código deban registrarse y no se registren, solo producirán efecto entre los que los otorguen; pero no podrán producir perjuicio a terceros, el cual sí podrá aprovecharlos en lo que le fueren favorables. A pesar de la omisión del Registro Mercantil producirán efecto contra tercero, los documentos que se refieran a bienes inmuebles y derechos reales, siempre que hubieren sido registrados conforme a la ley común, en el Registro de la Propiedad o en el oficio de hipotecas correspondiente.

Artículo 27.- La falta de registro de documentos hará que en caso de quiebra ésta se tenga como fraudulenta, salvo prueba en contrario.

Artículo 28.- (Reformado por el artículo séptimo del decreto de 27 de diciembre de 1974 publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes en vigor 60 días después, como sigue):

Artículo 28.- “si el comerciante omitiere hacer la anotación o inscripción de los documentos que expresa la fracción del artículo 21, podrá pedirla el otro cónyuge a cualquiera que tenga derechos de alimentos respecto de aquél”.

Artículo 29.- Los documentos inscritos producirán su efecto legal desde la fecha de su inscripción, sin que puedan invalidarlos otras anteriores o posteriores no registrados.

Artículo 30.- El Registro Mercantil será público:

El registrador facilitará a los que las pidan, las noticias referentes a lo que aparezca en la hoja de inscripción de cada comerciante, sociedad o buque. Asimismo, expedirá testimonio literal de toda hoja o de una o varias de las operaciones que consten en ella, a continuación de la solicitud en que se pida.

Artículo 31.- Los registradores no podrá rehusar, en ningún caso y por ningún motivo, la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten.

Artículo 32.- Cuando se necesita rectificar una inscripción en el registro por error material o de concepto, el juez del domicilio del comerciante decidirá sumariamente de la rectificación siguiendo la sustanciación establecida para los incidentes, y haciendo el registrador las veces de demandado. En los lugares en que el Registro de Comercio está a cargo de los jueces de primera instancia, dicha declaración la hará el que substituya al juez en caso de impedimento.

\*\*\*

## a) ACTOS JURÍDICOS Y DOCUMENTOS SOPORTES.

Inventario de documentos de soporte por procedimiento.

1. COMPRAVENTA: Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

2. COMPRAVENTA AD CORPUS: Compraventa que se hace de la totalidad de una cosa y por precio único, sin tener en cuenta ni sus partes ni sus medidas.

3. COMPRAVENTA AD MESURAM: Compraventa que se hace fijando un precio por unidad o medida.

4. COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO: Aquella en la que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que le haya sido pagado su precio por el comprador.

5. COMPRAVENTA A PLAZOS: La que se celebra facultando al comprador para que pague el precio parcialmente en plazos sucesivos.

6. TRANSMISIÓN EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO: Transmisión de la propiedad de un inmueble que se encuentra sujeto a un fideicomiso traslativo de dominio.

7. TRANSMISIÓN SIMPLE: Es la transmisión de la propiedad de un inmueble que realiza directamente el propietario de éste.

8. ADJUDICACIÓN HEREDITARIA: Acto en virtud del cual se atribuye prácticamente a las personas que tienen derecho reconocido e indisputado a ello, la porción hereditaria que les corresponde de acuerdo con el resultado de la partición legalmente realizada.

9. APORTACIÓN: Cantidad de dinero u otros bienes que el socio se encuentra obligado a poner a disposición de la sociedad a que pertenece en calidad de tal.

10. ADJUDICACIÓN LISA O LLANA: Acto jurídico consistente en la atribución como propia a persona determinada de una cosa mueble o inmueble como consecuencia de una subasta o partición hereditaria, con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada.

11. DONACIÓN. Contrato por el cual una persona transfiere a otra gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

12. PERMUTA. Contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

DOCUMENTOS DE SOPORTE: (DE LOS ACTOS JURÍDICOS DEL 1 AL 12).

- Certificado de libertad de gravámenes.
- Certificado de zonificación (uso de suelo).
- Pago de impuestos:
  - a) Sobre la renta.

- b) Sobre el valor agregado (IVA) en su caso.
  - c) Sobre adquisición de inmuebles.
- Avalúo.
  - Personalidad cuando corresponda.

13.- TRANSMISIÓN POR EJECUCIÓN DE LA OPCIÓN TERMINAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO: Adquisición del inmueble arrendado que realiza el arrendatario al vencimiento del plazo del contrato por un precio inferior al de su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.

ARRENDADOR: Siempre va a ser una arrendadora financiera.

14. FUSIÓN: Transmisión por fusión de propiedades. Es la extinción de dos o más asientos registrales para la constitución de un asiento registral nuevo.

15. INMATRICULACIÓN: Es la incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral.

16. INFORMACIÓN AD-PERPETUAM Acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar un derecho para que en lo sucesivo conste inequívocadamente. Constituye según la Suprema Corte de Justicia de la Nación presunción legal de verdad, mientras no se demuestre lo contrario.

DOCUMENTOS DE SOPORTE: (DE LOS ACTOS JURÍDICOS DEL 13 AL 16).

- Certificado de libertad de gravámenes.
- Certificado de zonificación (uso de suelo).
- Pago de impuestos.
  - a) Sobre la renta.
  - b) Sobre el valor agregado (IVA) en su caso.
  - c) Sobre adquisiciones de inmuebles.
- Avalúo.
- Personalidad cuando corresponda.

17. APEO Y DESLINDE: Señalar los límites precisos de un terreno, derecho que reconoce a todo propietario en relación con los de su propiedad.

DOCUMENTO DE SOPORTE: (DEL ACTO JURÍDICO No. 17).

- Las diligencias de apeo y deslinde en testimonio o documento auténtico.
- Certificado de gravámenes correspondientes.

18. ARRENDAMIENTO CIVIL: Cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. No puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

19. ARRENDAMIENTO FINANCIERO: Contrato mediante el cual la

arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales según se convenga una cantidad en dinero, determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales.

DOCUMENTOS DE SOPORTE: (DE LOS ACTOS JURÍDICOS 18 Y 19).

Financiero.- Testimonio y certificado de gravámenes.

Civil.- Testimonio y certificado de gravámenes.

- Contrato correspondiente privado o notarial.

20. HIPOTECA: Garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecida por la ley.

DOCUMENTOS DE SOPORTE: (DEL ACTO JURÍDICO No. 20).

- Testimonio.

- Certificado de gravámenes (con excepción de habilitación, avío o refaccionario que puede ver mediante documento privado debidamente ratificado).

21. DIVISIÓN DE HIPOTECA: Acto jurídico en virtud del cual una cosa o derecho que pertenece colectivamente a varias personas es repartida

individualmente en porciones iguales o diferentes, consiste en la distribución de una deuda en dos o más inmuebles respondiendo cada uno de éstos en forma individual por la porción del crédito que le corresponda.

DOCUMENTOS DE SOPORTE: (DEL ACTO JURÍDICO No. 21).

- Testimonio.
- Certificados correspondientes.

22. FIDEICOMISO: Operación mercantil mediante la que una persona física o moral llamada fideicomitente destina ciertos bienes a la realización de un fin lícito determinado encomendado éste a una institución fiduciaria.

DOCUMENTOS DE SOPORTE (DEL ACTO JURÍDICO No. 22).

- Testimonio.
- Certificados.

23. FIANZA: Garantía personal prestada para el cumplimiento de una obligación. Contrato por el cual un tercero, en relación con una determinada obligación se obliga a su cumplimiento para el caso de que el deudor o fiador anterior no la cumplan

DOCUMENTOS DE SOPORTE (DEL ACTO JURÍDICO No. 23).

- Escrito en la afianzadora.

24. SERVIDUMBRE: Gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

25. DERECHO DE HABITACIÓN: Facultad de ocupar gratuitamente en casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.



## DOCUMENTOS DE SOPORTE (DE LOS ACTOS JURÍDICOS 24 Y 25).

- Testimonio.
- Certificados.

26. USUFRUCTO: Derecho real, de eficacia temporal que otorga al titular, el disfrute de las utilidades que derivan del normal aprovechamiento de la cosa ajena, condicionado con la obligación de devolver en el término fijado al efecto la misma cosa o su equivalente.

### DOCUMENTOS DE SOPORTE (DEL ACTO JURÍDICO No. 26).

- Testimonio.
- Certificado.
- Impuesto sobre adquisición.

27. EMBARGO: Intimidación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado. Constituye una limitación al derecho de propiedad. (No la privación de ella). Que afecta al derecho de disposición que subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente.

### DOCUMENTOS DE SOPORTES (DEL ACTO JURÍDICO No. 27).

- Oficio y traba judicial correspondiente por duplicado.

28. SUCESIÓN: Sustitución de una persona en los derechos transmisibles de otra.

INTERVIVOS: La que se produce como consecuencia de los contratos

traslativos de los bienes y derechos.

MORTIS-CAUSA: Subrogación de una persona en los bienes y derechos transmisibles dejados a su muerte por otra.

DOCUMENTOS DE SOPORTE (DEL ACTO JURÍDICO No. 28).

- Testimonio o documentos judiciales.

29. PATRIMONIO DE FAMILIA: Bien de familia. Aquello que pertenece a una persona por razón de su patria, padres o antepasados.

DOCUMENTOS DE SOPORTE (DEL ACTO JURÍDICO No. 29).

- Testimonio.

- Certificado.

30. CONDOMINIO (RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO): Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute. Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos.

En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

## DOCUMENTOS DE SOPORTE (DEL ACTO JURÍDICO No. 30).

- Licencia de construcción o cambio al régimen.
- Fianza,
- Reglamento.
- Descripciones, valores, indivisos, planos correspondientes debidamente autorizados.

31. DECRETO EXPROPIATORIO: Acto del poder ejecutivo por medio del cual se incorpora un bien inmueble al dominio público,

32. DECRETO DESINCORPORATORIO: Acto del poder ejecutivo por medio del cual se desincorpora un bien inmueble del dominio público.

DOCUMENTOS DE SOPORTE (DE LOS ACTOS JURÍDICOS 31 Y 32).

- El decreto correspondiente.

33. ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA: Es el medio de adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo y mediante las condiciones establecidas al efecto por la ley.

DOCUMENTOS DE SOPORTE (DEL ACTO JURÍDICO No. 33).

- Certificado de libertad de gravámenes.
- Certificado de zonificación (uso de suelo).
- Pago de impuestos.
  - a) Sobre la renta.
  - b) Sobre el valor agregado (IVA) en su caso.

c) Sobre adquisiciones de inmuebles.

- Avalúo.

- Personalidad cuando corresponda.

34. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: Asiento de carácter provisional, que se hace en el Registro de la Propiedad para la protección del derecho que sobre una finca, inscrita resulte tener la persona que la haya solicitado, contra las facultades dispositivas del titular de acuerdo con las disposiciones del registro de dicha institución.

DOCUMENTOS DE SOPORTE (DEL ACTO JURÍDICO No. 34).

- Orden judicial por duplicado.

35. MUTUO: Contrato por el cual el mutante se obliga, a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Puede ser con interés o sin él.

36. RECONOCIMIENTO DE ADEUDO: Confesión de la calidad de deudor formulada por un sujeto frente a otro exactamente individualizada en relación con una prestación debida.

37. AMPLIACIÓN DE HIPOTECA: Extinción de los efectos de este derecho, sobre nuevos bienes del deudor hipotecario, cuando los que habían sido gravados resultan insuficientes, por cualquier causa, para asegurar la obligación de que deban responder.

38. CRÉDITO DE HABILITACIÓN O AVÍO: El acreditado (aviado o habilitado) queda obligado a invertir el importe del crédito que le otorga el acreditante (aviador o habilitante), precisamente en la adquisición de materias primas y materiales, y en el pago de los salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa.

39. CRÉDITO REFACCIONARIO: Contrato que reviste las características de una apertura de crédito, en virtud del cual el acreditado (refaccionado) queda obligado a invertir el importe del crédito otorgado, en la adquisición de aperos, instrumentos, útiles de labranza, abonos, ganados o animales de cría en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes en la apertura de tierras para el cultivo, en la compra o instalación de maquinaria o en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa del propio refaccionado.

DOCUMENTOS DE SOPORTE (DE LOS ACTOS JURÍDICOS 35 AL 39).

- Testimonio.
- Certificados correspondientes (con excepción del habilitación, avio o refaccionario que puede ver mediante documento privado debidamente ratificado).

40. CANCELACIÓN: Anular, dejar sin efecto, un instrumento público, una inscripción en un registro, una nota o una obligación.

DOCUMENTOS DE SOPORTE (DE LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS ANTE REGISTRO).

A) De Hipoteca o Embargo: Testimonio o documento auténtico o por orden

judicial.

- B) De Reserva de Dominio: Testimonio, aviso de adquisición de inmuebles en programas sectoriales con el oficio correspondiente.
- C) De Cédula Hipotecaria: Ordenamiento Judicial, testimonio, o escrito privado.
- D) De Usufructo: Testimonio, escrito (solicitud), acompañado de acta de defunción, impuestos de adquisición sobre bienes inmuebles cuando se extingue el usufructo temporal.
- E) De Fianza: Oficio girado por la institución afianzadora, con firma ratificada.
- F) De Fideicomiso: Testimonio.
- G) De Asiento: Orden Judicial (sentencia).
- H) De Patrimonio Familiar: Oficio, Orden Judicial.
- I) De Anotación Preventiva de Demanda: Ordenamiento judicial. (Oficio de Juzgado).

## **VI.- INSCRIPCIÓN.**

En esta fase es donde se lleva a cabo la culminación del acto registral, así como la sentencia ejecutoria termina con el juicio, así la práctica del registro en folio o libro correspondiente da fin al procedimiento registral.

El Código Civil del Distrito Federal en su artículo 3001 señala: 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.

Lo anteriormente expuesto relacionado con la etapa procedimental que nos ocupa indica que todas las anteriores etapas del procedimiento preparan ésta para la registración de los documentos correspondientes, es decir, quedan asentados para conocimiento de todas aquéllas personas que puedan tener algún interés en el caso registrado, esto significa que la inscripción fija la base para que pueda tener lugar la publicidad registral a que nos hemos referido, es decir la inscripción ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efecto contra terceros.

Los registros o inscripciones que se lleven a cabo no se hacen de una manera literal, es decir, no se reproducen los documentos.

Lo que se realiza, es un extracto o resumen del mismo inscribiendo los puntos esenciales de éste, esto es economía, y por el tiempo, ya que las inscripciones se llevan a cabo con mayor calidad y agilidad una vez dictada la procedencia del documento, prosigue el Registro de la operación correspondiente, una vez practicada esta operación el principio de legalidad, es decir, el Derecho inscrito, queda legitimado y pasará a ser verdad legal, mientras no exista prueba en contrario; de acuerdo a lo anteriormente mencionado el Artículo 3010 señala:

“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 los otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que consta dicho Dominio o Derecho”

#### CONCLUSIÓN:

- El marco jurídico vigente para el Distrito Federal, regulador del procedimiento registral. Es un marco jurídico adecuado a la materia con las necesidades mínimas sobre todo lo que respecta al nuevo sistema registral que pretende introducirse en el Distrito Federal.
- Proponemos la innovación de un sistema de cómputo para la distribución de las promociones ante la institución, ya que desde el punto de vista práctico, se observa que en razón al exceso y volumen del tráfico mobiliario e inmobiliario y el poco personal, ocasiona que tal distribución sea más lenta, pudiendo ser más expedita para beneficio del público en lo general.
- Es recomendable la introducción de un nuevo sistema registral acorde con las necesidades imperantes en la realidad social registral y para evitar en la medida de lo posible los fraudes que pueden llevarse a cabo como de hecho se ha venido produciendo en la práctica, además de la lentitud en la expedición de documentación inscritos en esta institución.



## FORMATOS:

**a) FORMATOS DE INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS  
EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y  
DE COMERCIO DEL  
DISTRITO FEDERAL.**

\*

COMPRA VENTA

POR ESCRITURA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. \_\_\_\_\_  
TITULAR DE LA NOTARIA \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_ CONSTA QUE:  
VENDE A \_\_\_\_\_ EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO. EN  
PRECIO \$ \_\_\_\_\_ GENERALES:  
DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ . PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ MEXICO, D.F.  
A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ REG. LIC. \_\_\_\_\_ INSC. \_\_\_\_\_

CANCELACION DE ANOTACION PREVENTIVA DEMANDA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR OFICIO No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 19\_\_\_\_ GIRADO POR EL C. JUEZ \_\_\_\_\_ DE LO \_\_\_\_\_, EXPEDIENTE \_\_\_\_\_ SECRETARIA  
\_\_\_\_\_ DERIVADO DEL JUICIO \_\_\_\_\_ SEGUIDO POR \_\_\_\_\_ EN CONTRA DE \_\_\_\_\_ Y EN  
CUMPLIMIENTO AL AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_, SE ORDENO LA CANCELACION DE LA ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA ANOTADA EN ESTE FOLIO  
CON NUMERO DE ENTRADA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_.

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_.

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_

REGISTRADOR \_\_\_\_\_

CANCELACION DE EMBARGO ADMINISTRATIVO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR OFICIO NUMERO \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_, GIRADO POR \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE  
NO. \_\_\_\_\_ SE ORDENO CANCELAR EL EMBARGO TRABADO SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, POR LA SUMA DE \$ \_\_\_\_\_ ANOTADO CON FECHA  
\_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ CREDITO \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

CANCELACION DE EMBARGO DE AUTORIDAD JUDICIAL

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR OFICIO NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ GIRADO POR EL C. JUEZ \_\_\_\_\_ DE LO \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE  
\_\_\_\_\_ SECRETARIA \_\_\_\_\_ JUICIO \_\_\_\_\_ ACTOR \_\_\_\_\_ DEMANDADO  
\_\_\_\_\_ EN CUMPLIMIENTO AL AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ SE ORDENO CANCELAR EL EMBARGO TRABADO SOBRE  
EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, POR LA CANTIDAD \_\_\_\_\_

DERECHOS : \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

SUBDIVISION DE PREDIO  
(FOLIOS AUXILIARES)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_  
PARTE DE LA SUBDIVISION AUTORIZADA PROPIETARIO: \_\_\_\_\_

CONSTA QUE ESTE INMUEBLE FORMA

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

CANCELACION DE FIANZA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR SOLICITUD DE \_\_\_\_\_ SEGUN ESCRITO NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ SE CANCELA LA FIANZA CON NO. DE POLIZA  
\_\_\_\_\_ ANOTADA EN ESTE FOLIO POR LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_.

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_.

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_



DACION EN PAGO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_\_, ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE \_\_\_\_\_ DA EN PAGO A \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. VALOR \$ \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_\_.

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_

REGISTRADOR \_\_\_\_\_

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE \_\_\_\_\_ REPRESENTADO  
POR \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
EL SR.(A) O SRS. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ VENDIO CON RESERVA DE DOMINIO EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO COMPRA  
PRECIO \$ \_\_\_\_\_ PLAZO \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA EN REBELDIA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ EN LOS AUTOS DEL JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PUBLICA PROMOVIDO POR EL SR. (A)  
\_\_\_\_\_ EN CONTRA DEL SR.(A) \_\_\_\_\_ RESPECTO DEL PREDIO CITADO EN ESTE FOLIO ANTE EL  
JUZGADO NO. \_\_\_\_\_ DE LO CIVIL DE ESTA CAPITAL, EXPEDIENTE NO. \_\_\_\_\_, SEGUIDO EL JUICIO, SE DICTO SENTENCIA CON FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE  
199\_\_ EN LA QUE SE RESOLVIO:

PRIMERO \_\_\_\_\_  
SEGUNDO \_\_\_\_\_  
TERCERO \_\_\_\_\_

DICHA SENTENCIA CAUSO EJECUTORIA POR AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ .EL LIC \_\_\_\_\_ EN SU CARACTER DE JUEZ \_\_\_\_\_ DE  
LO CIVIL EN REBELDIA DEL DEMANDADO FIRMO LA ESCRITURA A FAVOR DEL SR.(A) \_\_\_\_\_ QUIEN ADQUIRIO EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, EN  
PRECIO DE \$ \_\_\_\_\_ .

GENERALES \_\_\_\_\_ 23 \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F, A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_  
INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

ADJUDICACION POR REMATE

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL LIC. \_\_\_\_\_ EN SU CARACTER DE C. JUEZ NO. \_\_\_\_\_ DE LO CIVIL Y EN  
CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ MISMA QUE CAUSO EJECUTORIA POR AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ DE  
\_\_\_\_\_ DE 199\_\_ SECRETARIA \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE NO. \_\_\_\_\_, DICTADA EN JUICIO SEGUIDO POR SR:(A)  
\_\_\_\_\_ EN CONTRA DE \_\_\_\_\_ ADJUDICO EN FAVOR DE  
SR. (A) \_\_\_\_\_  
EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.  
VALOR \$ \_\_\_\_\_

GENERALES: \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

DONACION

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_  
CONSTA QUE EL DONANTE (S) \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_  
NOTARIO NO. \_\_\_\_\_, QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD MEDIANTE ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_  
\_\_\_\_\_, EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, VALOR DEL INMUEBLE \$ \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ DONO A \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_



TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL BANCO \_\_\_\_\_ COMO FIDUCIARIO REPRESENTADO POR  
QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_  
ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ POR INSTRUCCION DEL  
FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ \*TRANSMITIO EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO EN EJECUCION DE FIDEICOMISO EN FAVOR DE  
\_\_\_\_\_ EN PRECIO \$ \_\_\_\_\_ Y EXTINGUIO EL FIDEICOMISO A QUE ESTABA SUJETO.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL CONTRATO DE FIDEICOMISO (RREVOCABLE, TRASLATIVO DE DOMINIO RESPECTO AL  
INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO QUE OTORGARON: COMO FIDEICOMITENTE REPRESENTADO POR EL SR (A)  
NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE  
LIC. \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR EL SR. (A) \_\_\_\_\_ COMO FIDUCIARIO: EL BANCO  
ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD POR  
LIC. \_\_\_\_\_ Y \_\_\_\_\_ COMO  
FIDEICOMISARIOS: \_\_\_\_\_

FINES DEL FIDEICOMISO \_\_\_\_\_  
CONTRAPRESTACION \$ \_\_\_\_\_ DURACION \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJERCICIO DE LA OPCION TERMINAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_  
QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ TRANSMITE A \_\_\_\_\_ EN EJERCICIO DE LA OPCION TERMINAL DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO. PRECIO \$ \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_  
PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_.

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_



SUBDIVISION DE PREDIO  
(FOLIO MATRIZ)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL SR (A) O RAZON SOCIAL \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR  
\_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE  
\_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ SUBDIVIDIO ESTE PREDIO EN ( \_\_\_\_\_ ) LOTES O ( \_\_\_\_\_ ) FRACCIONES QUE SE  
DESCRIBEN EN LOS SIGUIENTES FOLIOS AUXILIARES DEL NO. \_\_\_\_\_ AL \_\_\_\_\_ SE CONCEDIO AUTORIZACION NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ POR PARTE DE

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_  
DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

MODIFICACION DE CONDOMINIO  
(FOLIOS AUXILIARES)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_, ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE AL IGUAL QUE EN EL FOLIO MATRIZ No. \_\_\_\_\_ ESTE INMUEBLE FORMA PARTE DE LA MODIFICACIÓN AL RÉGIMEN  
DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, POR LO QUE SE REFIERE A \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_.

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_

REGISTRADOR \_\_\_\_\_

CONDOMINIO (FOLIOS AUXILIARES)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_5\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ . CONSTA QUE ESTE INMUEBLE FORMA PARTE DEL REGIMEN DE  
PROPIEDAD EN CONDOMINIO. PROPIETARIO: \_\_\_\_\_  
VALOR \$ \_\_\_\_\_  
INDIVISO DEL \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_ \_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_

REGISTRADOR \_\_\_\_\_

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ CONSTITUYO PREVIAS LAS AUTORIZACIONES DE LEY, EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO:  VERTICAL ( )  HORIZONTAL ( )  MIXTO ( ), SOBRE EL INMUEBLE, EL CUAL CONSTA DE \_\_\_\_\_ DEPARTAMENTOS \_\_\_\_\_ LOCALES \_\_\_\_\_ OFICINAS \_\_\_\_\_ CASAS \_\_\_\_\_ ESTACIONAMIENTOS Y DEMAS UNIDADES PRIVATIVAS CUYA DESCRIPCION, VALOR INDIVISO Y DEMAS CARACTERISTICAS SE DESCRIBEN EN LOS FOLIOS REALES AUXILIARES DEL PRESENTE FOLIO MATRIZ, NUMERADOS PROGRESIVAMENTE DEL NUMERO \_\_\_\_\_ AL NUMERO \_\_\_\_\_ BIENES COMUNES: EN GENERAL SON BIENES COMUNES TODAS LAS PARTES DEL INMUEBLE QUE NO ESTEN DESTINADAS A USO EXCLUSIVO DE UN DEPTO. O CASA Y QUE POR LEY O DESTINO DEBEN CONSIDERARSE COMO TALES.

VALOR TOTAL \$ \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

FUSION DE PREDIOS

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC.  
CONSTA QUE EL SR.(A) (O RAZON SOCIAL) \_\_\_\_\_  
REPRESENTADA POR \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ OTORGADA ANTE  
NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ FUSIONO LOS PREDIOS DE SU  
PROPIEDAD REGISTRADOS EN LOS FOLIOS NO. \_\_\_\_\_ PARA QUE EN LA ACTUALIDAD FORMEN UNO SOLO CON LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y LINDEROS DESCRITOS Y  
AGRUPADOS EN ESTE FOLIO, DICHA FUSION FUE AUTORIZADA POR \_\_\_\_\_ SEGUN OFICIO NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA  
\_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_.

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

APLICACION DE BIENES POR DISOLUCION DE COPROPIEDAD  
(FOLIOS AUXILIARES)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EN VIRTUD DE LA DISOLUCION DE COPROPIEDAD \_\_\_\_\_ EL INMUEBLE INSCRITO EN  
ESTÉ FOLIO SE APLICO EN FAVOR DEL SR. (A) \_\_\_\_\_ EN PLENA PROPIEDAD Y DOMINIO.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

DISOLUCION DE COPROPIEDAD Y APLICACION DE BIENES  
(FOLIO MATRIZ)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ SE HIZO CONSTAR QUE LOS SEÑORES  
DISOLVIERON LA COPROPIEDAD EXISTENTE ENTRE ELLOS,  
RESPECTO AL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, Y COMO CONSECUENCIA DE TAL DISOLUCION, LOS COMPARECIENTES SE APLICARON EN PAGO DE LOS DERECHOS QUE LES  
CORRESPONDEN: LAS UNIDADES PRIVATIVAS ( \_\_\_\_\_ ) a) DEPTO. b) LOTE O FRACCION QUE SE DESCRIBEN EN LOS FOLIOS AUXILIARES, DEL NO. \_\_\_\_\_ AL NO.  
\_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

15-00997863

APLICACION POR DISOLUCION DE SOCIEDAD CONYUGAL POR DIVORCIO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EN CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ MISMA QUE CAUSO EJECUTORIA  
POR AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ SECRETARIA \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE \_\_\_\_\_ JUICIO \_\_\_\_\_ DICTADA POR EL C. JUEZ  
NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ SE APROBO EL CONVENIO CELEBRADO POR \_\_\_\_\_  
Y \_\_\_\_\_ PARA DISOLVER LA SOCIEDAD CONYUGAL QUE RIGIO SU MATRIMONIO. SE APLICA AL SR.(A)  
\_\_\_\_\_ LA PLENA PROPIEDAD DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.

VALOR DE \$ \_\_\_\_\_

GENERALES: \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 29 \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_



ADJUDICACION POR HERENCIA Y APLICACION POR GANANCIALES

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 19\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL SR. (A) \_\_\_\_\_ EN SU CARACTER DE ALBACEA EN LA SUCESION A BIENES DE  
\_\_\_\_\_ APLICO POR CONCEPTO DE GANANCIALES A \_\_\_\_\_ EL \_\_\_\_\_ DE LOS DERECHOS DE COPROPIEDAD DEL  
INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, POR HABER ESTADO CASADO (A) CON EL AUTOR DE LA SUCESION BAJO EL REGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL. Y POR LA MISMA ESCRITURA  
ADJUDICO EN FAVOR DE \_\_\_\_\_ COMO HEREDERO (S) DE DICHA SUCESION. POR HERENCIA EL RESTANTE \_15\_ DE ESTE  
INMUEBLE, VALOR DE \$ \_\_\_\_\_ POR LA ADJUDICACION.

GENERALES: \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

COMPRAVENTA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_ NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE \_\_\_\_\_ VENDIO A \_\_\_\_\_ QUIEN  
COMPRO ( \_\_\_\_\_ ) a) EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO b) LOS DERECHOS DE CÓPROPIEDAD DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. PRECIO \$ \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA ..  
R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_ .

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_ ANTE CORREDOR NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL ACREDITANTE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_ QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ ABRIÓ CRÉDITO ( \_\_\_\_\_ ) AL ACREDITADO \_\_\_\_\_ HASTA POR LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ MISMA SUMA QUE SE OBLIGÓ A PAGAR EN UN PLAZO DE \_\_\_\_\_ CON INTERES \_\_\_\_\_ EN CONSECUENCIA ADEMÁS DE LAS GARANTÍAS NATURALES, EL ACREDITADO CONSTITUYÓ HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_ .

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

HIPOTECA CONSTITUIDA EN CREDITO  
A) REFACCIONARIO B) DE HABILITACION O AVIO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR CONTRATO DE FECHA \_\_\_\_\_ RATIFICADO EN INSTRUMENTO NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ ANTE NOTARIO O CORREDOR  
C. \_\_\_\_\_ NO. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL ACREDITANTE \_\_\_\_\_  
REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD, CON ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_  
ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ ABRIO CREDITO ( \_\_\_\_\_ ) AL ACREDITADO:  
\_\_\_\_\_ HASTA POR LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ MISMA SUMA QUE SE OBLIGO A PAGAR EN UN PLAZO DE \_\_\_\_\_ CON  
INTERESES \_\_\_\_\_ EN CONSECUENCIA ADEMAS DE LAS GARANTIAS NATURALES, EL ACREDITADO CONSTITUYO HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_  
CONSTA QUE EL ACREDITANTE \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ ANTE  
NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ ABRIO CREDITO ( \_\_\_\_\_ ) AL ACREDITADO  
\_\_\_\_\_ HASTA POR LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ MISMA SUMA QUE SE OBLIGO A PAGAR EN UN PLAZO DE \_\_\_\_\_ CON INTERES  
\_\_\_\_\_ EN CONSECUENCIA ADEMAS DE LAS GARANTIAS NATURALES, EL ACREDITADO CONSTITUYO HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.

FIDEICOMISO DE GARANTIA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA QUE CELEBRAN COMO FIDEICOMITENTE  
ACREDITA SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ COMO FIDUCIARIO REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_ QUIEN  
DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
FINES: \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ Y COMO FIDEICOMISARIO \_\_\_\_\_  
PLAZO \_\_\_\_\_ CAPITAL \_\_\_\_\_

GARANTIA FIDUCIARIA EN \_\_\_\_\_ LUGAR.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ CONSTA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE OTORGARON: COMO ARRENDADOR: \_\_\_\_\_ Y COMO  
ARRENDATARIO: \_\_\_\_\_ FIADOR: \_\_\_\_\_ RENTA \$ \_\_\_\_\_ PLAZO \_\_\_\_\_ EL FIADOR CONVINO  
EN RESPONDER POR LAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA HASTA QUE LA ARRENDADORA SE DÉ POR RECIBIDA DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_ QUIEN  
ACREDITA SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ DA EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO A  
\_\_\_\_\_ \* EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. VALOR \$ \_\_\_\_\_ PLAZO \_\_\_\_\_ INTERES \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_  
DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR OFICIO No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 19\_\_\_\_, GIRADO POR EL C. JUEZ \_\_\_\_\_ DE LO \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE \_\_\_\_\_ SECRETARIA  
\_\_\_\_\_ DERIVADO DEL JUICIO \_\_\_\_\_ PROMOVIDO POR \_\_\_\_\_ EN CONTRA DE  
\_\_\_\_\_ Y EN CUMPLIMIENTO DEL AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ SE ORDENO LA ANOTACION  
PREVENTIVA DE DEMANDA EN LA QUE SE RECLAMARON LAS SIGUIENTES PRESTACIONES:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_

REGISTRADOR \_\_\_\_\_



SERVIDUMBRE

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL SR. (A) \_\_\_\_\_ PROPIETARIO DE ESTE PREDIO CONSTITUYO  
SERVIDUMBRE DE \_\_\_\_\_ QUEDANDO EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO COMO PREDIO SIRVIENTE DEL INMUEBLE REGISTRADO EN EL FOLIO REAL  
\_\_\_\_\_ BAJO EL CLAUSULADO SIGUIENTE:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_  
DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

SERVIDUMBRE  
(PREDIO DOMINANTE)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_, AL IGUAL QUE EN EL FOLIO REAL NO. \_\_\_\_\_, CONSTA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO QUEDO COMO  
PREDIO DOMINANTE DE LA SERVIDUMBRE, CONSTITUIDA A SU FAVOR.

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_

REGISTRADOR \_\_\_\_\_

DIVISION DE CREDITO Y DE HIPOTECA  
FOLIO MATRIZ

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ EL ACREEDOR  
REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA No. \_\_\_\_\_  
DE FECHA \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ CONVINO CO. EL  
DEUDOR \_\_\_\_\_ EN DIVIDIR EL CREDITO HIPOTECARIO TOTAL QUE POR LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ CONSTA EN  
ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ RESPONDIENDO Y GARANTIZANDO EN LO SUCESIVO POR CADA PORCION DEL CREDITO, LOS INMUEBLES REGISTRADOS EN LOS FOLIOS REALES  
AUXILIARES, PROGRESIVOS Y ASCENDENTES DE ESTA MATRIZ, NUMEROS DEL \_\_\_\_\_ AL \_\_\_\_\_ SUBSISTIENDO LA HIPOTECA CONSTITUIDA SOBRE LOS MISMOS.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_



DIVISION DE HIPOTECA  
(FOLIOS AUXILIARES)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ MUNICIPIO \_\_\_\_\_ EDO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE ESTE INMUEBLE FORMA PARTE DE LA DIVISION DE HIPOTECA. CONSTITUIDA EN ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ Y  
RESPONDE POR LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

CONVENIO MODIFICATORIO  
(INTERES Y PLAZO)

NO. ENTHADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL ACREEDOR \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_  
QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_  
\_\_\_\_\_ EDO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ Y EL DEUDOR \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
MODIFICAR LA TASA DE INTERES PARA QUEDAR EN PLAZO DE \_\_\_\_\_ INTERES \_\_\_\_\_ CONVIENEN EN PRORROGAR EL PLAZO Y

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

# Reconocimiento de Adeudo.

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE \_\_\_\_\_ RECONOCE DEBER A  
\_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON  
ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ PLAZO \_\_\_\_\_ INTERES \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MÉXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_31\_.

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_

REGISTRADOR \_\_\_\_\_

AMPLIACION DE HIPOTECA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC.  
\_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL DEUDOR \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR:  
\_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD MEDIANTE ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_  
ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ AMPLIO LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN FAVOR DEL  
ACREEDOR \_\_\_\_\_ REPRESENTADO EN ESTE INSTRUMENTO POR \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU  
PERSONALIDAD CON ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC.  
\_\_\_\_\_ HASTA POR LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ PLAZO \_\_\_\_\_ 27 \_\_\_\_\_ INTERESES \_\_\_\_\_ %. SE AMPLIA LA HIPOTECA CONSTITUIDA  
POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ REGISTRADA EN ESTE FOLIO REAL CON EL NO. DE ENTRADA \_\_\_\_\_ DE  
FECHA \_\_\_\_\_ 33 \_\_\_\_\_.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_.

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

ANOTACION DE EMBARGO POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR OFICIO NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ GIRADO POR EL C. JUEZ NO. \_\_\_\_\_ DE LO \_\_\_\_\_  
SECRETARIA \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE NO. \_\_\_\_\_ DERIVADO DEL JUICIO \_\_\_\_\_ SEGUIDO POR \_\_\_\_\_ EN  
CONTRA DE \_\_\_\_\_ Y EN CUMPLIMIENTO DEL AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ SE TRABA FORMAL  
EMBARGO SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. POR LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_.

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F. A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_.

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_



HIPOTECA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE REPRESENTADO POR  
\_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE  
NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ MUNICIPIO \_\_\_\_\_ ESTADO \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ EN GARANTIA DEL PAGO DE LA  
CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ A CUBRIR EN UN PLAZO DE \_\_\_\_\_ CON CAUSA DE INTERES \_\_\_\_\_ % CONSTITUYO HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR  
SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.

SE CONVINO EL PACTO PREVISTO EN EL ARTICULO 2915 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

ANOTACION DE EMBARGO POR ORDEN DE AUTORIDAD ADMINISTRATIVA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR OFICIO NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_ \_ GIRADO POR \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE \_\_\_\_\_ SE TRABA EMBARGO  
SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. MONTO DEL ADEUDO \$ \_\_\_\_\_ DEUDOR \_\_\_\_\_  
CREDITO \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_ .

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

CEDULA HIPOTECARIA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR OFICIO No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ 199\_\_ GIRADO POR EL C. JUEZ \_\_\_\_\_ DE LO \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE \_\_\_\_\_ SECRETARIA \_\_\_\_\_  
DERIVADO DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO PROMOVIDO POR \_\_\_\_\_ EN CONTRA DE \_\_\_\_\_ Y  
EN CUMPLIMIENTO DEL AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ EN DONDE SE RECLAMO EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ ASÍ COMO LOS INTERESES  
LEGALES, MORATORIOS Y LOS GASTOS Y COSTAS DEL JUICIO, QUEDANDO SUJETO ESTE INMUEBLE A CEDULA HIPOTECARIA, CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 478 DEL  
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

FIANZA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

EN TERMINOS DE LOS ARTICULOS NUMEROS 31 Y 100 DE LA LEY DE INSTITUCIONES Y FIANZAS, EL C. \_\_\_\_\_ COMO FIADO CONSTITUYO FIANZA HASTA  
POR LA SUMA DE \$ \_\_\_\_\_ A FAVOR DE \_\_\_\_\_ EN CASO DE EXISTIR DEUDOR SOLIDARIO)  
\_\_\_\_\_ POLIZA NO. \_\_\_\_\_ OBJETO \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_

REGISTRADOR \_\_\_\_\_

PRESCRIPCION POSITIVA  
(PROTOCOLIZADA)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ OTORGADA ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ MUNICIPIO \_\_\_\_\_ EDO. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ SE PROTOCOLIZO LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCION POSITIVA TRAMITADA ANTE EL  
JUZGADO \_\_\_\_\_ SECRETARIA \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE NO. \_\_\_\_\_ PROMOVIDO POR \_\_\_\_\_  
EN CONTRA DE \_\_\_\_\_ EN LA QUE SE RESOLVIÓ SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.

PRIMERO: \_\_\_\_\_  
SEGUNDO: \_\_\_\_\_  
TERCERO: \_\_\_\_\_

POR AUTO DE FECHA CAUSO EJECUTORIA \_\_\_\_\_  
VALOR \$ \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

PRESCRIPCION POSITIVA  
(SIN PROTOCOLIZAR)

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

EN LOS TERMINOS DE LOS PUNTOS RESOLUTIVOS DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA POR EL C. JUEZ \_\_\_\_\_ DE LO EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL, DE  
PRESCRIPCION POSITIVA, PROMOVIDO POR \_\_\_\_\_ EN CONTRA DE \_\_\_\_\_ BAJO EL EXPEDIENTE  
NO \_\_\_\_\_ SE RESUELVE:

PRIMERO: \_\_\_\_\_  
SEGUNDO: \_\_\_\_\_  
TERECERO: \_\_\_\_\_

POR AUTO DE FECHA CAUSO EJECUTORIA \_\_\_\_\_  
VALOR \$ \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

SUCESION NOTARIAL

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

SUCESION TESTAMENTARIA A BIENES DE \_\_\_\_\_ QUIEN FALLECIO EN \_\_\_\_\_ EL DIA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ HABIENDO OTORGADO TESTAMENTO EN ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ HEREDEROS \_\_\_\_\_

Y/O LEGATARIOS \_\_\_\_\_ POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ ALBACEA \_\_\_\_\_ SE INICIO LA SUCESION, HABIENDOSE ACEPTADO LA HERENCIA Y/O LEGADOS ASI COMO EL CARGO DE ALBACEA. LAS PUBLICACIONES DE LEY SE HICIERON LOS DIAS \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ EN EL PERIODICO \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F. A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_

REGISTRADOR \_\_\_\_\_

SUCESION JUDICIAL

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

SUCESION JUDICIAL \_\_\_\_\_ a) TESTAMENTARIA O b) INTESTAMENTARIA A BIENES DE \_\_\_\_\_ QUIEN FALLECIO  
EN \_\_\_\_\_ EL DIA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_ QUE SE DENUNCIO ANTE JUZGADO \_\_\_\_\_ DE LO FAMILIAR DE \_\_\_\_\_  
EXPEDIENTE NO. \_\_\_\_\_ Y SE RADICO POR AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_ SE DESIGNO HEREDEROS Y/O  
LEGATARIOS \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ALBACEA \_\_\_\_\_ QUE ACEPTO EL CARGO Y LE FUE DISCERNIDO POR AUTO DE FECHA \_\_\_\_\_ DE  
DE 199 \_\_\_\_\_

DERECHOS § \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F. A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199 \_\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_



CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_  
QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD, CON LA ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE 199\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_ CANCELO LA RESERVA Y TRANSMITIO EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO EN FAVOR DE: \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

CANCELACION DE HIPOTECA

NO. ENTRADA \_\_\_\_\_ FECHA DE ENTRADA \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ 199\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_ LIC.  
CONSTA QUE EL ACREEDOR \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD  
CON ESCRITURA NO. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ ANTE NOTARIO NO. \_\_\_\_\_ LIC.  
RECIBIO DEL DEUDOR \_\_\_\_\_ LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ Y CANCELU...  
LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN GARANTIA DE DICHO CREDITO, EN ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_ ANTE NOTARIO No. \_\_\_\_\_  
MUNICIPIO \_\_\_\_\_ EDO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_

DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_  
DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_\_\_

INSCRIBIDOR \_\_\_\_\_ REGISTRADOR \_\_\_\_\_

## CAPÍTULO CUARTO

### MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

**I.- CONCEPTO** En el Registro Público de la Propiedad, los recursos son medios de impugnación por medio de los cuales la persona afectada con algún acto o resolución registral puede manifestar su inconformidad directamente ante el registrador o el Director del Registro Público de la Propiedad (según el caso), por una autoridad administrativa superior, o por un órgano jurisdiccional, y de acuerdo con la naturaleza del acto de que se trate, y se resuelva conforme a derecho, dejando sin efecto el acto, o bien, se lleve a cabo el acto solicitado.

Los recursos se crearon como normas jurídicas capaces de subsanar el error o el desvío de poder por parte de las autoridades, ya que una resolución dictada con mala fe, error, irresponsabilidad, falta de conocimiento incapacidad; sin estar apegada a la ley trae como consecuencia que sea lesionado un derecho y por tanto, un interés legítimo; un medio para lograr que la ley establezca una forma en que el interesado pueda atacar dicha resolución, es el recurso registral.

El objeto del recurso registral sería la revocación o modificación en su caso de la resolución dictada por el registrador o la autoridad que haya negado lo solicitado; dicha modificación o revocación puede ser en todo o en parte la determinación del registrador, para así lograr la realización de lo solicitado.

Jerónimo E. Quiróz G.<sup>28</sup> dice al respecto que los elementos de un recurso registral que son cinco, los cuales los enumera de la siguiente manera:

1.- Que exista una ley que regule el acto.

2.- Que la autoridad registral dicte una resolución que lesiona derechos subjetivos, intereses, al realizar por ejemplo una calificación fiscal, o calificación registral; negarse a inscribir o anotar un acto, negarse a extender un certificado, negarse a rectificar errores, material o de concepto; rechazando.

3.- Que lo interponga el titular del derecho subjetivo lesionado, sus causahabientes representantes legítimos, terceros interesados, Ministerio Público en cuanto lesiones intereses sociales, o el notario que autorizó el acto.

4.- Que exista reglamentado un procedimiento para tramitar el recurso.

5.- Que se trate de obtener de la misma autoridad que dictó la resolución impugnada o el superior jerárquico su revocación, modificación o suspensión.

Hablando de la naturaleza jurídica del recurso registral, diremos que es un derecho subjetivo público del derecho sustantivo que se trata de proteger, porque una vez que se ha dictado una decisión registral causando perjuicios, el particular afectado tiene a su favor un derecho subjetivo para poner en actividad el órgano registral adecuado, para que se proceda a subsanar el interés público dañado.

---

<sup>28</sup> ).- Jerónimo Eulogio Quiróz G. Cuadernos Registrales. Dirección del Registro Público de la Propiedad. 8 de Agosto de 1973. Pág. 9.

El recurso es un acto, porque para poder recurrir una resolución registral, se tiene que producir un acto concreto por medio del cual el registro consideraría su pretensión.

Los recursos son una garantía de legalidad que tienen los particulares para poder impugnar a los actos ilegales de la administración, y así poder recurrir a una calificación registral que lesione a sus intereses.

En conclusión, los recursos, son medios que establece la ley para impugnar resoluciones registrales que lesionan derechos subjetivos y sean revocadas, modificadas, suspendidas o ratificadas por la misma autoridad que la dictó o el superior jerárquico.

## **II.- RECURSO DE INCONFORMIDAD.**

El artículo 114 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público de la Propiedad que suspendan o denieguen el servicio registral.

El artículo 115 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo siguiente y ordenará a instancias del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043, fracción V del Código Civil, todo lo

cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al Boletín Registral.

El artículo 116 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone; el Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de 5 días hábiles, contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia.

El artículo 117 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se lo remitirá a éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica.

El artículo 118 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: El mismo procedimiento se seguirá en lo sustancial, cuando los interesados objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehusé practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada.

Como instancia adicional el recurrente puede acudir al Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal y al Juicio de Amparo.

\*\*\*

## CAPÍTULO QUINTO

### ASIENTOS REGISTRALES

#### I.- INMATRICULACIÓN.

La posesión de la tierra, ha sido constantemente regulada por diversos cuerpos legales, e incluso ha sido elevada a rango constitucional con las diversificaciones que se conocen a través del propio artículo 27 de nuestra Carta Magna.

Asimismo, el Código Civil ha contemplado en muchos de sus artículos la forma de regularización de la propiedad privada de la tierra; por ello, se ha generado la figura jurídica llamada Inmatriculación, contenida en el ordenamiento legal citado.

Con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de Inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal, se crearon los juzgados de Inmatriculación Judicial, por acuerdo del pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de fecha 8 de mayo de 1991, publicado en el boletín judicial de 10 del mismo mes y año.

a). CONCEPTO.- Etimológicamente la palabra Inmatriculación viene de dos vocablos latinos, IN que significa una preposición primitiva, que equivale a NO y, MATRIZ, por lo tanto la palabra inmatriculación quiere decir NO MATRICULADO, es decir una cosa que no está matriculada.

Un bien que está inmatriculado, se refiere al inmueble que no está registrado en una dependencia oficial que se llama catastro y el cual cuenta con una lista única en la que se encuentran anotados los bienes inmuebles de propiedad privada o pública, y en donde se señalan los verdaderos dueños del predio.

Se llama inmatriculación al ingreso de una finca en el Registro.

El artículo 3046 del Código Civil en el título denominado de la prescripción, establece: “La Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales”.

En un sentido amplio, inscripción o anotación en el Registro Público de personas cosas o actos y derechos, con el objeto de dar publicidad a su existencia, y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente; o también se le define como la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral.

Las reformas del 7 de enero de 1988 al Código Civil en lo referente a la inmatriculación, en su artículo 3046 al 3048, encontramos regulada a la inmatriculación, uno en forma administrativa y el otro en forma judicial.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o de la posesión de un inmueble, podrá optar por obtenerla mediante una resolución judicial o administrativa.



La primera inscripción atiende a la necesidad de dar publicidad a una titularidad jurídica, es decir, su objeto es la publicidad del derecho de propiedad a un sujeto en relación con una finca, por lo que, mediante la primera inscripción del derecho de propiedad de un sujeto respecto de una finca se inmatricula aquélla; por lo tanto, la inmatriculación siempre será una consecuencia de la inscripción de un auténtico título de propiedad.

#### b).- INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

La reforma legislativa publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1988, establece los procedimientos para obtener la inmatriculación de la propiedad o posesión de un predio que no tiene antecedentes registrales.

Artículo 3046 del Código Civil, en su primer párrafo define: La matrícula es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes.

Es requisito previo para la inmatriculación judicial, que el Registro Público de la Propiedad expida certificado de no inscripción en el que se haga constar que el bien objeto de la propiedad o de la posesión que se pretende inmatricular no aparece inscrito.

Para este efecto el Director del Registro Público de la Propiedad podrá obtener toda la información que considere necesaria, no sólo del propio Registro Público de la Propiedad, sino de cualesquiera otras autoridades administrativas; pero se necesita además del certificado de no inscripción,

acreditar la posesión del inmueble por el tiempo y condiciones exigidas para prescribir.

El interesado podrá obtener la inmatriculación mediante resolución judicial en los términos de las disposiciones siguientes:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

La información de dominio se lleva a cabo si se trata de inscribir la propiedad adquirida por prescripción y la información posesoria si se pretende que se inscriba el hecho de la posesión apta para prescribir, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir.

El artículo 3047 del Código Civil establece el procedimiento a seguir en el caso de la información de dominio.

El que es poseedor de un predio y carece de título de propiedad (en el sentido del documento probatorio de la causa u origen de esa propiedad), o teniéndolo, por ser defectuoso, no es susceptible de inscripción, puede obtener una declaración judicial de propiedad mediante una información de dominio, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- a).- Que exhiba certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad probatorio de que el predio no aparece inscrito.
- b).- Que declare que carece de título de propiedad o que el que tiene no es inscribible, por defectuoso.

c).- Que ha venido poseyendo el predio durante el plazo de cinco años anteriores a la solicitud, cuando se poseen en concepto de propietario, de buena fe, pacífica continua y públicamente.

Cuando se trata de inmatriculación judicial, conforme al artículo 3047, se llevará a cabo la notificación por edictos, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas, misma que será publicada por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación.

Comprobados los requisitos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario por virtud de la prescripción y de tal declaración se tendrá como título de propiedad, y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento de inmatriculación judicial previsto en el art. 3047 del Código Civil y el apartado a) de la fracción I del artículo 3046, tiene lugar en la vía de jurisdicción voluntaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 927, fracción II del Código de Procedimientos Civiles.

Para justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble:

El artículo 3048 del Código Civil señala el procedimiento a seguir en el caso de información posesoria a que se refiere el inciso b) de la fracción I del

artículo 3046. El que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrarse su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

La inmatriculación mediante información posesoria de un inmueble puede promoverse judicialmente en vía de jurisdicción voluntaria e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, previa protocolización ante notario de la diligencia correspondiente.

#### Información Ad Perpetuam:

Conforme al artículo 3047 del Código Civil, el que tenga la posesión jurídica de bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles, pero se requiere que el inmueble no esté inscrito a favor de ninguna persona en el Registro Público de la Propiedad; si está inscrito, el procedimiento que debe seguir es el indicado en el artículo 1156, esto es, debe promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro.

De lo anterior se sigue que una información Ad Perpetuam promovida respecto de un inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión y en consecuencia, para adquirir por prescripción.

La inmatriculación tiene por objeto:

- a).- Atribuir a la posesión la publicidad registral.
- b).- Establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión, y
- c).- Tener a la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con las características de buena fe, pacífica, continua y pública y en concepto del propietario. (Animus Domini).

Transcurridos cinco años desde la fecha de la inscripción, deberá pedirse judicialmente que se declare adquirida la propiedad por haberse consumado la prescripción.

El artículo 3049 señala el procedimiento que se debe seguir cuando surja oposición por un tercero que se considere con derecho a los bienes.

Por ser de jurisdicción voluntaria el procedimiento de información Ad Perpetuum, cuando hay oposición de cualquier interesado el juez debe suspender el procedimiento.

La controversia para determinar quién tiene mejor título entre dos propietarios o poseedores, se deduce ejercitando la acción publiciana o poenaria de posesión, por medio de un juicio contencioso y no en jurisdicción voluntaria.

Si el procedimiento de información o de posesión estuviese concluido y aprobado, el juez lo hará del conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad, para que suspenda el asiento respectivo, y si ya lo hubiese hecho, para que haga la anotación de la oposición.

Esta anotación retrotrae sus efectos a la fecha de iniciación de la información, sea que haya prosperado o no la acción al momento de su anotación. La vigencia de esta anotación está sujeta al plazo de seis meses, para hacer valer en juicio el derecho por ella protegido y de no ser así la orden de suspensión del procedimiento de información de dominio o de posesión o la anotación preventiva caduca.

La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva, por ende, ésta es uno de los medios para obtener la propiedad.

La posesión apta para prescribir requiere:

a).- Que sea en concepto de dueño, es decir, debe provenir de un hecho o de un acto jurídico que en condiciones normales de realización fuere traslativo de propiedad.

b).- Que sea pacífica; el poseedor debió haber entrado en posesión sin violencia.

c).- Así mismo, la posesión debe ser continua, sin interrupción en su desplazamiento temporal. La interrupción de la posesión hace cesar el plazo requerido para prescribir; su reanudación la hace renacer de nueva cuenta, pero con la pérdida del tiempo poseído antes de la interrupción.

d).- Es requisito también que la posesión sea pública, es decir, cuando se disfruta de manera que pueda ser observada por todos o esté inscrita, en su caso, en el Registro Público de la propiedad.

Para determinar el tiempo que debe transcurrir para traer consigo la prescripción positiva a favor de quien posee el bien, se tendrá en cuenta si la posesión fue de buena o de mala fe.

Los inmuebles prescriben en cinco años, si la posesión fue de buena fe y en 10 si fue de mala fe.

“Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impide poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión”.

(Art. 806 del Código Civil).

Ordenada judicialmente la inmatriculación, las inscripciones deben realizarse cumpliendo todos los requisitos jurídicos y fiscales.

Los juzgados competentes para conocer de las inmatriculaciones judiciales son cuatro especializados:

- 1.- Juzgado Primero de Inmatriculación Judicial.
- 2.- Juzgado Segundo de Inmatriculación Judicial.
- 3.- Juzgado Tercero de Inmatriculación Judicial.

#### 4.- Juzgado Cuarto de Inmatriculación Judicial.

##### c).- EL PRIMER ASIENTO DE UNA FINCA.

El primer problema al que nos enfrentamos en los casos en los que no hay antecedentes sobre un inmueble en el Registro Público, es la falta de un proceso uniforme que regule adecuadamente el problema de la tenencia de la tierra fundamentalmente la urbana, en el país y concretamente en el Distrito Federal.

Es indudable que uno de los más grandes problemas a resolver para los habitantes de esta ciudad, es la falta de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, provocada por un desmedido crecimiento de los asentamientos humanos que tiene su causa en una severa crisis Político-Económica y que conlleva lógicamente a la necesidad ineludible a corto y mediano plazo, de ofrecer en el plano de la realidad satisfactores inmediatos a la creciente demanda de vivienda.

Nuestro Código Civil en sus artículos 830, 831 y 886 nos marcan los lineamientos del derecho real de propiedad; pudiendo afirmar de esta manera que es aquella mediante la cual podemos gozar y disponer de una cosa con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, y que sólo puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño por causa de utilidad pública mediante una indemnización. La propiedad siempre da derecho a todo lo que ella produce o se le incorpora natural o artificialmente.

La propiedad del Estado Mexicano corresponde originalmente a la Nación, es decir, una propiedad que nuestra organización política recibe por



Nación, es decir, una propiedad que nuestra organización política recibe por derecho propio fundado en la tradición jurídica nacional, para crear instituciones jurídicas adecuadas y fijarles los caracteres que vayan más de acuerdo con nuestra manera de ser.

Las tierras y aguas, según lo establece el artículo 27 Constitucional en su primer párrafo, pertenecen originalmente a la Nación y después de establecer este dominio eminente faculta a esta para transmitir sólo el dominio derivado sin perder el dominio originario y eminente.

De esta manera se constituye en México, la propiedad privada sin limitaciones, respetando ese dominio que tiene la Nación y sujetándola a las modalidades que vaya dictando el interés público.

La propiedad originaria que la Nación tiene sobre las tierras del territorio de la República y que constituye un elemento de su patrimonio, se rige actualmente por la Ley sobre Terrenos Baldíos y Nacionales. De acuerdo a esta Ley, los terrenos propiedad de la Nación se dividen en tres categorías:

1.- Baldíos.- Son todos aquellos que no han salido del dominio de la Nación por título legalmente expedido y que no han sido deslindados ni medidos.

2.- Nacionales.- Son los deslindados y medidos, los provenientes de las demasías cuyos poseedores no las adquieren y los que recobre la Nación por

nulidad de títulos, con excepción de aquéllos cuyos títulos se nulifiquen de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Constitución.

3.- Demasías.- Son los terrenos poseídos por particulares con título primordial, en extensión mayor de la que determine, pero dentro de los linderos demarcados por el título y por lo mismo, confundidos en su totalidad con la superficie titulada.

Finalidad del Registro Público de la Propiedad en relación al tema que nos ocupa:

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en sus artículos 1o. Y 2o. Establece que el Registro Público de la Propiedad es una Institución administrativa mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal se encarga de prestar un servicios público consistente en proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de este requisito para surtir sus efectos frente a terceros. (Artículo 3007, 3009 y 3011 del Código Civil).

Dicha publicidad se logra a través de la inscripción o anotación de los actos jurídicos referentes a la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción, gravamen y limitación de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles; dándosele de esta forma, legitimidad y fe pública a lo asentado en el Registro Público.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal,

establecía que tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente, sin exigirse inscripciones anteriores. Dicha inscripción se asentará como la primera de la finca.

Ahora bien, el actual reglamento en sus artículos 6o., Fracción III y 8o. señala, que corresponde al Departamento del Distrito Federal por conducto del Director General participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes, mismos que serán instrumentados y sustanciados mediante la participación del área jurídica del propio Registro.

Dentro de los bienes carentes de antecedentes registrales, los baldíos y los nacionales constituyen un aspecto importante. Mismos que se encuentran regulados por la Ley Agraria en su título noveno, artículo 157, 158, 159; los cuales ya fueron analizados con anterioridad.

Es facultad de la Secretaría de la Reforma Agraria llevar a cabo las operaciones del deslinde que fueren necesarias e iniciará la investigación para la identificación de los predios, solicitando al Registro Público y a la oficina de catastro de la entidad federativa correspondiente, constancias sobre la situación registral de los predios de que se trate. Así como también llevará el inventario de los terrenos denunciados como baldíos y solicitará la inscripción de éstos en el Registro Público.

Por lo que se refiere a los bienes nacionales, la multicitada Secretaría podrá enajenarlos, previa la desincorporación de éstos de la Nación.

La Secretaría tramitará la inscripción del título correspondiente en el Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad, de la entidad federativa donde se localice el predio, debiendo solicitar al Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria Federal la inscripción correspondiente.

La actividad de regularización de la tenencia de la propiedad inmueble comprende todos los bienes del poder público, procurando el ingreso de los mismos al sistema registral y la obtención de los títulos de propiedad correspondientes para tratar con ello de impedir que el patrimonio de la Nación sufra menoscabo por el apoderamiento ilícito que de sus propiedades hagan los particulares.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en el folio real, la solicitud de dicha inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

Por su parte, el artículo 21 y 23 del Reglamento del Registro público de la Propiedad describe a los folios de la siguiente manera: La finca constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

Por lo anteriormente expuesto podemos concluir que: hasta antes de la

Reforma al Código Civil de 1980; el primero de la finca es lo que hoy conocemos como la inmatriculación; la que consiste en la primera inscripción de un inmueble que carecía de antecedentes registrales.

#### **d).- INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.**

Es incuestionable que uno de los mayores problemas que aqueja al gobierno de la República, es la regularización de la tenencia de la tierra, que aunado al acelerado crecimiento de nuestro país ha propiciado la ocupación desmesurada de predios y el furtivo tráfico de lotes, derivando así un verdadero problema social; por lo cual, el gobierno ha emprendido múltiples acciones encauzadas a la solución del problema; como son los programas de renovación habitacional.

Ahora bien, hay que observar que toda acción que emprende la autoridad, debe estar fundamentada en un marco jurídico que necesariamente se le permita y la rijan como corresponde a un estado de derecho como es el nuestro.

En todas las legislaciones existen normas que determinan y limitan el derecho de propiedad.

Dentro de nuestras disposiciones constitucionales es el artículo 27 que junto con el artículo 123, conforman las bases fundamentales sobre las que descansa nuestro constitucionalismo social.

El artículo 27 establece nuestro régimen de propiedad el cual cita en su

primer párrafo:

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites de nuestro territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Del estudio del primer párrafo, encontramos que, cuando los bienes pertenecen al dominio directo o son propiedad de la Nación, no está indicando solamente que el Estado tiene sobre ellos el dominio eminente, sino que, además de éste, tiene una propiedad similar a la que pueden tener los particulares; por lo que se concluye que el desplazamiento de la propiedad originaria crea la propiedad privada.

Uno de los elementos de la propiedad es la transmisibilidad, reglamentada por el artículo 16 del Código Civil cuando establece la obligación y el correlativo derecho para los habitantes del Distrito Federal de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudiquen a la colectividad, por lo que, la limitación del ejercicio de estos derechos será el perjuicio a terceros y a la ley.

Al hablar de transmisión de propiedad, es inevitable hablar de los medios de adquirir la propiedad. La prescripción es un medio de adquisición especial, llamada por los romanos usucapión, y que representa la forma en que la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley convierte a una persona en propietario y a otras las hace perder tal

derecho.

En otras palabras, la prescripción es una forma de adquisición en que una persona se convierte en propietario y otra deja de serlo.

Respetando las disposiciones constitucionales el legislador ha establecido un procedimiento especial para llegar a adquirir por prescripción, y ha ordenado que sean los tribunales del orden común en su caso, quienes decidan la pérdida y la respectiva adquisición del derecho de propiedad.

Por otra parte, el Código Civil establece en sus artículos 3050 al 3055 la posibilidad de recurrir ante el Director del Registro Público para que en los casos previstos en dichos artículos se lleve a cabo la inmatriculación por resolución administrativa, lo cual no resulta procedente, puesto que el director del registro público es una autoridad administrativa y por lo tanto, no tiene facultad para otorgar propiedad.

La reforma introducida en nuestro Código Civil en 1980, pretende dar un espacio para solucionar un problema social, como lo es el de la regularización de la tenencia de la tierra, procurando autorizar a una entidad administrativa para que, mediante la inmatriculación defina la titularidad del derecho de propiedad.

Por otra parte, nuestro sistema jurídico permite que determinadas situaciones sean definidas por el poder ejecutivo, sin embargo para que esta posibilidad exista no debe de ir en contra de las disposiciones constitucionales

ni de la constante del orden jurídico.

Nuestra Carta Magna, específicamente en el artículo 49, sostiene la tesis de la indivisibilidad del poder y éste únicamente lo divide para su ejercicio en tres órganos:

Legislativo, ejecutivo y judicial, por ello, aunque se habla de tres poderes, prevalece el argumento acerca de la unidad del poder, lo único que se distingue es su ejercicio, sin embargo, la división no es tajante, pues existen disposiciones expresas que permiten el ejercicio de actividades administrativas o ejecutivas al poder legislativo y jurisdiccionales al poder ejecutivo.

Por lo tanto, el juicio principal consiste en el reparto del poder entre diferentes órganos, no por confinarlos, sino para que haya un control recíproco de unos sobre los otros; esto no solo para impedir la concentración de un poder excesivo en las manos de un sólo órgano, sino para regular el funcionamiento de los diferentes órganos, además el mismo artículo señala la preocupación de la invasión de funciones o poderes, pues las funciones no tienen que invadir la esfera facultativa de los otros.

El artículo 3050 del Código Civil, dispone: La Inmatriculación Administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien lo ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción segunda del artículo 3046.

Relativas a los decretos de incorporación o desincorporación de bienes



de dominio público del Estado.

El artículo 3051 del Código Civil, dispone: Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos: (Quien cuente con un título fehaciente y suficiente):

I.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;

(Creemos que lo fehaciente debe ser comprobado por medio del otorgamiento del título o ante un fedatario o bien, ratificados en sus firmas ante éste, lo cual permite acreditar una fecha cierta de su celebración, la suficiencia, pues va en relación al fondo del asunto, legitimación, personalidad, etc., todo lo cual es muy difícil verlo en la práctica.

II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad;

III.- Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso, y

IV.- Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere.

El artículo 3052 del Código Civil, dispone; quien se encuentre en el caso del inciso d) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la

prescripción conforme al siguiente procedimiento: (Se refiere a quien adquirió un bien por prescripción positiva, pero que ha no sido judicialmente declarado propietario.

I.- El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;
- c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;
- d) Que la posesión que se invoca es de buena fe;
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido, y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II.- A la solicitud a que se refiere la fracción anterior deberá acompañar:

- a) El documento con el que se acredite el origen de la posesión, si tal documento existe;
- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en que se identifique en forma indubitable el inmueble; y
- c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si existieren.

III.- Recibida la solicitud del Director del Registro Público de la Propiedad, la hará del conocimiento por correo certificado y con acuse de recibido, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere

conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

IV.- Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público de la Propiedad dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente;

V.- Si no existiere oposición, el Director del Registro Público de la Propiedad señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuáles será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público de la Propiedad podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y

VI.- La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o negando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

De acuerdo con lo prescrito el Director del Registro ejerce, en lo material funciones jurisdiccionales y administrativas en lo formal, que al estar permitido por la ley se convierte en un procedimiento eficaz y acorde a los principios constitucionales; pero al carecer de imperio sus resoluciones no tienen fuerza vinculatoria y se hace negatorio este principio cuando se presenta una oposición, quedando prácticamente sin efecto la inscripción de la inmatriculación de acuerdo con el artículo 3050 del Código Civil.

El artículo 3053 del Código Civil, dispone: Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público de la Propiedad, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El artículo 3054 del Código Civil dispone: Si la oposición a la que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentará una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva (debe entenderse una anotación preventiva).

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.

El artículo 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: El Director General ordenará que se cancele la anotación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3054 del Código Civil, cuando el solicitante de la inmatriculación acredite ante el Registro Público de la Propiedad que el opositor ha dejado de promover el juicio correspondiente durante un lapso de seis meses.

Lo anterior debe entenderse por mandamiento judicial, esto es, exhibiendo o acreditando al Registro la inactividad procesal.

El artículo 3055 del Código Civil dispone: Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble una vez que haya transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la

inscripción de la posesión quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

Este artículo confirma que el hecho de obtener una inmatriculación no convierte a su solicitante automáticamente en propietario como es la creencia popular quien ha inmatriculado un bien sin demostrar ser dueño, o sin haberlo adquirido de alguien con título legítimo, únicamente está convirtiendo en pública su posesión, pero deberá esperar a que el transcurso del tiempo le confiera del derecho de la propiedad pleno, a propósito de este punto, es necesario recordar lo preceptuado por el artículo 3055 del Código bajo su original texto del año de 1979 ahora reformado.

El artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federal, disponía: La inmatriculación de un inmueble por resolución del director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o de posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.

Al no prejuzgar derecho de terceros requería forzosamente de una confirmación judicial la inmatriculación hecha por resolución del Director del Registro.

El artículo 112 del Reglamento del Registro Público de la propiedad, dispone: para los efectos del artículo 3055 del Código Civil el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble mediante la declaración de dos testigos vecinos del lugar donde se encuentre ubicado el propio inmueble, debiendo el Director General cerciorarse que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

El artículo 3056 del Código Civil, dispone: Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.

El artículo 3057 del Código Civil dispone: La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

Este artículo recoge el principio de consentimiento visto a la luz del imperium que ejerce la autoridad judicial o administrativa y que llega a sustituir la voluntad de los particulares.

El artículo 3058 del Código Civil, dispone: No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos

destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de los predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

Por otra parte, el Sistema Registral Mexicano es un sistema de inscripción declarativo como lo establece el artículo 3008 del Código Civil el que expresamente dice que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Lo cual viene a reafirmar la improcedencia de la inmatriculación Administrativa, pues de llevarse a cabo, estaría en contrasentido con el sistema registral, puesto que dicha inscripción tendría características constitutivas en virtud de que el derecho del titular nacería en el Registro.

El Registro Público es una respuesta de el Estado <sup>a</sup> que la necesidad de satisfacer la necesidad jurídica, que como principio y fin del derecho enmarca la vida social, es deber del Estado garantizar a todos la situación de la propiedad y de los derechos constituidos sobre los bienes.

La seguridad jurídica en México ha estado garantizada desde la Constitución de Apatzingán de 1814, en la cual establecía en su artículo 24:

“La felicidad del pueblo y cada uno de los ciudadanos consiste en el goce de la igualdad, seguridad, propiedad y libertad la integra conservación de estos derechos es el derecho de las instituciones de los gobiernos”.



La Seguridad Jurídica en su sentido más general es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos serán asegurados por la sociedad.

Unido a la seguridad jurídica se encuentra la certeza jurídica, es decir, el estado de tranquilidad o quietud mental; cuando al afirmar o negar algo, no se siente temor a errar, estado que se basa en motivos jurídicos que excluyan la posibilidad de contradicción, se anuncia como certeza jurídica; sin embargo, las disposiciones previstas en los artículos 3050 al 3055 del Código Civil son violatorias de la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 Constitucional, pues es posible que mediante lo que en ellos se establece se prive de sus derechos a una persona sin haber sido oída y vencida en un juicio ante un tribunal y mediante un procedimiento apropiado.

### **CONCLUSIONES:**

I.- La falta de un título fehaciente o que este se encuentre defectuoso, impide que el poseedor de un bien pueda considerarse como dueño y a la vez propicia la obstaculización del tráfico de inmuebles originando con ello la creación de la Inmatriculación.

II.- Esta figura jurídica puede ser tanto judicial como administrativa. La judicial es el medio idóneo para adquirir la propiedad, ya que ésta se lleva a cabo ante la autoridad judicial, siendo este órgano competente para otorgar la propiedad. Logrando así subsanar irregularidades que se presentan en la

## Inmatriculación Administrativa.

III.- La Inmatriculación Administrativa es una vía que resulta improcedente por las siguientes razones:

a). Nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo.

b) El Registro Público es una entidad administrativa y no tiene facultad para otorgar propiedad.

c). Es imprescindible la reforma del Código Civil por lo que respecta a los artículos 3050 al 3055.

IV.- A fin de resolver el problema social de la regularización en la tenencia de la tierra debe crearse un sistema acorde con nuestra legislación sin que perjudiquen la esfera social de los individuos y a la vez crear la infraestructura judicial adecuada.

## II.- ANOTACIONES O ASIENTOS.

El artículo 39 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone:

“En los folios se practicarán los siguientes asientos:

I.- Notas de Presentación: “Se refieren a los avisos del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal”.

II.- Anotaciones Preventivas: (Artículo 3043 del Código Civil).

III.- Inscripciones,

#### IV.- Cancelaciones.”

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

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

El artículo 41 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil, se harán en la parte tercera del folio de derechos reales.”

El artículo 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “En las anotaciones preventivas que se asienten por suspensión o denegación de las inscripciones, se consignarán las causas que originaron la determinación suspensiva o denegatoria”.

El artículo 47 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Los asientos y sus cancelaciones se practicarán en la parte

correspondiente del folio.”

El artículo 48 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone “Los asientos se correlacionarán mediante numeración ordinal progresiva y se practicarán sin borraduras, testaciones o alteraciones.

Cuando se advierta alguna equivocación, antes de firmarse un asiento se procederá a su enmienda mediante un nuevo asiento, haciéndose mención de la que cancela”.

El artículo 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Salvo los casos de inmatriculación... todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando al <sup>la</sup> última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo.”

Aquí se materializa el principio de tracto sucesivo.

El artículo 50 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Acto seguido al de la práctica de un asiento, se anotará al calce del documento que lo motivó el número ordinal del folio correspondiente y la parte del mismo en que el asiento se haya efectuado, así como la fecha de éste último y el número que le corresponda según su clase. La nota correspondiente será firmada por el registrador y se le imprimirá el sello de Registro.”

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

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

El artículo 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado.

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

En caso contrario, se entenderá que existe error de concepto y se estará a lo dispuesto por el artículo 3026 del Código Civil y 75 de este Reglamento.”

Este artículo debe interpretarse como cumplimiento al principio de fe pública registral.

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

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

En la práctica es difícil que se pueda apreciar la suficiencia de la personalidad en el asiento registral que sólo extracta el contenido de una escritura o bien, sólo la menciona en forma por demás general, pese a lo pretendido por el artículo, el vehículo idóneo para verificar las facultades de un representante es el instrumento que las contiene visto en su integridad.

### **III.- RECTIFICACIÓN DE ASIENTO.**

El artículo 3023 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone: “La rectificación de asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción”.

El artículo 3024 del Código Civil para el Distrito Federal dispone: “Se entenderá que se comete error material cuando se inscriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el

sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos.”

El artículo 3025 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone: “Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia”.

El artículo 3026 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone: “Cuando se trate de errores de concepto, los asientos practicados en el Registro Público de la propiedad sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

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

En caso de que el registrador se oponía a la rectificación se observará lo dispuesto en el artículo 3022.

Debe en principio interponerse el recurso de inconformidad.

En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012 el que solicite la rectificación deberá acompañar la solicitud que presente al Registro, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial, éste último párrafo se refiere a la inscripción de la sociedad conyugal.

El artículo 3027 del Código Civil para el Distrito Federal dispone: “El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación”.

El artículo 74 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o en los índices, serán rectificados con vista de los documentos respectivos o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan.

No será necesaria esta confrontación y los errores se podrán rectificar, de oficio o a petición del interesado cuando puedan probarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados.”

El artículo 75 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Los errores de concepto en los asientos se rectificarán conforme a lo previsto en el artículo 3026 del Código Civil y mediante la presentación del documento registrado si este fuese correcto, o del que lo rectifique si el error se debiese a la redacción vaga ambigua o inexacta del título registrado.”

El artículo 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Se considera error material además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en la parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelado el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar.”



Esta disposición materializa el principio de inscripción

#### **IV.- REPOSICIÓN DE ASIENTO.**

El artículo 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Procede la reposición de los asientos registrables, cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los afectados y otros posteriores.

La reposición se hará sólo con vista de los documentos que dieron origen a los asientos y por solicitud de la parte interesada o por orden judicial.

Dados los supuestos indicados, con vista de los informes rendidos por las áreas responsables se levantará acta circunstanciada y en su caso, se procederá a la reposición solicitada.”

El artículo 80 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Los folios en que consten los asientos repuestos deberán ostentar el sello de reposición.”

Este sistema de reposición es inseguro, ya que el folio repuesto no indica si el inmueble tenía o no limitaciones de dominio o gravámenes y aún menos, si el titular registral lo sigue siendo o no, creemos que en una reforma a este artículo se debería obligar al Registro a incluir en el folio repuesto los segundos avisos preventivos que se hubieran dado respecto del inmueble y así poder

rastrear inscripciones diferentes a las que presenta el solicitante de la reposición; esto también implicaría un cambio de sistema en cuanto a la guarda de avisos preventivos.

## **V.- CANCELACIÓN.**

El artículo 81 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Las cancelaciones de cualquier asiento se practicarán haciendo referencia a la causa que las motivó.”

El artículo 82 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Para cancelar derechos temporales o vitalicios, bastará la declaración de voluntad del interesado que acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular o cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial.”

Este artículo es utilizado principalmente cuando se requiere consolidar el usufructo a la nuda propiedad por extinción de éste.

El artículo 83 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Tratándose de cédulas hipotecarias procede la cancelación a petición de parte, cuando se cancele la hipoteca que las originó.”

El artículo 84 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I.- Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firmada y

en los términos de ésta, y

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

El artículo 3033 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone:

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

I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción; (ejemplo: derrumbe, deslave, etc.).

II.- Cuando se extinga, también por completo el derecho inscrito o anotado;

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

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; y

(la venta judicial trae aparejado un efecto sanatorio pleno.)

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido del juicio correspondiente.

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

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

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo 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 las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

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

\*\*\*

**CAPÍTULO SEXTO**  
**ANTECEDENTES REGISTRALES**

**I.- ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.**

El artículo Primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “El Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante la cual el gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros”.

El Registro Público de la Propiedad es un registro declarativo; el artículo 4 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: El registro Público de la Propiedad estará a cargo de un director general, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el Jefe del Departamento de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

Al decir... las demás que sean necesarias..., actualmente podemos tomar como ejemplo el área de regularización, (programas especiales de vivienda) y el área especial de certificados de gravámenes, etcétera.

De acuerdo con lo anterior en la actualidad el Registro Público de la Propiedad se encuentra dividido en cuatro áreas:

- a) Dirección General.
- b) Área Jurídica.
- c) Registradores.
- d) Las demás que sean necesarias.

El artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Corresponde al Departamento, por conducto del director general:

- I. Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;
- II. Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;
- III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;  
(En el caso de inmatriculación de inmuebles).
- IV. Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la Institución;
- V. Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento;
- VI. Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Reglamento Público de la Propiedad;
- VII. Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;

VIII. Encomendar a los abogados del área jurídica, la representación de la institución para que la ejerzan en aquéllos casos controvertidos en que la misma sea parte...”

El artículo 9 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrales y autorizar los asientos en que se materializa su registro...”

Aquí se materializan los principios de legalidad e inscripción, entre otros.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Son atribuciones de los registradores:

- I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;  
(Aquí se materializan los principios de legalidad y tracto sucesivo).
- II. Determinar la cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;  
(Se materializa el principio de calificación).
- III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación.  
(Se materializa el principio de legalidad).
- IV: Ordenar bajo su estricta vigilancia y supervisión que se practiquen los asientos, en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su

firma, y

(Aquí se materializan los principios de inscripción, publicidad, buena fe y tercero registral).

- V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el director general”.

El artículo 8 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Son atribuciones del área jurídica:

- I. Intervenir en representación del Registro Público de la Propiedad, en todos los juicios en que la Institución sea parte y en aquéllos en que aparezca como autoridad responsable...  
(Caso de representación legal).
- II. Instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al Registro Público de la Propiedad de los predios no inmatriculados, dando cuenta de ello al propio director general, para su aprobación y efectos jurídicos correspondientes;
- III. Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público de la Propiedad, en los casos de suspensión o denegación de servicio;  
(Se materializa el principio de legalidad).
- IV. Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores...”

## **II.- SISTEMA REGISTRAL.**

El artículo 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “El sistema registral se integrará por:



- I. Registro inmobiliario;
- II.- Registro Mobiliario, y
- III. Registro de Personales Morales”.

El artículo 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los siguientes folios:

- I. Folio Real de Inmuebles;
- II. Folio Real de Muebles (sistema de folio en libros);
- III. Folio de Personas Morales, y
- IV. Folio Auxiliar”.

En los folios auxiliares se inscriben, por ejemplo, las subdivisiones de predios o la constitución de regímenes de propiedad y condominio, éstos habitualmente se desprenden de un folio matriz, en donde está inscrita la propiedad original antes de fraccionarse.

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

- I. Notas de presentación;
- II. Anotaciones preventivas;
- III. Inscripciones, y
- IV. Cancelaciones.

### III.- FOLIOS.

#### a) FOLIO MERCANTIL.

(Partes y Contenido).

El artículo 20 del Reglamento del Registro Público del Comercio, dispone: “Para los efectos de este Reglamento, se entiende por folio la hoja o conjunto de hojas destinadas a contener los asientos de presentación, y la hoja y hojas en que se practiquen las inscripciones y anotaciones relativas a los actos o contratos mercantiles que sean registrables y que estén referidos a una misma empresa, buque o aeronave, considerados, cada uno de éstos, como una entidad registral con historia jurídica propia”.

El artículo 25 del Reglamento del Registro Público de Comercio, dispone: El Folio Mercantil es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos de naturaleza mercantil que se refieren a un mismo buque, aeronave o empresa y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad frente a terceros.

De todos los folios habrá una reproducción que se obtendrá por medio del sistema que fije la Dirección, para el solo efecto de suplir pérdidas y subsanar deterioros de los originales”.

Aquí se materializan los principios de especialidad, inscripción y fe registral.

El artículo 26 del Reglamento del Registro Público del Comercio,

dispone: “El Folio Mercantil consistirá en una hoja que, plegada en tres partes homologadas, resulte de proporciones adecuadas a su finalidad y fácil manejo manual o mecánico. Cada una de las partes integrantes del folio será de un distinto color que no podrá ser reemplazado por otro”.

El artículo 27 del Reglamento del Registro Público de Comercio, dispone: “La cara anterior de la primera parte del folio mercantil contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas, apropiados para contener:

I.- El Rubro, según la localización de la oficina registral de que se trate.

II.- La autorización, con arreglo a lo previsto por el artículo 16 de este reglamento;

III.- El número registral que será progresivo e invariable;

IV.- Los antecedentes registrales en su caso; y

V.- El nombre de la empresa, si lo tuviere, y el de su titular, si se trata de persona física, la razón social o denominación en el caso de sociedades mercantiles, el nombre o marcas distintivas de los buques o aeronaves”.

(Aquí se materializan los principios de especialidad y tracto sucesivo).

El artículo 28 del Reglamento del Registro Público de Comercio, dispone: “Cada una de las partes que componen el folio mercantil tendrá un margen izquierdo apropiado para dar expresión abreviada a los asientos de presentación; el espacio a la derecha estará destinado a las inscripciones propiamente dichas, las cuales deberán ir seguidas de la firma del registrador.

b) FOLIO REAL Y FOLIO DE PERSONAS MORALES (SUS PARTES Y CONTENIDO).

El artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “La finca, el bien mueble o persona moral constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto contendrán los asientos que requieran publicidad.

Las hojas que integren el folio, tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador”.

Aquí se materializan los principios de inscripción, especialidad, y tracto sucesivo.

El artículo 22 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Al comenzar a utilizarse cada folio, se le dará un número progresivo que le corresponda. Dicho número servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda”.

El artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

I.- El Rubro: Departamento del Distrito Federal, Registro Público de la Propiedad;

II.- La autorización en los siguientes términos: Se autoriza el presente folio real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación: fecha de autorización, sello y firma del servidor público que autoriza;

III.- Número Registral o de la matrícula que será progresivo de invariable, y número de cuenta catastral si lo hubiere;

(No previene que se anote la cuenta catastral obligatoriamente).

IV.- Antecedente Registral;

(Principio de Tracto Sucesivo).

V.- Tratándose de bienes inmuebles:

a) Descripción del mismo.

b) Ubicación

c) Denominación, si la tiene;

d) Superficie, y

e) Rumbos, medidas y colindancias

(Principio de Especialidad).

VI.- En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y

VII.- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas”.

El artículo 24 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “La primera parte del folio o de inscripciones, se dividirá en dos columnas la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor proporción servirá para las

inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse cada una de las cuales será firmada por el registrador”.

El artículo 25 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: “La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento”.

El artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “La tercera parte del folio con formato igual al de las anteriores, se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador”.

El artículo 27 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Si cualquier hoja de las que integren al folio fuere insuficiente para contener los asientos que le estén destinados, podrán agregarse hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final del anterior en que hoja continúa”.

El artículo 28 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Los folios se ajustarán en todo lo procedente a las disposiciones contenidas en este capítulo.

Las operaciones relativas a bienes muebles , se llevarán con el sistema de folio en libros, para lo cual, se contará con una serie de libros que contendrán 300 folios, los que serán numerados en forma progresiva.

Hecha la inscripción del folio relativo en el cual se expresarán las características del mueble y la operación consignada, deberán invariablemente llevar la anotación correspondiente al número de entrada, foja, clave de operación, el asiento y firma del registrador”.

c).- ÍNDICES.

El artículo 29 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “El Registro Público de la Propiedad llevará un sistema de índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados”.

El artículo 30 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “Los índices a que se refiere el artículo anterior se llevarán según el asunto de que se trate, de la siguiente forma:

I. Tratándose de inmuebles:

- a) Por nombre de la finca si lo tuviere;
- b) Por calle, avenida o número de ubicación;
- c) Por lote, manzana y fraccionamiento o colonia, y
- d) Por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios.

II. En caso de personas morales por denominación o razón social;

III. En caso de muebles por los datos contenidos en facturas, y

IV. Los demás que determine el Director General”.

(Aquí también se materializa el principio de especialidad, además del de publicidad).

Son una herramienta que facilita la labor de búsqueda de un asiento registral por lo que brindan agilidad y certeza.

\*\*\*



**CAPÍTULO SÉPTIMO**  
**MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**  
**Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL**

**I.- CREACIÓN DE UN NUEVO SISTEMA REGISTRAL.**

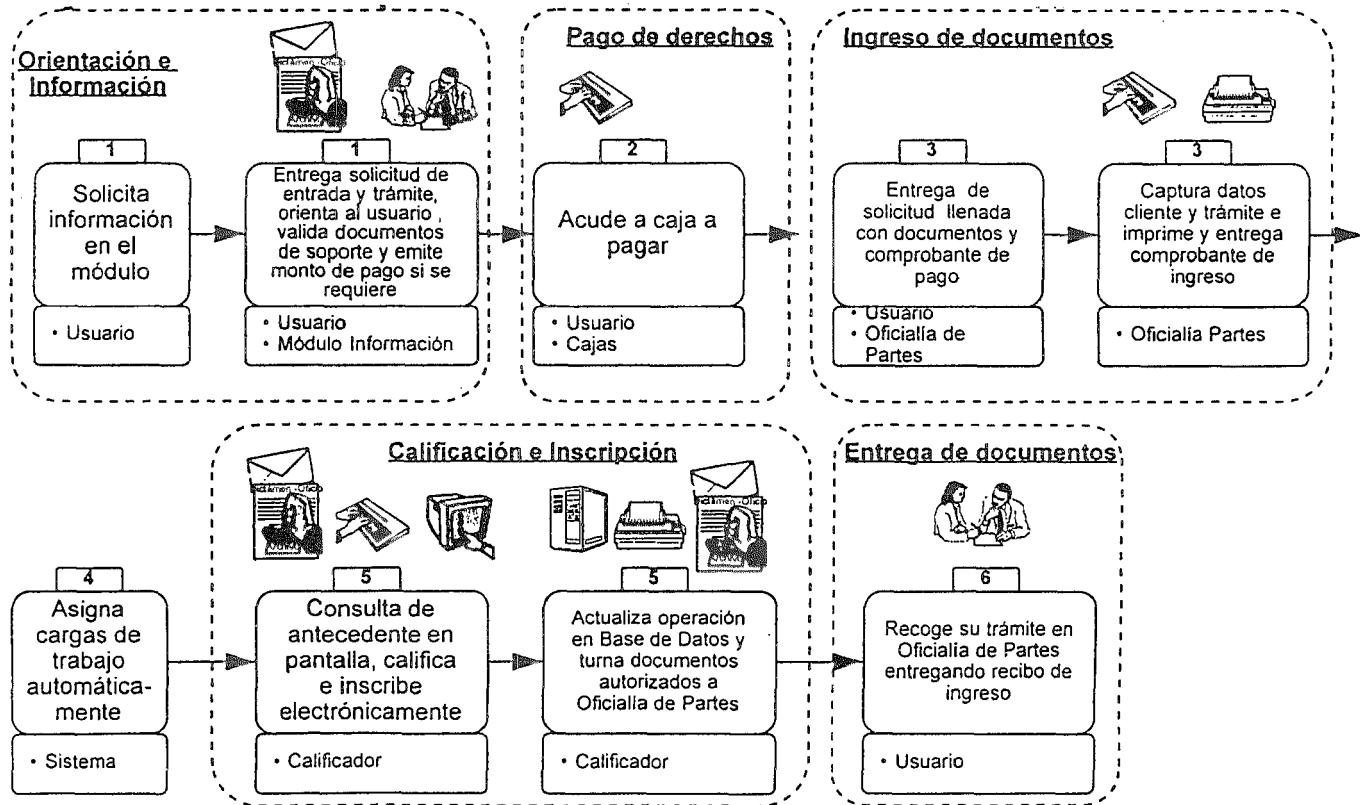
Es de suma importancia y necesidad el establecer un nuevo sistema en el Registro Público de la Propiedad, para darle mayor seguridad jurídica a los actos jurídicos que se realizan en éste y así también darle celeridad a estos actos, ya que el Registro Público de la Propiedad es la Institución encargada de respaldar los asientos registrales que demuestran la titularidad de un particular en cuanto a una propiedad y así dar fe pública ante terceros de este hecho.

La redefinición y actualización del modelo legal y reglamentario, debe respaldarse con un marco de normas técnicas que complemente y dé suficiente cobertura y agilidad a la regulación registral, este cambio debe ser paralelo a la redefinición de estructuras, funciones, sistemas y procedimientos, para dar suficiente soporte legal a la nueva organización, a la vez, que se retroalimenta el marco normativo con los requerimientos y expectativas de la organización.

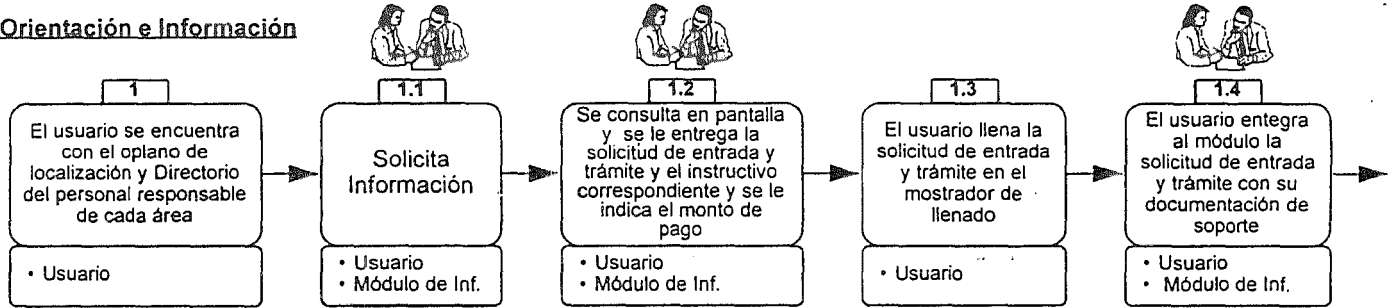
La transformación de la infraestructura legal, orgánica, financiera y de personal del Registro Público, precisa de cambios esenciales en los sistemas tradicionales de gestión documental y de servicios. La administración registral contemporánea no tiene otra alternativa que la de redefinir todos los sistemas tradicionales de Registro, para incorporar el uso integral de sistemas de cómputo para atender las funciones sustantivas y adjetivas que resultan inherentes a la organización registral.

Por otra parte, para lograr altos resultados en materia de calificación e inscripción y publicidad registral, es menester lograr la especialización de las áreas y del personal respectivo, vinculando su integración con el tipo de usuarios y la naturaleza de los asuntos sujetos a registro, con lo cual se facilitará considerablemente el despacho y control del alto volumen de los documentos.

# PROCESO REDISEÑADO PARA EL REGISTRO DE LOS ACTOS JURÍDICOS ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

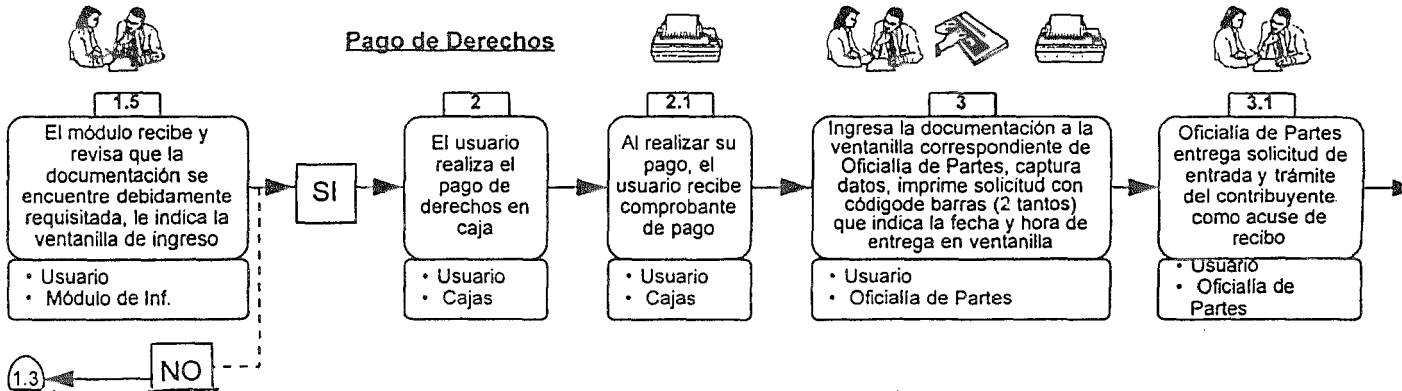


## Orientación e Información

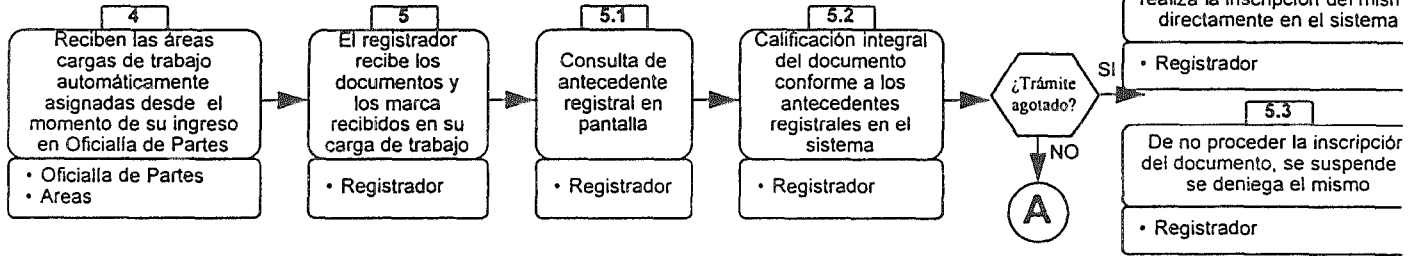


## Ingreso de documentos

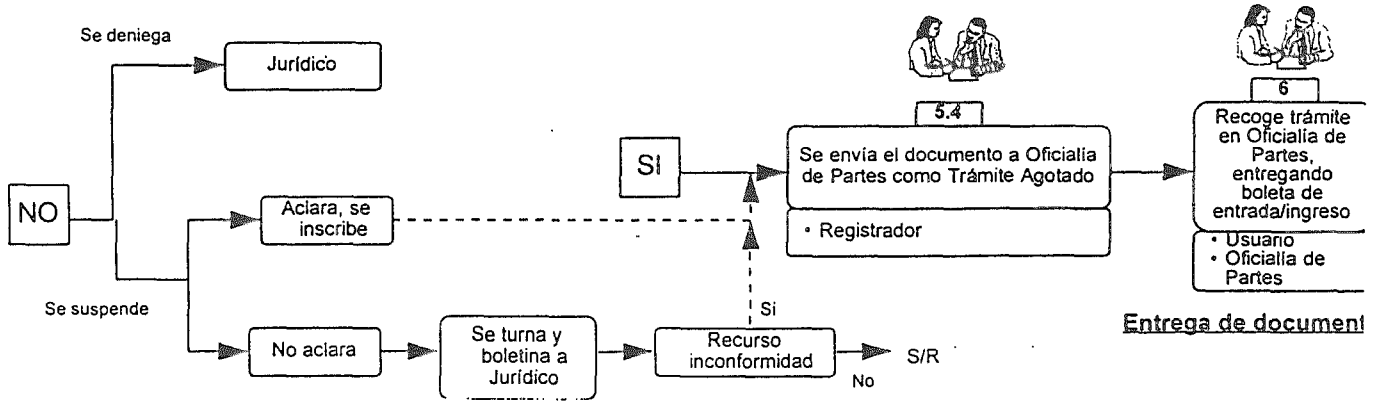
### Pago de Derechos

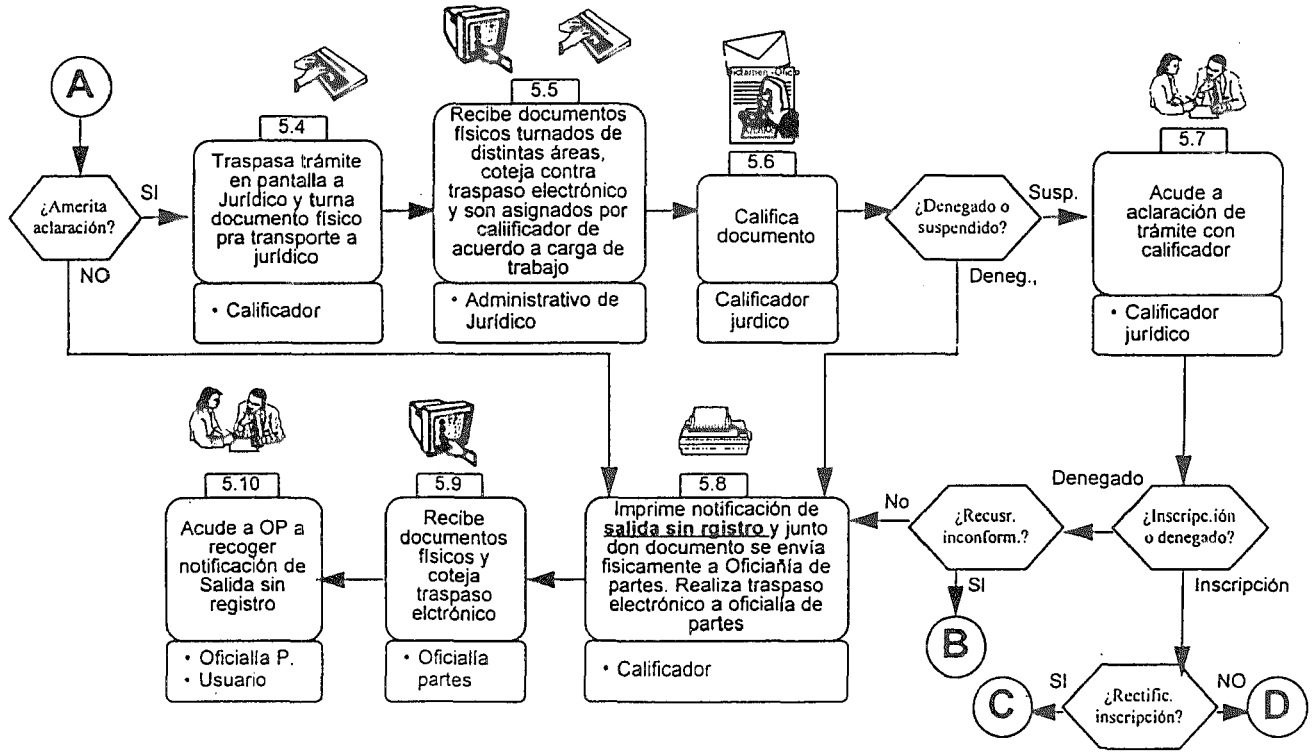


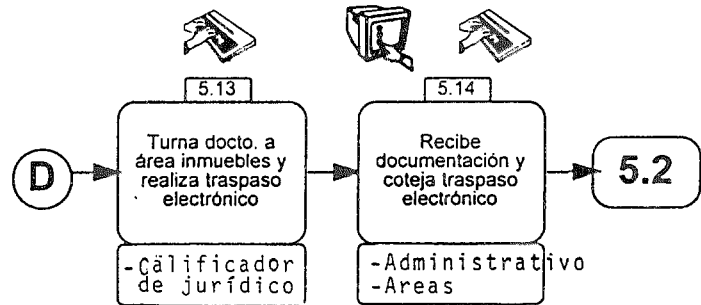
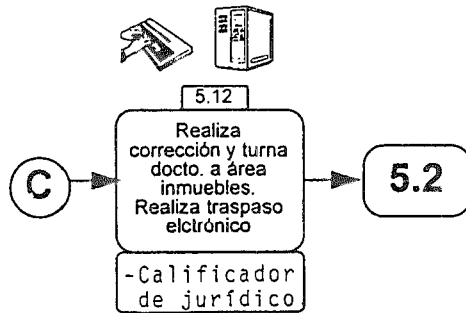
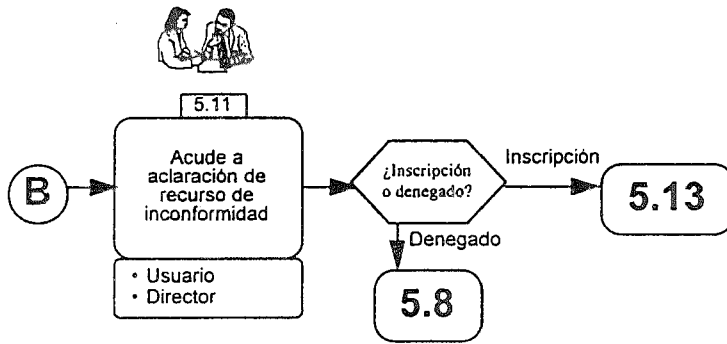
## Calificación e Inscripción



193







## CONCLUSIONES

I.- Los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad, los observamos paulatinamente desde la Biblia hasta que esta institución contó con la estructura y reglamentación que le conocemos hoy a partir propiamente de varios reglamentos que se dieron en la historia del Registro Público de la Propiedad como son: el dictado el 20 de octubre de 1853 denominado ley arancel, sobre el oficio de hipotecas en 1868 el Código Civil de Veracruz elaborado por Fernando de Jesús Corona presidente del Tribunal de Justicia y de la Comisión Redactora denominado “Código Corona”. El 28 de febrero de 1871 durante el gobierno de Juárez se expide un reglamento del título XXIII del Código Civil Federal y de la Baja California. En 1884 el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California en el XXIII intitulado “Del Registro Público y en el mes de enero de 1979 entra en vigor un nuevo reglamento que estructura y organiza al Registro Público de la Propiedad y que hasta la fecha nos rige, es importante señalar que a partir de este Código cambia el sistema tradicional de libros por el de folio real.

II.- En cuanto a la época Colonial, se crean los oficios de Hipotecas, los cuales comprendían actos constitutivos de hipotecas, ventas de inmuebles en esos escritos, la hipoteca, se considera un vicio cuyo ocultamiento era fuente y causa de fraudes, razón por la cual, se instituyeron los oficios de hipotecas por la colonia española, aparte de que con esto se daba seguridad al particular y se integraba un completo inventario de la riqueza inmueble.

III.- En México Independiente como consecuencia de la conquista



española, nuestras leyes y formas de organización vienen a ser implantados tomando como ejemplo las leyes vigentes en España.

IV.- En el México moderno y contemporáneo, se implanta el Registro de la Propiedad propiamente dicho en el año de 1871, se señalan con claridad las atribuciones de los directivos de éste, así como los lineamientos de los títulos sujetos a registro y de la extinción de las inscripciones.

V.- En cuanto al origen del Registro Público de Comercio el antecedente más remoto lo encontramos en la Edad Media, en donde se les llamaba universidades a las primeras organizaciones y corporaciones gremiales de comerciantes, en donde la inscripción constituía un medio de publicidad e información, en éstas se regulaba el Registro y control interno de los miembros afiliados llamados “comerciantes”, en el año de 1889 se promulga el actual Código de Comercio que entra en vigor el 1o. de enero de 1890.

VI.- Esta institución pública ha servido siempre, no solamente para la satisfacción del interés de la población asentada en una determinada sociedad, sino también para satisfacer el interés particular de los titulares registrales, con esta institución de carácter público se logra una seguridad jurídica a través de la certeza legal que confiere la fe pública inmersa en los asientos registrales de ésta.

VII.- El vocablo registro puede entenderse como la anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa, es decir, el asiento mismo y por derecho registral como el conjunto de normas y principios de carácter público

que regulan la constitución y extinción de todos aquellos actos y hechos jurídicos que conforme a la ley deben ser considerados susceptibles de inscripción con el fin de dar certeza y seguridad en el tráfico jurídico.

VIII.- Por Registro Público de la Propiedad. Puede entenderse, como la institución administrativa la cual, tiene como finalidad el prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial respecto del estado jurídico de la propiedad y posesión de bienes muebles e inmuebles sobre determinados actos jurídicos, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales, asociaciones, sociedades civiles y mercantiles.

IX.- Por Registro Público de la Propiedad inmueble debe entenderse como la institución jurídica administrativa que tiene por objeto dar publicidad de los actos jurídicos que la requieren para producir efectos frente a terceros.

X.- En cuanto al Registro Público de Comercio, lo definimos como la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos o actos jurídicos que realizados por empresas mercantiles y en relación con ellas precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros.

XI.- Es importante señalar que de las definiciones estudiadas como registro y derecho registral una se desprende de la otra y se correlacionan entre sí, también sucede lo mismo con las de Registro Público de la Propiedad, Registro Público de la Propiedad Inmueble y Registro Público de Comercio. Las diferencias claras que encontramos respecto de estas definiciones es que el

Registro Público de la Propiedad está regulado por una ley local y el de Comercio por una Ley Federal.

XII.- Dentro del Derecho Registral los principios jurídicos son:

- a) Principio de Rogación.
- b) Principio de Legalidad.
- c) Principio de Publicidad.
- d) Principio de Legitimación.
- e) Principio de Especialidad.
- f) Principio de Tracto Sucesivo.
- g) Principio de Inscripción.
- h) Principio de Consentimiento.
- i) Principio de Prioridad y Prelación.
- j) Principio de Fe Pública.

XIII.- Cabe destacar que el Principio de Legalidad es uno de los más importantes, ya que de la calificación registral, que realice el abogado, dependerá si registra o deniega la inscripción de algún instrumento o escritura, cumpliéndose con este principio automáticamente se estarán aplicando los demás principios.

XIV.- Al sistema registral lo podemos describir como un conjunto de principios ordenados conformados por la doctrina y las leyes para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, por medio de la institución característica que se le denomina Registro Público de la Propiedad.

XV.- Al sistema registral inmobiliario lo podemos definir como el

conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina y por la legislación para regular las relaciones jurídicas relativas sobre los bienes muebles e inmuebles.

XVI.- Por sistema mercantil entendemos que es el conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina y por la legislación para regular las relaciones jurídicas de los actos mercantiles a través del Registro Público de Comercio.

XVII.- Es de suma importancia señalar que el sistema declarativo es el que rige en el sistema mexicano vigente; éste tiene como característica primordial el ser declarativo, ya que únicamente declara el derecho en cuanto a los asientos registrales asentados en el Registro Público de la Propiedad.

XVIII.- El marco jurídico vigente para el Distrito Federal regulador del procedimiento registral. Es un marco jurídico adecuado a la materia con las necesidades mínimas, sobre todo con lo que respecta al nuevo sistema registral que pretende introducirse en el Distrito Federal para una mayor efectividad práctica en esta materia.

XIX.- Se propone la innovación de un sistema de cómputo para la distribución de las promociones ante la institución, ya que desde nuestro punto de vista hemos observado que en razón al exceso de volumen del tráfico inmobiliario y mobiliario y el poco personal, ocasiona que tal distribución sea más lenta, pudiendo ser más expedita para el beneficio del público en general.

XX.- Es recomendable la introducción de un sistema registral acorde con

las necesidades imperantes en la realidad social registral, para evitar en la medida de lo posible los fraudes que pueden llevarse a cabo, como de hecho se ha venido produciendo, además de la lentitud en la expedición de documentos inscritos en esta institución.

XXI.- El Distrito Federal es en nuestros días la Ciudad más poblada del mundo, constituye la residencia de los poderes federales y obviamente el tráfico inmobiliario y mobiliario, dentro de éste exige, ahora más que nunca, de un sistema registral idóneo que sea capaz de cubrir las necesidades de la sociedad que reside en el Distrito Federal, es por ello que se instrumenta una actualización y modernización del sistema registral imperante a través de la utilización de la tecnología contemporánea que permitirá a corto plazo dar mayor seguridad en todos los ámbitos a los usuarios de este servicio público.

XXII.- Desde el punto de vista del marco legal existente, en materia registral, es viable la adecuación del sistema registral actual en el Distrito Federal, ya que el propio reglamento interno del Registro Público de la Propiedad, así como el Código Civil en su parte relativa, permiten la referida actualización del sistema.

XXIII.- Es prioridad la necesidad de la actualización del sistema registral en el Distrito Federal, en virtud de la falta de agilización de todos los documentos que diariamente ingresan al Registro Público de la Propiedad obstaculizando en gran parte la inscripción expedita de éstos, el constante manipuleo de los folios por usuarios y personal del mismo, ocasionando la pérdida, adulteraciones, robos y mutilaciones de éstos.

Todo esto viene a producir incertidumbre legal y consecuentemente, falta de seguridad jurídica a través de la instrumentación del nuevo sistema, lo anterior tiende a desaparecer en gran medida, toda vez que el sistema establece medidas de seguridad más amplias que impedirán los vicios señalados, así es como se logrará un procedimiento registral expedito.

XXIV.- El principal objetivo de la actualización del sistema registral que nos ocupa, es en primer término, lograr una efectiva seguridad jurídica como ya quedó establecido, misma que se logrará a través de la digitalización del acervo de folios existentes a la fecha en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, logrando así preservar con mayor seguridad los asientos registrales.

XXV.- Dentro de la actualización se encuentra el punto relativo a la gran necesidad de que se produzca entre la institución del Registro Público y las demás dependencias gubernamentales y sectoriales, la coordinación y enlace debido, para así lograr una mayor optimización y celeridad del sistema registral.

XXVI.- En razón de todo lo anteriormente señalado, nosotros nos adherimos a este paso trascendental de la actualización del sistema registral en el Distrito Federal, considerando que su implementación debiere aparecer además en todas y cada una de las entidades federativas sobre todo, aquéllas en donde existe una mayor población

\*\*\*

## BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Carral y de Teresa Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral. México, Ed. Porrúa, primera edición. 1965.
- 2.- Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ed. Porrúa. Segunda Edición Aumentada, México. 1979. 426 pp.
- 3.- De Pina Rafael. Diccionario de Derecho. Ed. Porrúa, S.A. 1980.
- 4.- Lozano, N.F. Cuarto Curso de Derecho Civil. Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Primera Edición. México, D.F. 1991.
- 5.- Pallares Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. México, Ed. Porrúa, S.A. 1978.
- 6.- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Registral. De. Ed Porrúa, Segunda Edición, México, 1991.
- 7.- Pérez, L.J.L. "Derecho Inmobiliario Registral". Ed. De Palma. Buenos Aires. 1965. 746 pp.
- 8.- Real Academia Española. Diccionario de la Lengua Española. Madrid, España, Calpe, S.A. 1970.

- 9.- Registro Público de la Propiedad y Comercio, Instituto Mexicano de Derecho Registral. Temas Registrales. Tomo II 51-93. México, 1990-91.
- 10.- Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa, Undécima Edición. México, 1991. 615 pp.
- 11.- Sandoval Hernández Sergio y Soto, Flores Armando. Curso Introductorio de Derecho Registral, A.C. Primera Edición. México, 1991, 343 pp.

### LEGISLACIÓN:

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Porrúa, 1997.
- 2.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dentro del Código Civil. 655 pp.
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal, México, Porrúa, 1997, 659 pp.
- 4.- Ley del Notariado. Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México, 1996.

\*\*\*