

167 2ej

# Universidad Nacional Autónoma de México

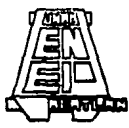
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ACATLAN



"DEL SISTEMA DE TRANSCRIPCION Y LA  
IRREGULARIDAD DE LOS ASIENTOS REGISTRALES  
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
DEL ESTADO DE MEXICO"

**TESIS PROFESIONAL**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
GUILLERMO LARA CAZAREZ

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Santa Cruz Acatlán, Nucaclpan Edo. de México  
Septiembre de 1990



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

**DEL SISTEMA DE TRANSCRIPCION Y LA IRREGULARIDAD  
DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.**

**I N D I C E**

	Pág.
INTRODUCCION .....	3

**CAPITULO PRIMERO**

**ANTECEDENTES HISTORICOS**

a).- GRECIA .....	6
b).- ROMA .....	8
c).- EGIPTO .....	12
d).- ALEMANIA .....	13
e).- ESPAÑA .....	19
f).- MEXICO .....	25

**CAPITULO SEGUNDO**

**GENERALIDADES DEL DERECHO POSITIVO REGISTRAL.**

a).- NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DE LA FUNCION REGISTRAL .....	32
b).- CONCEPTO .....	39
c).- OBJETO .....	45
d).- NORMAS JURIDICAS APLICABLES .....	50
e).- PRINCIPIOS REGISTRALES .....	52

## CAPITULO TERCERO

## SISTEMAS REGISTRALES APLICABLES.

a).- CLASIFICACION EN CUANTO A SU FORMA.....	78
b).- CLASIFICACION EN CUANTO A LA FUNCIONALIDAD DE SUS ELEMENTOS ESENCIALES .....	82

## CAPITULO CUARTO

## SISTEMA Y PROCEDIMIENTO EN EL ESTADO DE MEXICO.

a).- ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL ESTADO DE MEXICO .....	87
b).- SISTEMA DE TRANSCRIPCION Y APLICABILIDAD .....	91
c).- PROCEDIMIENTO REGISTRAL .....	104

## CAPITULO QUINTO

DE LA INEXACTITUD REGISTRAL Y LA RECTIFICACION  
DE LOS ASIENTOS.

a).- CLASES DE ASIENTOS .....	116
b).- IRREGULARIDAD DE LOS ASIENTOS .....	121
c).- CONCEPTOS GENERALES DE INEXACTITUD REGISTRAL .....	123
d).- CAUSAS DE INEXACTITUD REGISTRAL .....	128
e).- MEDIOS DE RECTIFICACION REGISTRAL Y SUS EFECTOS .....	131
CONCLUSIONES .....	147
BIBLIOGRAFIA .....	151
LEGISLACION .....	153

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

Una de las ramas de la Ciencia del Derecho, que hasta nuestros días ha sido poco comprendida y estudiada en nuestro sistema jurídico mexicano, bajo el punto de vista doctrinal y legislativo ha sido el Derecho Registral. Parte integrante del Derecho Civil y de la que proviene originalmente. El Código Civil del Estado de México dedica en el Título Segundo de su Libro Cuarto, cinco capítulos referentes al Registro Público de la Propiedad. Pero es además este ordenamiento el que regula la estructura y contenido de los derechos reales, cuya constitución, modificación o extensión serán motivo de inscripción o anotación como asientos registrales en la citada Institución.

La importancia y el gran desarrollo que ha tenido el tráfico jurídico inmobiliario en la actualidad; así como el interés que en mí ha despertado el fenómeno jurídico de la inexactitud registral me ha conducido a presentar en estas páginas su estudio a través de esta modesta investigación jurídica que reviste, en mi opinión, una aportación académica.

Dentro de las legislaciones registrales mexicanas, dos de las más avanzadas en esta materia, el Código Civil del Estado de México y el del Distrito Federal, no tratan ni defi-

nen el problema de la inexactitud registral; sólo tratan de la nulidad y de la rectificación de los asientos, haciendo referencia a la corrección de los errores materiales y de concepto.

La inexactitud registral entendida como todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles existe entre el registro y la realidad jurídica extraregistral, afecta al estado jurídico de los bienes inmuebles y no a los datos de hecho. Pensamos que es injusto, contrario a la buena fé del Registro Público de la Propiedad, a la publicidad, a la seguridad jurídica, al tráfico jurídico inmobiliario, legitimar actos que por si están viciados de inexactitud registral.

Con estas ideas preliminares, consideramos suficiente como una visión panorámica de nuestro tema. Así pues, con el presente trabajo de investigación de tesis profesional entramos en tema.

**CAPITULO PRIMERO**  
**ANTECEDENTES HISTORICOS**

- a).- GRECIA.
- b).- ROMA.
- c).- EGIPTO.
- d).- ALEMANIA.
- e).- ESPAÑA.
- f).- MEXICO.

## a).- GRECIA.

El Registro Público de la Propiedad, surgió de la necesidad de proporcionar mayor facilidad al constante movimiento de la propiedad y la seguridad de los actos jurídicos que de ésta se derivan, es decir, hubo necesidad de registrar, inscribir o simplemente anotar los actos que el hombre realizaba en relación con sus negocios o intereses particulares, llevando libros de control de esas operaciones; eso era ya una funcción, llámese registral, inscripción o anotación; cuando a esa función rudimentaria e insegura se le imprime el elemento de la publicidad, se encomienda a las autoridades legalmente constituidas o de hecho reconocidas por la comunidad, adquiere el carácter de pública esa función y es cuando brota la necesidad de crear un órgano encargado de ejercerla. Por ello se --- afirma que la publicidad en sus diversos tipos creó al Registro Público de la Propiedad, aunque hoy esta institución persiga como objeto y finalidad: la publicidad y legitimación de lo registrable y brindar la protección a terceros adquirentes, - que es el fundamento de la publicidad registral moderna.

En Grecia las formas de transmisión eran en sí públicas ya que se complementaban con la intervención de los vecinos que testificaban la transmisión ante una especie de no-



tario (menon), el cual podemos decir, era una especie de registro viviente o archivero estatal.

Ante esta especie de publicidad, había localidades en las cuales los registros contenían una relación de inmuebles y de contratos en algunas regiones de Grecia. Las transmisiones o actos constitutivos de derechos reales eran gravados en placas de mármol y expuestas en lugar público y en otras, las compraventas se inscribían en estelas aisladas, colocadas en lugar visible del inmueble o en lugar público.

Asimismo, "en el Atica, como en otros lugares de Grecia, ésta forma de publicidad se aplicaba a los gravámenes de garantía como la hipoteca, que era inscrita en piedras o tablas de madera llamadas "Horoi", que se colocaban sobre predios y -- que podían contener una o más hipotecas. Los datos fundamentales que contenían, era la naturaleza de la operación, el importe de la deuda, el nombre del acreedor, el del deudor y la fecha de la constitución.

Es discutible si la colocación o ausencia de los --- "Horoi" significaba la constitución o inexistencia de gravámenes de un predio."(1)

---

1.- Lacruz Berdejo, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral.- Editorial Bosch. Barcelona, 1977. Pág.21

**b).- ROMA.**

Las formas primitivas de transmitir la propiedad entre los romanos fueron de carácter marcadamente formalista y -solemne, como las formas tradicionales: Mancipatio, In Jure Cessio y la Traditio.

**a).- Mancipatio.** "Llámesse **mancipatio** al negocio de enajenación de la res mancipi cumplido en la forma solemne del *gestum per aes et libram*."(2)

Las características de la misma, son las siguientes: en presencia de cinco testigos, ciudadanos romanos y púberes, y de otra persona que sostiene una balanza y actúa de pesador, el adquirente, teniendo un trozo de cobre hace la ritual y categórica afirmación de que la cosa le pertenece de conformidad con el derecho de los quírites, y que la compra mediante el cobre y la balanza de cobre; después golpea la balanza con el trozo de cobre y da éste como precio. Con la declaración unilateral del adquirente termina el acto.

La *mancipatio* es una compraventa real, que se sustancia en el cambio inmediato de la cosa y el precio. La cosa debe

---

2.- Iglesias, Juan. Derecho Romano. Ariel Demos Editores. 7a. edición. España, 1982. Págs. 291 y 292.

estar presente, y hasta es necesario que el comprador la coja - en la mano, si es mueble. Cuando es un bien inmueble y se va a enajenar y está a distancia considerable, se sustituye la toma de posesión por un objeto simbólico: una piedra, un terrón, etc.

b).- **La In Jure Cessio.** La in jure cessio era una -- institución legal, regida por el derecho civil y de naturaleza solemne, mediante la cual el adquirente obtenía con interven-- ción del magistrado la propiedad de una cosa que le abandonaba el cedente. Se afirma que es una "lis imaginaria", es decir, un - proceso ficticio. Esta institución junto con la mancipatio apa-- recen reguladas en el antiguo código de las XII Tablas.

La "cessio in iure", etimológicamente significa aban-- dono en derecho o abandono ante el magistrado.

Las formalidades procesales de esta institución eran las siguientes: adquirente y enajenante comparecían personal-- mente, ante el magistrado, pretor de Roma y presidentes de pro-- vincia en éstas, llevando consigo la cosa, objeto de la "in - iure cessio", si era mueble; si era inmueble era menester trans-- portarse al lugar de su ubicación o, en la época clásica, llevar ante el funcionario un fragmento que, simbólicamente, la repre--

---

sentase. El adquirente tomando con su mano la cosa, afirmaba -- que era propietario de ella conforme al derecho civil; el magistrado interrogaba al cedente si no tenía objeción que hacer; y no oponiéndose a la afirmación del adquirente, el funcionario declaraba a éste último propietario de la cosa.

En la "in iure cessio", como en la "mancipatio", la -- transmisión de la propiedad es pura, simple y de inmediato; no -- se le podía sujetar ni a término ni a condición.

Durante la época clásica "la in iure cessio es poco -- utilizada para la enajenación de res mancipi, sea por la difi-- cultad que representa el tener que acudir ante el magistrado, -- sea porque tampoco proporciona las garantías que ofrece el man cipatio. Otras razones, tales como el desvanecimiento del viejo -- sistema de las legis acciones y el reconocimiento de un medio -- tan expeditivo de transmitir la propiedad, como es la traditio, -- determinaron su desaparición. En la compilación justiniana, las -- palabras in iure son suprimidas sistemáticamente, y el verbo ce -- dere asume el significado de transmitir o constituir que hoy -- tiene." (3)

c).- Traditio. Traditio significa "entrega". La entrega de la cosa es el modo más antiguo y natural de enajenación-

3. - Iglesias, Juan. Ob. Cit. Pág. 297.

de res nec mancipi. Esto es, la traditio "es una institución de derechos de gentes, en cuya virtud una persona, el "accipiens", - recibía, con intención de adquirir, una cosa, cuya entrega material lo otorgaba el "tradens", con intención de enajenar y en las condiciones fijadas por la ley."(4)

La traditio era la institución más importante dentro de los modos de adquirir la propiedad en el derecho de gentes. El "accipiens" debe tener capacidad para adquirir legalmente y el "tradens" para enajenar.

Su eficacia traslativa depende de que se cumplan los siguientes requisitos: a).- La entrega misma; b).- La voluntad concorde de transmitir y adquirir la propiedad; y c).- El fin práctico que, de modo inmediato, motiva la entrega, y es reconocido por el Derecho como fundamento de la adquisición.

---

4.- Lemus García, Raúl. Derecho Romano. Editorial Limsa. 4a. -- edición. México, 1979. Pág.166.

**c).- EGIPTO.**

En la época Ptolemaico (320-30 a. de C.) las transmisiones sobre inmuebles se documentaban por un funcionario y se inscribían en registros que al parecer tenían finalidad fiscal de modo que la constatación de ellos ocurría a efecto de pago de impuestos de transmisión de bienes. Con todo, la indicación del número asignado en la oficina, al haber hecho efectivo el impuesto, era prueba de cambio de titularidad.

Para transmitir se requería además un llamamiento especial a los propietarios vecinos, quines normalmente tenían mejor conocimiento de la titularidad del vendedor que otros, los llamados recibían una cantidad de dinero y garantizaban al comprador la efectividad de la adquisición.

En el sistema Ptolemaico, "los romanos introducen un elemento de organización que era así: toda la documentación fue centralizada en Alejandría y en las comarcas principales en lugares llamados "Biblio Sekai". Los documentos de enajenación sólo se otorgaban si el registro concedía el permiso. La función de los "Biblio Sekai" fue de vigilancia y control de las transmisiones inmobiliarias, haciendo la inscripción a nombre del adquiriente."(5)

d).- ALEMANIA.

El sistema inmobiliario alemán "se encuentra adaptado a la época actual basado en una institución registral de -- grandes precedentes nacionales, la publicidad en el derecho germánico de los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, tiene una importancia decisiva, es clave y origen de todos los sistemas registrales y por supuesto creadora del Registro Moderno." (6) Podemos decir, sin temor a equivocarnos que el Registro de la Propiedad es una invención extraña a los romanos y de creación exclusivamente germánica.

Se ha escrito que el nacimiento del Derecho Regis---tral fue en el Derecho Germánico, debido a que por primera vez en la historia jurídica, se contempla la publicación de los actos celebrados para la transmisión de la propiedad de bienes - inmuebles entre particulares, cuyo fin es el de proteger los derechos de terceros.

Los estudiosos del Derecho han dividido la evolución histórica de este Derecho en tres períodos que a continuación se expresan:

---

6.- González y Martínez, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario. Tomo I. Editorial Rus. 2a. edición. Madrid, 1948. Pág. 70.

### 1.- Primitivo.

En este período el Derecho Registral requiere de formalismos y solemnidades para la transmisión de la propiedad y actos de gravámen. El gran avance que tuvo este Derecho, en el referente a la diferencia que se hizo de bienes muebles e inmuebles y por consiguiente los procedimientos para su enajenación son diferentes, de acuerdo con lo expresado; entre los procedimientos más importantes para la enajenación de bienes inmuebles se encuentran los siguientes:

#### a).- "La Auflassung".

Tiene lugar ante el Tribunal Real, su procedimiento era semejante a la In Iure Cessio, ya que consistía en la entrega de la cosa ante el Juez, en la cual el enajenante abandonaba la cosa y el juez proclamaba la investidura.

#### b).- "Investidura Perchartram".

Se perfeccionaba con la entrega del documento en que constaba la transmisión, acompañada de los símbolos de propiedad y las partes arrancadas del fundo.

---



Estos procedimientos en un principio se realizaban - en forma verbal pasando después a ser escritos, llevándose un - registro de todos estos actos realizados, primeramente en ar---chivos judiciales o municipales y posteriormente se transcri--bieron en los Libros Especiales en los que se hacía constar el acto de transmisión de la propiedad o el grávamen impuesto a - la misma de bienes inmuebles.

## 2.- Influencia Romanística.

La influencia del Derecho Romano en el Derecho Germá nico fue muy intensa, sobre todo en el Derecho Privado, creándo-se una serie de dificultades y confusiones, ya que cada pueblo- tenía sus propias normas a seguir y que al juntarse provocó un conflicto entre ambos derechos. Con el transcurso del tiempo am- bos se fueron perfeccionando y así dieron lugar a cuatro prin- cipios que son:

a).- "Sistema de Tradición Ligada a un Contrato For- mal".

Esta forma requería de un contrato formal y de una - notificación a la autoridad judicial para su confirmación, que- así lo hiciera transcribir en los Libros Especiales, una excep-

---

ción a este principio es la Ordenanza revisada de Mechlenburgo del 18 de Octubre de 1848 que admitió la Traditio Romana.

b).- "Sistema de la Tradición Ligada a la Inscrición."

De este principio se ve claramente como se trató de unir al Derecho Germánico y al Derecho Romano al establecer -- que:"...el derecho de gravar hipotecariamente al fundo,era sólo reconociendo al titular inscrito,ya que sólo éste tenía una propiedad perfecta.Pero como,por otra parte,la tradición unida al contrato producía también ciertos efectos,surgía la contradictoria posibilidad de una propiedad doble,que era la formal o del registro y la material nacida de la tradición..."(7)

c).- "Sistema de la Auflassung Judicial."

Este principio en algunas ciudades se convirtió en - Derecho Común,ya que la declaración de la transmisión confirmada judicialmente sin necesidad de inscripción,surtía sus --- efectos,no así en otros pueblos que se requería de la Inscrición de la Auflassung.

d).- "Sistema de Transcripción".

7.- De Cossio y Corral,Alfonso. Instituciones de Derecho Hipotecario. Editorial Bosch. 2a. edición. Barcelona,1956.Pág. 37.

Aplicado en algunas ciudades de Alemania y Francia - con algunas modificaciones hechas pues se dirigió a establecer el sistema de publicidad mediante la intervención de la autoridad y la consiguiente inscripción de Registros Especiales.

### 3.- Superación.

En este período, Alemania volvió a retomar las normas de su antiguo derecho registral, ésto a consecuencia de la --- afluencia de enajenación de propiedades, así como de la confu--- sión en la aplicación del Derecho y también por la clandestinidad con la que se celebraban o tenían lugar ciertos actos de - gravámen impuestos a las propiedades. Así fue como comenzo en - el siglo XIX y se instaló un mecanismo Registral en todo el te rritorio alemán y que fue completado por la Ley de Prusia so--- bre adquisición de propiedades y de los gravámenes reales de - fincas del 5 de Mayo de 1872, así como la Ley de Registros de - Inmuebles de la misma fecha, cuyas características se mencionan a continuación:

"I.- La propiedad se inscribe en el Registro, no ya -- meramente para hacer posible el establecimiento de gravámenes, sino para caracterizarse como tal la propiedad.

---

II.- La transmisión de la propiedad y la constitución de Derechos Reales requiere la inscripción y el acuerdo - solemne de transferencia.

III.- El contenido del Registro se reputa exacto en favor de los adquirentes a título oneroso y de buena fe.

IV.- Se consagra la energía legitimadora de la Gewere en el sentido de admitir plenamente, las adquisiciones a "nomdomine", derivadas del juego protector de la fe pública registral, abandonando definitivamente, los principios romanos relativos a la tradición, derogando el principio "nemo plus iuris --- transferre potest quam ipse haber".

V.- Se sienta la norma de que únicamente el propietario inscrito puede realizar actos de disposición, que fue abandonada después, a base del principio de convalencia..."(8)

Esto dió origen al Código Civil Alemán de 1896, que es la fuente del Derecho Registral proyectado a todo el mundo a dar los principios que rigen al Derecho Registral Actual.

## e).- ESPAÑA.

En el transcurso de los primeros tiempos no hubo registros de carácter público en virtud de la dominación romana, y con ella la implantación de sus leyes. Pero a la llegada de los visigodos se estableció un riguroso sistema de justicia mediante la implantación del Fuero Juzgo (versión castellana del Código Visigótico Liber Judicam), sin embargo nada se estableció respecto de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias. Con todo lo anterior, en este período es digno de citarse la robración. "En León, Castilla y Portugal fueron apareciendo diversas formas de publicidad en las transmisiones de inmuebles destacándose primordialmente la "Robración o Robaratio" que consistía en la ratificación pública y solemne hecha por escritura de las ventas, dirigidas a afirmar el derecho del comprador al dominio o disfrutar de la finca comprada, amparándose contra las reivindicaciones de un tercero.

El acto llamado Roboratio deviene de una reunión del concillium y de la parroquia, es decir, de una asamblea mixta, judicial y comunal y que se reúne en un día determinado, es así como por medio del Roboratio se otorgaba una mínima garantía de publicidad." (9)

---

9.- Roca Sastre, Ramón. Instituciones de Derecho Hipotecario. - Editorial Bosch. Tomo I. 6a, edición. Madrid, 1969. Pág. 59.

Después de la invasión árabe se sucedieron en las -- provincias españolas una serie de normas que intentaron reglamentar en su tiempo la transmisión de los bienes inmuebles, sin embargo, la fuerte influencia del Derecho Romano hizo persistir la clandestinidad, la que aunada a la confusión originada por -- la diversidad de leyes (indígenas, árabes y romanas), trajo como consecuencia el desorden. Estos vicios legislativos vinieron a ser subsanados por la Real Pragmática de Carlos III, de 31 de -- Enero de 1768. Por medio de esta ley se crearon los Oficios de Hipotecas, los que constituyen el antecedente más importante -- del Registro Español actual. Estos eran disposiciones de carácter fiscal que al establecer un impuesto sobre las transmisiones y gravámenes de inmuebles, estimularon la inscripción. Estos -- oficios eran públicos y servían de base para hacer el registro. De este modo se puso fin a la clandestinidad y el sistema registral recibió un gran impulso. Pero con el transcurso del --- tiempo, las necesidades de tráfico y de crédito inmobiliario -- que se iban generando con el progreso, ya no podían ser satisfechas con estas disposiciones y nuevamente España entró en una -- fase de desorganización respecto del Registro.

Así en 1861 aparece la Ley Hipotecaria en España, que es la base actual del Derecho Registral Español. Esta ley ~~inicia una profunda~~ -- reforma respecto a la transmisión y gravame--

nes de los bienes inmuebles, terminando con ésta el caótico estado de cosas que hasta entonces prevalecía. Dicho ordenamiento fue producto de un movimiento social que concluyó con la llegada al poder del Partido Progresista, el cual se propuso impulsar el desarrollo agrícola, industrial y comercial mediante la reforma legislativa, y dado que la Leyes Hipotecarias vigentes no garantizaban suficientemente la propiedad, ni la circulación de la riqueza, se propuso que la nueva Ley cubriera estos aspectos. Para ello partió de los principios de publicidad y especialidad que establecía el Derecho Hipotecario Alemán, en la cual estuvo inspirada. Es importante señalar que también se tomó como base al Código Napoleón, tan en boga en aquel entonces. Quizá por esto es que se desarrollaba este derecho, pues el principio de publicidad no tuvo la misma amplitud en que se practicó en el Derecho Alemán, que concede un valor absoluto a la inscripción, solo se aceptó para la hipoteca. Con el principio de publicidad quisieron acabar con las hipotecas y gravámenes que afectaban indiscriminadamente a los inmuebles. Lo mismo se pretendió hacer con la aplicación del principio de especialidad. Por otra parte, los efectos de la ley se agotaban en la relación -- con los terceros adquirentes, siendo la inscripción entre las partes, de escasa trascendencia.

---

Existía en el Derecho Español una controversia en cuanto a la jerarquía del Código Civil y la Ley Hipotecaria. Esta fue primeramente creada por la urgente necesidad que había de reglamentar la materia y posteriormente fue incluido en el Código citado lo relativo al registro. En este caso se prefirió conservar a ambos cuerpos legislativos.

La Ley Hipotecaria de 1861 produjo en todo el país - conmoción general por la rigidez de los requisitos que exigía para la inscripción. Es por esto que con el triunfo de la revolución de 1868 se propuso reformarla, tomando como base un viejo proyecto de tiempo de Isabel II, y aprobado éste se convirtió en la ley de 1869. Esta en realidad no modificó sustancialmente la de 1861, pero entre las principales reformas podemos citar la que declara inscribibles los bienes que posean o administren el Estado y la Iglesia. También se consignó un procedimiento de inmatriculación para estar en posibilidad de que pudieran inscribirse títulos sin la previa inscripción.

La Ley de 1869 sufrió reformas posteriores como la de 1909 y otras más recientes como la de 1944, que significa en si una suma de las más profundas y extensas modificaciones de la ley. Entre sus innovaciones se encuentra una reforma que sen-  
cillamente da seguridad jurídica a la inscripción.



Ahora bien, cabe también señalar que tras varias disposiciones reformando puntos concretos de la ley viene en ---- 1909, la segunda innovación de reforma. Responde a la necesidad de adaptar la ley de 1869 al Código Civil promulgado 20 años - más tarde, de rectificar ciertas directrices erróneas de la reforma del 60, y de introducir en el texto legal modificaciones - que casi medio siglo de experiencia había denunciado como nece sarias

Empero las leyes de 1869 y 1909, ni supieron desde un punto de vista práctico, calar en la realidad de la vida española, ni consiguieron alcanzar, desde un punto de vista técnico, el alto nivel de los legisladores de 1861, y esto había producido - un cierto divorcio entre el sistema registral y la práctica ju rídica, manifestando, ya en una corriente de indiferencia ante - el registro, de modo que aún tratándose de inmuebles inmatricu - lados en él, dejaba de inscribirse las sucesivas transmisiones, ya en el olvido de ciertas normas o en aplicación de otras que no resultaban del texto legal, como la existencia de buena fé. Era preciso, por otra parte acabar con la acumulación de cargas mencionadas o inscritas en los libros del registro sin más vir tualidad que la de obstaculizar el tráfico territorial. Y, en ge neral, convenía conseguir una mayor armonía, o mejor dicho, una - mayor comunicación entre la legislación hipotecaria y los pre-

ceptos del Código Civil, e introducir ciertas reformas técnicas que reclamaba la doctrina. Con estos propósitos se promulgo la Ley de la Reforma Hipotecaria de 21 de Diciembre de 1944.

La disposición adicional segunda de la ley de 1944 - dispuso que sin perjuicio de la vigencia y vigilancia de esta ley, se autoriza al gobierno para publicar, en el plazo máximo - de un año, una nueva redacción de la ley Hipotecaria, en la que se procederá a armonizar debidamente los textos legales vigentes y abreviar el contenido de los asientos, sin mengua de los principios fundamentales del sistema, y a dar aquellos preceptos una más adecuada ordenación sistemática y la necesaria unidad de estilo; basándose para ello en las disposiciones de la presente ley, las del reglamento hipotecario, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En virtud de la autorización concedida al gobierno - ampliada más tarde, se aprobó el 8 de Febrero de 1946 el Texto-Refundido en la Ley Hipotecaria que actualmente rige. Al mismo tiempo que los trabajos para la redacción de la ley, comenzaron los del reglamento, que se aprobó el 14 de Febrero de 1947.

---

## f).- MEXICO.

El Registro Público de la Propiedad, como institución propiamente dicha, se creó en nuestro país a fines del siglo pasado. Antes de esto ya existían en México instituciones que trataron de controlar el tráfico inmobiliario. Recordemos que tras la conquista española, la legislación que regía en nuestro país era la Ibérica y que en materia de registro de inmuebles se aplicó lo relativo a los Oficios de Hipotecas. Así por ejemplo, en 1778 se ordenó que en las Indias se tomara razón en los Oficios de Hipotecas expresas y especiales como las de fianzas, mayorazgos, etc.

Los Oficios al igual que en España, tenían una finalidad fiscal y podían ser vendidos y renunciables y el importe de la venta era remitido a la Superintendencia de la Real Hacienda. Al respecto Colín Sánchez señala que: "El oficio de Hipotecas constituyó para los monarcas una fuente de numerarios cuyos cargos eran inclusive subastados y fueron declarados de propiedad privada y por ende vendibles y renunciables. Antonio de Santa Ana en 1853 estableció que el Oficio de Hipotecas fuera rematado al mejor postor..." (10)

---

El triunfo de la guerra de Independencia trajo como  
10.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, S.A. 2a. edición. México, 1979  
Pág. 23.

consecuencia la autonomía política y social de nuestro país -- respecto de España, pero en materia inmobiliaria no fue así, ya que se continuó con el régimen de los Oficios de Hipotecas, y se prosiguió también con la corrupción y los vicios que generaron las adquisiciones de los Oficios por aquellos que estaban en posibilidad de pagarlos. Esto desde luego, ahondó aun más --- las diferencias existentes.

Esta situación se superó con la llegada de la reforma liberal de Benito Juárez, quien transformó el pensamiento -- discriminatorio que persistía en la legislación de su tiempo, -- por uno que se ejerciera a favor de la colectividad. Bajo este espíritu se promulgó el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, que es el primero en su género en la legislación mexicana ya que proporcionó las bases -- del entonces incipiente Registro Público.

Dicho Código suprimió toda hipoteca tácita e instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles. El legislador resaltó el carácter público del Registro al indicar que se permitiera la -- consulta de los libros a cualquier persona y además, que el encargado del Registro estaba obligado a expedir las certifica--

---

ciones que le fueran solicitadas.

El 28 de febrero de 1871, durante el gobierno de Benjuto Juárez se expidió el reglamento del título XXXIII del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, por el cual se ordenó la instalación del Registro Público de la Propiedad. En este ordenamiento, entre otras aportaciones se hizo la definición de los títulos a los que consideró como "... todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte, en que se funda un derecho." Asimismo se estableció que los documentos auténticos son aquellos expedidos por la autoriudad competente y que debían hacer fe por sí solos.

Tanto en este reglamento como en el Código Civil antes citado se consagró el principio de publicidad.

En el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884 se limitó el registro de documentos a aquellos títulos que constaban en escritura pública, así como a sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente

Tanto el Código Civil de 1871 y este último establecieron, "atendiendo a la doctrina imperante", el sistema declarau

---

tivo, que anteriormente se preveía. Excepción hecha a este sistema es la hipoteca, que nacía propiamente en cuando se inscribía en el Registro, lo que significa que tal acto era de carácter - constitutivo.

Después de concluida la revolución mexicana surgieron una serie de reformas legislativas, entre ellas, un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que entró en vigor el 8 de agosto de 1921. En él no hubo modificaciones sustanciales respecto de su antecesor, sin embargo cabe destacar el establecimiento de las secciones registrales y del Archivo General del Registro, que era público. Estas disposiciones fueron sustituidas por el reglamento de 13 de julio de 1940, y éste a su vez por el reglamento de 3 de enero de 1979. Este junto con las reformas hechas al Código Civil vigente en el Distrito Federal en la misma fecha, representan las modificaciones recientes más importantes que en materia registral se han dado en nuestro derecho positivo mexicano.

En esta ocasión se trató de ir más allá de la función registradora que llevaba a cabo el Registro, para hacer que cumpliera también una función social, coadyuvando en forma activa en la regularización de la propiedad.

---

Para una mejor comprensión de las razones por las --  
cuales no hicieron estas modificaciones, nos permitimos trans--  
cribir textualmente algunos párrafos de la exposición de moti--  
vos de la reforma del Código Civil antes indicado.

"Las profundas conmociones sociales que han sacudido  
a la nación a todo lo largo de una centuria, no han logrado evo--  
lucionar en grado apreciable el sistema en que se han venido -  
sustentando los registros jurídicos de bienes.

Es importante advertir, que mientras la legislación -  
en materia de registro no ha evolucionado, en cambio es impre--  
sionante como la problemática de la propiedad en sus múltiples  
manifestaciones se desenvuelve dentro de un complejo panorama  
que exige un margen amplísimo de seguridad jurídica que facili  
te el cumplimiento de una verdadera función social.

Hasta ahora el sistema para llevar a cabo las ins--  
cripciones y los actos jurídicos que le son característicos re  
sulta inoperante y dificulta la información que la publicidad--  
y demás principios registrales demandan. Al alcance de todo el--  
mundo esta advertir la inseguridad jurídica y material de las--  
múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se -

---

diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Por tal motivo la comisión encargada del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral, ha considerado pertinente instituir el folio real."

Pensamos que si antes no se había adoptado una medida de esta naturaleza fue debido a que el legislador no había sido creativo en este aspecto y que hasta entonces, solo había seguido lo que se establecía en la legislación hispana. Respecto de esta reforma el maestro Sánchez Medal nos dice: "Para --- llevar a cabo tan intempestivo y radical cambio se exhumaron --- en lo sustancial, como lo reconoce la exposición de motivos, --- unas viejas reformas al Código Civil (Diario Oficial del 18 de enero de 1952) que nunca fueron puestas en vigor..."(11)

Los cambios más importantes surgidos de esta modificación legislativa, en síntesis son los que se refieren al folio real, a los medios de seguridad jurídica, a la inmatriculación.

---

11.- Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Cíviles. Editorial-Porrúa, S.A. 6a. edición. México, 1982. Pág. 471



**CAPITULO SEGUNDO****GENERALIDADES DEL DERECHO POSITIVO REGISTRAL.**

- a).- NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DE LA FUNCION REGISTRAL.
- b).- CONCEPTO.
- c).- OBJETO.
- d).- NORMAS JURIDICAS APPLICABLES.
- e).- PRINCIPIOS REGISTRALES.

a).- NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DE LA  
FUNCION REGISTRAL.

Respecto a este punto los diversos autores que en materia registral existen, no concuerdan en la enumeración de las características primordiales que conforman al Registro Público es por ello que depende del autor de que se trate y del punto de vista de cada uno de ellos, encontramos diferentes elementos que conforman dicha institución.

El maestro Pérez Pascual al hablarnos de la naturaleza y caracteres de lo que él denomina derecho registral, nos --plnatea la incógnita referente a que si el derecho registral --es un derecho adjetivo o sustantivo, afirmando: "Puede hablarse con justeza de un derecho registral sustancial o material que-- considere el Registro como una institución jurídica, y de un derecho registral formal, regulador del trámite de la inscripción y propiamente rituario o adjetivo."(12)

A mayor abundamiento, el citado autor admite la coe--xistencia de un "ordenamiento jurídico privado y ordenamiento-- jurídico registral"; así mismo establece que ya no son las relaciones del Derecho Civil las únicas que integran el ordena---miento registral, sino que este las recibirá del Derecho Mercanu

12.- Marín Pérez, Pascual. Introducción al Derecho Registral. - Editorial Revista de Derecho Privado Privado. Madrid, 1947 Pág.191.

til, Administrativo, Procesal Civil y otros derechos que no hacen más que enriquecer el campo para poder sostener con gran fundamento esta teoría dualista del ordenamiento jurídico, en que aparece el orden registral con perfiles marcadísimos. Otra distinción que hace el citado autor, es el de determinar el derecho registral como público o privado, y para poder determinar la diferencia entre ambos derechos hay que establecer la naturaleza de sus normas; así por ejemplo "el derecho público es un *ius cogens*, sistema de reglas imperativas; el derecho privado es un *ius dispositivum*, de simple disposición que deja libre la voluntad individual de derecho puramente voluntaria." (13)

Según el maestro De Buen, citado por Marín Pérez "el derecho formal registral es el que reglamenta la ordenación -- del Registro como un servicio público; el derecho material registral las condiciones que han de reunir los derechos para entrar en el Registro y los efectos que produce el asentarlos en libros del mismo. Así comprendido el derecho formal registral, es un Derecho Público." (14)

Se ha generalizado la idea de que el Registro Público de la Propiedad es Público, y prueba de ello es la afirmación generalizada de los autores y del legislador mexicano, ~~lo que nos lleva a estimar que se refieren a la publicidad formal~~

13.- Marín Pérez, Pascual. Ob. Cit. Pág. 194.  
14.- Ibidem. Pág. 195.

no así a la material; ya que dicha publicidad formal consiste en: manifestaciones, exhibiciones y certificaciones.

Ahora bien, la legislación mexicana adopta este principio en cuanto al carácter público del Registro Público de la Propiedad, ya que el artículo 2853 del Código Civil para el Estado de México, al respecto establece lo siguiente: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados -- con las inscripciones que estén archivadas. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como -- certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas."

El licenciado José A. Molina en su ponencia referente a la naturaleza de los derechos originados por la inscripción en los Registros Públicos y el tercero registral, expuesta en el Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral organizada por el gobierno del Estado de Chihuahua en el año de 1977, -

---

nos indica que el Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Poder Ejecutivo y por lo tanto, tiene un carácter administrativo, en cuanto a su conformación y a su funcionamiento orgánico, puesto que se basa en un Reglamento especial otorgado por el citado poder, a efecto de garantizar el tráfico seguro de la propiedad inmobiliaria y de derechos ajenos.

Así mismo afirma: "El registrador, funcionario administrativo, se haya investido de facultad decisoria en materia registral para dar publicidad o no darla a los actos y contratos que nacieron bajo el régimen de derecho privado. Sin embargo, -- aunque la función material de la inscripción tenga una calidad administrativa; entraña un acto jurídico porque engendra consecuencias de esa especie." (15)

Por otra parte el mismo maestro Molina manifiesta -- que los principios registrales consistentes en el principio de rogación, prioridad, publicidad, legitimación, etcétera, "son los que informan la existencia y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad." (16)

Todas las características que conforman al Registro-

---

15.- Molina A, José. Memoria del Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral. Gobierno del Estado de Chihuahua, 1977. Pág. 71.

16.- Molina A, José. Ob. Cit. Pág. 72.

Público de la Propiedad tienden en definitiva a que los derechos guarden su régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica.

El maestro Soto Soto nos dice al respecto del Registro Público de la Propiedad lo siguiente: "La existencia y funcionamiento de los varios registros en el mundo entero, desde hace cientos de años, significa que esta institución de actividad pública administrativa es necesaria e indispensable como medio de que se valen la técnica jurídica para una mejor regularización y aplicación del derecho debiendo ponerse al ~~co-~~ rriente en el proceso alcanzado." (17)

Casado Buxbano al respecto de la naturaleza jurídica de la institución registral manifiesta: "El artículo lo. de la Ley Hipotecaria de 1861, disponía que en todos los pueblos caza de partido judicial se establecerá un Registro a cargo de cafuncionarios que se llamarán Registradores. Con él se pone de camanifiesto, por la naturaleza del órgano al que se va a caencomencadar la actividad registral que estamos en presencia de una cafunción pública. El Estado asume la función de garantizar frente caa todos, la situación jurídica de la propiedad inmobiliaria mediante la creación de una institución especial que se pone caen ~~manos de un órgano~~ personal suyo." (18)

- 17.- Soto Soto, Jesús. Consideraciones de la Naturaleza de los Derechos Originados por la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Tercero Registral. Gobierno del Estado de Chihuahua, 1977. Pág. 81
- 18.- Casado Buxbano, Pablo. La Concepción de la Función Registral en la Primera Ley Hipotecaria Española (1861) 1a. edición. Madrid, 1980. Pág. 280.

El citado autor afirma que "la naturaleza de dicha - institución es pública, toda vez que el Estado se ve obligado a intervenir en asuntos privados al garantizar la propiedad, ejercer saludable influencia en la prosperidad pública, asentar sobre sólidas bases el crédito territorial, dar actividad a la -- circulación de la riqueza, moderar el interés del dinero o facilitar su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, o - finalmente asegurar a los que sobre esta garantía prestaron -- sus capitales."(19)

De lo anteriormente expuesto se puede mencionar que la naturaleza del Registro Público de la Propiedad es compleja ya que se puede observar desde diferentes ángulos como son los siguientes:

a).- Se considera que el Registro Público de la Propiedad es un organismo público en virtud de que fue creado para dar a conocer abiertamente al público en general los cambios que se van presentando en los bienes, sociedades o personas morales, además de que este carácter le impone la función de expedir todo tipo de constancias y certificaciones que ---- obren en los libros y archivos del Registro.

b).- La Institución registral presenta también un ca  
19.-Casado Buxbano, Pablo. Ob. Cit. Pág.281.

rácter administrativo en cuanto a su organización y estructura interna, esta dependencia emana del Poder Ejecutivo, quien establece las normas y procedimientos que han de cumplirse para registrar los actos jurídicos ingresados al Registro Público de la Propiedad.

c).- No obstante lo anterior, los actos contenidos en los libros y folios del Registro Público, presentan una naturaleza jurídica, toda vez que estos generan consecuencias de la misma especie. Así los caracteres de la institución registral son: el de ser públicos, jurídicos y administrativos.

---



**b).- CONCEPTO.**

Para fijar el concepto de esta institución jurídica- recurriremos a las diversas acepciones de la palabra Registro- "entendida como acción de registrar. Lugar donde se puede registrar o ver algo. Lugar y oficina donde se registra. Asiento que queda de lo que se registra. Libro a manera de índice donde se apuntan noticias o datos." (20) Así la idea del Registro está - concebida como una institución, como conjunto de libros y como oficina.

El Registro Público es una institución del Estado, es decir, es una representación estatal que goza de fé pública, --- puesto que el contenido de sus asientos inmobiliarios y derechos reales son fidedignos, por estar copiados directamente de los títulos notariales que se presentan para su registración, - en este sentido, quién adquiere o acepta la constitución de derechos reales inscritos está legalmente protegido, pues por virtud de la función jurídica que le compete el Registro es una - sólida garantía, da al adquirente la seguridad de la legitimación de su título registrado.

El Registro Público de la Propiedad visto como un organismo público técnicamente estructurado, es una institución - 20.- Esparsa-Calpe. Diccionario Enciclopédico Abreviado. Editorial BS.AS. Tomo IV. Argentina, 1940. Pág. 63.

de naturaleza jurídica y de dependencia administrativa que funciona con fundamento en el Código Civil para el Estado de México y su Reglamento; estas normas le imponen su propia función, que es la toma de razón de los actos y contratos inscribibles, la cual se hace en los libros respectivos, en los que se consigna a través de los asientos registrales las transmisiones de dominio, cualquiera que sea su titularidad; así como derecho real que sea susceptible de contratación.

Precisamente por ser una institución jurídica, las anotaciones en el Registro traducen y representan la publicidad, es decir, a través de los asientos registrales se posibilita, en forma pública y abierta el conocimiento de las situaciones jurídicas referentes a los bienes inmuebles y muebles, sin necesidad de llegar a la divulgación o extensión por medio de avisos o publicaciones.

Esta publicidad de los actos jurídicos es en cuanto a la transmisión, constitución, y modificación del dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles; siendo la misma el fin primordial del Registro Público la cual facilita el tráfico jurídico inmobiliario a través de un procedimiento legal o registral, cuya consecuencia es la seguridad jurídica y la legitimidad.

---

dad de los actos jurídicos registrados. La falta de publicidad de un acto jurídico entre particulares trae como consecuencia el no surtimiento de efectos contra terceros. El Registro Público de la Propiedad como conjunto de libros es el instrumento de publicidad, es decir, a través de los libros y de las hojas en donde se inscriben y constan las transmisiones, constituciones y modificaciones que sufre la propiedad y es como se da a conocer públicamente a todos los interesados la situación jurídica existente.

El Registro Público concebido como una oficina, es el lugar donde se encuentran instaladas sus dependencias y todo lo concerniente al servicio público,

El maestro Roca Sastre da el siguiente concepto del Registro Público: "Es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extenciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles." (21)

Según Meza Marín el Registro Público desde un enfoque sustantivo o material, lo define como "el órgano autoritario de la publicidad autenticadora de las situaciones jurídicas". 21.- Ob. Cit. Pág. 19

cas reales."(22)

El maestro Camy dá el siguiente concepto de Registro Público en un sentido descriptivo y en un sentido finalista. En un sentido descriptivo: "El Registro Público es un órgano estatal del ordenamiento jurídico que, mediante la apreciación de la legalidad de los datos que se aportan, declara una situación respecto de un derecho real inmobiliario, cuya declaración es plena en cuanto al aspecto jurídico, pero susceptible de prueba en contrario, en cuanto al de hecho.

En un sentido finalista es el organismo jurídico estatal que, recogiendo la vida de los derechos reales sobre inmuebles, posibilita el que adquieran la plenitud de efectos que el ordenamiento jurídico les concede según su peculiar naturaleza."(23)

A continuación el sustentante da su propio concepto de Registro Público: es una institución pública-jurídica que -- tiene por objeto regular las relaciones de derecho sobre bienes muebles, inmuebles y sociedades y cuyo fin es proporcionar publicidad a los actos regulados por el Derecho Civil, para salvaguardar el tráfico inmobiliario y otorgar seguridad jurídica y legitimación de los actos jurídicos registrados, a través

- 22.- Meza Marín, Francisco. Registro de la Propiedad Significado y Función. Ponencias y Comunicaciones presentadas en el IV Congreso Internacional de Derecho Registral. España 1980. Pág.153.
- 23.- Camy. Coméntarios a la Legislación Hipotecaria. Volumen I Pamplona, 1974. Pág.65.

Ahora bien, en cuanto hace al concepto de Derecho Registral, podemos señalar que es una rama relativamente joven en el universo jurídico. Aún cuando unos autores lo incluyen como una parte de otras disciplinas como el Derecho Civil o el Derecho Notarial, sin embargo la sistematización de que de él se ha hecho nos lleva a deducir que ha alcanzado la jerarquía de --- cualquier otra rama de la ciencia del Derecho.

La primera cuestión que surge en el estudio de una - materia es la de definirla. Varios autores han emitido su propio concepto al respecto, a continuación citaremos a algunos de ellos para que darnos una visión de esta rama del Derecho.

Lacruz Berdejo lo denomina Derecho Inmobiliario y lo define como "el conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, ---- transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través - del Registro de la Propiedad." (24)

Roca Sastre lo considera como "un sector del Dere--- cho Civil creado para la protección de los Derechos. Indica ade más que el estudio de los derechos subjetivos corresponde al -

Derecho Civil y el Derecho Registral regula la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma." (25)

Este concepto nos demuestra que aún no se reconoce la autonomía de esta rama del Derecho, sino que, como en este caso se le incluye como parte del Derecho Civil.

"Para Scotti es el conjunto de normas que regulan la publicidad. Para Bienvenido González es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer. Para Pérez Lasalla regula todo lo referente a la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas." (26)

Hemos citado hasta aquí los conceptos de Derecho Registral que consideramos resultan más explícitos y con ellos podemos concluir que el Derecho Registral es el conjunto de normas que estudia todo lo relativo al registro de bienes inmuebles, así como los del comercio y de las personas morales.

25.- Ob. Cit. Pág.9

26.- Díaz González Vergara, Rodolfo. Curso de Derecho Registral Facultad de Jurisprudencia. U.A.E.M. Dirección del Registro Público de la Propiedad. Gobierno del Estado de México, 1988. Pág.16.

## c).- OBJETO.

El ser humano en principio debe satisfacer sus necesidades más elementales, como serían las de comer, vestir, tener un techo donde habitar, etc., una vez satisfechas estas necesidades primordiales, tiene otras que aunque no tienen el carácter de elementales para su subsistencia son importantes para su seguridad, las cuales se encuentran regidas por el Derecho, siendo una de ellas la propiedad.

Definitivamente la sociedad ha ido evolucionando en todos los aspectos: moral, político, económico y por ende, el derecho también ha ido evolucionando, creándose nuevas figuras e instituciones que sirvan para proteger dichas figuras. Una de estas instituciones es el Registro Público de la Propiedad que ampara figuras como los derechos reales, propiedad, hipoteca, embargos, fideicomisos, entre otros; las cuales deben constar en documentos públicos expedidos por el Notario Público, Registrador Corredor Público, o bien por mandamientos de juez competente.

El hombre da sobre todo, gran importancia a la propiedad, pues significa su subsistencia de su patrimonio, con derechos indiscutibles sobre ella. Es por eso, antes de querer adqui

---

rirla se preocupe por asegurarse que el bien que pretende enajenar otro sujeto, no esté gravado y que el detentante sea su legítimo dueño; ¿y qué forma de averiguarlo más eficaz? Acudir ante el Registro Público de la Propiedad que al caracterizarse - en ser público permitirá al sujeto cercionrarse quién es legítimo propietario del bien objeto a adquirir.

El maestro Sánchez Medal al referirse al objeto del Registro Público de la Propiedad dice: "...es necesario que --- esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad. Todas estas consideraciones hacen ver la significación y la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad para la plena eficacia de diversos contratos y su oponibilidad a los terceros que no intervienen en la celebración de éstos." (27)

Por otra parte, el maestro Hernández López nos dice - sobre el Registro Público de la Propiedad, lo siguiente: "Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efecto de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contra--

---

27.- Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Ob. Cit. - Pág. 465.



tantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino - también a las constancias personales del propietario (inscripciones, embargos, promesas de venta, etc.,), se inscriben así mismo, los derechos reales que pasen sobre el inmueble."(28)

Para el tratadista José A. Molina respecto al punto que tratamos, manifiesta lo siguiente: "El Registro Público de la Propiedad no constituye así un fin, sino un instrumento de factura meramente técnica, a cuyo proceso se alcanzan determinados resultados en el tráfico inmobiliario, principalmente dotar de plena efectividad a las transcripciones que se verifiquen - según sus libros, asegurando al que registró, cuando de buena fé - ignora los vicios de su título, y no se desprenden estos del -- mismo Registro Público ni se trata de un acto gratuito, ilícito a contrario de las reglas de orden público; la seguridad de su adquisición, aún frente al verdadero propietario; afirmando la - doctrina que así como en materia de inmuebles, la apariencia ju - rídica de la posesión constituye una publicidad material o física suficiente ante los demás interesados."(29)

De gran interés resulta la opinión del maestro Soto-Soto respecto a la finalidad del Registro Público de la Propiedad, que lo expresa en los términos siguientes: "...los efectos del acto público administrativo del Registro son la certeza y -

28.- Hernández López, Aarón. Manual de Procedimientos Civiles. Editorial Pac. 1a. edición. Tomo I. México, 1986. Pág. 74.

29.- Molina, A., José. Ob. Cit. Pág. 73

seguridad jurídica, con la protección oficial del poder público puesto que la misión fundamental del Registro es la de asegurar los derechos absolutos o relativos, auténticos y legales en la ley."(30)

Más adelante nos sigue diciendo el citado autor: "El fin del Registro Público, se ve que este es una institución que se ha establecido respondiendo a la necesidad de quienes traten de adquirir el dominio u otro derecho real sobre un inmueble, puedan enterarse del estado jurídico de ese inmueble con base en la seguridad que el Registro Público da al contrato celebrado porque garantiza al contratante que inscribiendo su derecho, este no se afectará ni por traslaciones de dominio o constituciones de derechos reales que no estén registrados, ni por los mismos actos que se ejecuten después."(31)

El maestro Bederes Gasset explica lo siguiente: "No solo el Registro Inmobiliario se haya destinado a la publicidad, sino precisamente es una publicidad que excede de mera información, hasta llegar, en casos a dar por buena y existente para el adquiriente que invoca la protección del registro, la apariencia registral, que se le garantiza con protección jurídica, hasta entonces vigente."(32)

---

30.- Soto Soto, Jesús. Ob. Cit. Pág.81.

31.- Ibidem. Pág.82.

32.- Baderes Gasset, Ramón. Conceptos Fundamentales del Derecho Editorial Boixaren. 3a. edición. España, 1982. Pág.250.

Encontramos también que la doctrina jurídica tiende a un criterio uniforme al señalar respecto al fin de la institución del Registro Público de la Propiedad del Estado de México que los derechos reales están al conocimiento del aforismo romano "erga omnes" en el Registro de la Propiedad, objeto primordial de la institución, ya que su finalidad última es la legitimación que establece una presunción "juris et de jure" en favor del contenido de los asientos registrales, en base al principio de fé registral de que está investida la institución.

De todo lo anterior podemos colegir que el fin primordial de la institución denominada Registro Público de la Propiedad es la seguridad jurídica respecto de derechos patrimoniales, que tengan el carácter de inscribibles, así como el de dar a conocer el verdadero estado que guarda la propiedad raíz haciendo constar en forma pública, abierta y solemne la transmisión y modificación sufridas en la misma, logrando con ello asentar sobre sólidas bases la contratación y movilización del dominio inmobiliario, e impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes de inmuebles y proporcionar a los que intervengan en la transmisión, constitución o modificación de una propiedad, una firme garantía para la efectividad de su derecho.

---

d).- **NORMAS JURIDICAS APLICABLES.**

El Régimen de Derecho de los Estados Contemporáneos y el Principio de Legalidad, exigen que todos los actos del Estado sean realizados dentro de las normas legales.

El Estado de Derecho sometido al orden jurídico, asumen la responsabilidad de los problemas sociales y se preocupa en todos sus actos, por proteger el interés general y la característica del Estado de Derecho, es la subordinación de las autoridades Públicas al mandato de la Ley.

El Registro Público de la Propiedad, como institución que forma parte de la Administración Pública, se encuentra al igual que las demás organizaciones sometido a las normas, jurídicas de Derecho Administrativo, en cuanto a su organización y funcionamiento. Les son aplicables también normas jurídicas de Derecho sustantivo civil.

Las normas jurídicas que regulan al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, pertenecen a la Ley Orgánica del Distrito Federal, al reglamento del Registro Público, así como al Código Civil para el Distrito Federal.

---

En el Estado de México las normas jurídicas que regulan la organización, funcionamiento, facultades y competencia de la institución del Registro Público, se desprenden de la Constitución Política Local, del Código Civil vigente en el Estado -- así como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Semejantes supuestos ocurren en las demás entidades federativas, en donde ese organismo está previsto por normas de carácter administrativo y por normas sustantivas civiles.

---

**e).- PRINCIPIOS REGISTRALES.**

Los Principios del Derecho Registral revisten gran importancia y constituyen una orientación fundamental para atender y dar pauta en la solución de los problemas jurídicos mediante un sistema organizado y coherente.

Estos principios registrales constituyen el fundamento y fuente inspiradora de todo el sistema registral, nos dan la directriz a seguir la serie sistematizada de bases fundamentales y el resultado de la condensación, del ordenamiento jurídico registral.

Son postulados que ilustran y sirven para interpretar las leyes que forman el sistema y nos facilitan la comprensión de la materia.

El maestro Roca Sastre, los define como "el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario o registral en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas del sistema." (33)

Don Jerónimo González dice que los principios orientan al juezgador, economizan preceptos y facilitan el estudio de la materia.

Por su parte Lacruz Berdejo señala que los principios "son aquellas reglas más generales de la legislación hipotecaria española, formulados directamente en ella y obtenidos por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales, lo que podríamos llamar ideas-fuerza..." El mismo autor los califica como "auxiliares en el trabajo didáctico." (34)

La valoración en conjunto de los anteriores conceptos y de otros más, que no transcribiremos por ser similares a los descritos, ponen de manifiesto una cuestión que todos los autores destacan: su carácter científico y su matiz pedagógico.

En este mismo orden de ideas, el maestro Carral y de Teresa, dice "que en nuestro país se puede hablar de los siguientes principios registrales:

I.- Publicidad.

II.- Inscripción.

III.- Especialidad.

- IV.- Consentimiento.
- V.- Rogación.
- VI.- Prioridad.
- VII.- Legalidad.
- VIII.- Tracto Sucesivo.
- IX.- Principio de exactitud registral en sus dos manifestaciones: el principio de legitimación y el -- principio de fé pública."(35)

Antes de entrar a la exposición de cada uno de los principios registrales, es bueno aclarar que la doctrina española los denomina "principios hipotecarios", en virtud de que es la Ley Hipotecaria la que reglamenta los derechos reales y el Registro Público de la Propiedad; de ahí el porque de su denominación. En cambio nosotros que siempre hemos usado el calificativo "hipotecario" para lo que se refiere al derecho real de hipoteca o al contrato de ese nombre, los denominamos "Principios Registrales."

Ahora bien, es complicado determinar cuáles y cuántos son los principios registrales debido a que los mismos están relacionados unos con otros, y por otro lado, a que la doctrina jurídica no ha unificado su criterio para determinar cuantos -

---

35.- Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984. Pág. 149.



son en realidad, pues cada tratadista da su punto de observación, y esto ha originado verdaderos problemas doctrinarios; por tal motivo analizare los que son aceptados por la mayoría de los especialistas en la materia.

**a).- Principio de Publicidad.**

Para el tráfico de los bienes inmuebles es necesario saber el estado jurídico en que estos se encuentran, quien es el titular, qué cambios o limitaciones puede tener y el medio para hacerlo del conocimiento de toda persona y de terceros -- que puedan tener interés en esos actos.

La propiedad no permanece estable, y es motivo de sucesivas mutaciones, las cuales es preciso asegurar encuadrándolas dentro del régimen legal de protección, esto es, mediante la publicidad.

Este "es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. Es a la vez principio y el objetivo más importante de dicha institución. El Registro pone de manifiesto la situación jurídica de los inmuebles y toda persona tiene derecho a conocer sus asientos. La publicidad impide que el contratante de buena fe adquiera

ra una propiedad sin conocer los vicios o las cargas que pudiera soportar el inmueble."(36)

En el principio que comentamos se utiliza el término publicidad, palabra que proviene de público, cuyo significado es lo que pertenece a todo el pueblo o a la ciudad; sin embargo, generalmente se considera como un hecho o un medio para dar a conocer a la generalidad determinados actos o acontecimientos.

La Publicidad Registral ha sido considerada de manera material y formal. La primera, es elemento de derecho real y se confunde con la inscripción, misma que lleva a cabo el registrador. La segunda, se determina por las calificaciones e informes que el registrador realiza con bse en los asientos.

El llamado principio de publicidad se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, esta en aptitud de conocer el etatus jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone en alarma de todo posible vicio del consentimiento o posi--bles actos jurídicos que la graven, por ejemplo: un embargo judicial, una hipoteca, etc.

---

El principio de publicidad esta expresado en el artículo 2853 de nuestro Código Civil del Estado de México al establecer que: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas."

En nuestro Derecho Registral esta publicidad se integra por tres elementos:

1o.- Objeto.- Hacer del conocimiento quiénes son los titulares, la situación jurídica de los bienes y cambios sufridos.

2o. Destino.- Proporcionar los medios para que puedan conocer los terceros la realidad jurídica de los bienes y su identificación.

---

3o. Finalidad.- Es proteger la buena fe amparando la seguridad y legitimidad del tráfico inmobiliario mediante las inscripciones y anotaciones que tienen conocimiento de la titularidad de los derechos subjetivos y sus modificaciones relativas, asegurándose su oponibilidad.

La mayoría de los tratadistas de la materia registral manifiestan que este principio es el que rige a todos los demás principios que de él se derivan; es pues el principio registral por excelencia.

Presuncionalmente en la publicidad registral hay ~~una~~ exactitud de lo registrado y hay oponibilidad a lo no inscrito lo cual puede ser aprovechado por terceros en cuanto le sea favorable.

Tomando en cuenta que nuestro Registro es declarativo su servicio es informativo, la inscripción de un acto nulo no lo convalida pero si tiene presunción "iure et de iure" --- cuando se adquieren derechos confiando en esa institución.

Para algunos autores que tratan el tema, entre ellos Carral y de Teresa y Roca Sastre, el aspecto material del principio de publicidad lo comprenden dentro del principio de exactitud.

titud registral, en sus dos manifestaciones: principio de legitimación y principio de fé pública.

En resumen podemos afirmar categóricamente que la publicidad registral en México, no juega un papel de primordial importancia en la creación de los derechos reales, como ocurren en el sistema constitutivo, simplemente es el medio para otorgar seguridad jurídica, puesto que el derecho o el acto jurídico, aún sin haber entrado al mundo registral, existe plenamente.

#### b).- Principio de Inscripción.

Por inscripción, deben entenderse las anotaciones por medio de las cuales se hace constar en el registro, de las diversas mutaciones que sufre la propiedad inmueble a través de los diversos derechos reales practicados sobre ella, enterando a los terceros de su situación jurídica. El inscribir significa -dice Sánchez Meda- "constatar o afirmar de un modo indubitable y por cualquier procedimiento, la existencia de un hecho, y en sentido jurídico ésta toma de razón de un hecho que sirva para producir efectos jurídicos." (36)

---

36.- Sánchez Meda, Ramón. Ob. Cit. Pág. 479.

A la inscripción se le ha tomado como sinónimo de -- asiento registral. Roca Sastre, afirma que el principio de ins-- cripción "hace referencia al papel de la inscripción en la me-- cánica de constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales sobre inmuebles." (37)

Para otros autores como Sáenz Fernández, "la inscrip-- ción es la constatación o expresión formal y solemne de los li bros del registro de los hechos y de los actos que por su natu-- raleza pueden tener acceso al mismo." (38)

En nuestro sistema registral no existe inscripción - constitutiva, solo declarativa de derechos.

Por inscripción constitutiva debemos entender que es aquella que se exige en la constitución, modificación, transmi-- sión y extinción de derechos reales o personales sobre inmue-- bles.

Nuestro artículo 2859 del Código Civil para el Esta-- do de México establece que: "La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de este código, da pu blicidad legal a los actos jurídicos en el consignados para -- que surtan efectos contra terceros.

37.- Ob. Cit. Pág.166.

38.- Sáenz Fernández, Angel. Instituciones de Derecho Hipoteca-- rio. Editorial España. 2a. edición. Madrid, 1947. Pág.62.

Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los celebren, pero no podrán producir perjuicios a tercero el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables."

Este numeral admite claramente la existencia y validez de los derechos inscribibles, no obstante que no se hayan registrado. La sanción contra el que no inscribe no es la ----- inexistencia como en el sistema constitutivo, sino la falta de efectos en perjuicio de terceros, según el sistema declarativo.

**c).- Principio de Especialidad.**

También llamado principio de determinación, por lo -- que la publicidad registral exige determinar con precisión, la finca que se inscribe.

Según este principio en el asiento deben aparecer -- claramente precisados en el inmueble que es la base fija de la inscripción, el derecho que es el contenido jurídico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

La especialidad, la hacen consistir en la precisión, - determinación o individualización del bien objeto de los dere-

chos, del titular de los mismos.

El principio en cuestión se puede considerar desde dos puntos de vistas; en sentido lato, busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del Registro sobre la base de la unidad registral, la finca. Y en sentido estricto, se circunscribe el segundo aspecto prescribiendo que cada finca tenga destinada una hija registral propia, esto en España, llamado folio real.

Conforme a este principio de especialidad, la entidad finca, constituye la unidad básica fundamental. Este principio existe en los llamados sistemas del registro real, es decir, en aquellos sistemas en que el registro se lleva por fincas.

#### d).- Principio de Consentimiento.

El consentimiento en nuestro Derecho Civil, está inspirado en el Código de Napoleón, que precisa: "El mero consentimiento es bastante para transmitir la propiedad de las cosas sin que sea necesario la entrega de la cosa, para perfeccionar el contrato." (39)



El consentimiento es uno de los elementos de esencia o existencia de los actos jurídicos que tiende a producir, ---- transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones, por lo que si faltare no existirá el acto jurídico, siendo una manifestación externa de una o más voluntades.

El consentimiento es la declaración de que se autoriza al registrador para practicar una inscripción determinada, - es decir, sólo puede consentir el titular del derecho afectado. El convenio entre las partes implica el consentimiento de cancelar el asiento de quien transfiere o resulta perjudicado en su derecho.

**e).- Principio de Tracto Sucesivo.**

También se le denomina principio de tracto continuo. El primer presupuesto de la inscripción es la presentación de un título inscribible; el segundo esta constituido por la exigencia de que se haya previamente inscrito o anotado el derecho - de la persona que otorgue, o en cuyo nombre sea otorgado el acto a inscribir.

Como su nombre lo indica, este es un principio de su-

---

cesión, de ordenación; afirmamos que es un derivado del principio de consentimiento por medio del cual, el titular queda protegido contra todo cambio no ordenado por él.

Asimismo, es una consecuencia de todo sistema registral que exige un registro concatenado, en el que quien transfiera hoy, es el adquirente de ayer y el titular inscrito es el transferente del mañana.

Así tenemos que cuando se registre la propiedad o cualquier derecho real sobre el inmueble, en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajena.

Una vez inscrito un título de propiedad no podrá inscribirse otro de esta clase, ni gravámen de fecha anterior referido a mismo inmueble.

Para iniciar el proceso de inscripción no sólo se requiere la presentación del título, sino el que lo otorgue, sea el titular del asiento, de tal forma que los sucesivos derechos a registrar se sigan los unos a los otros.

A este respecto la Ley Orgánica del Notariado del Es

---

tado de México, en su artículo 63 establece que: "El Notario redactará las escrituras en español, observándose las reglas siguientes: ... si se tratará de inmuebles, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho al que se refiere la escritura y citará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad."

La finalidad del principio, es ordenar los asientos para que reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica; es por esto que se le ha llegado a considerar un principio de carácter formal. En otras palabras, "el tracto sucesivo obedece a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda actitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular actual que cada uno de ellos con su titular anterior." (40)

#### f).- Principio de Legalidad.

El régimen de Derecho de los Estados contemporáneos y el principio de legalidad, exige que todos los actos realizados se encuadren dentro de las normas jurídicas vigentes.

En el Estado de México, las normas jurídicas que regu

---

40.- Díaz González Vergara, Rodolfo. Curso de Derecho Registral Ob. Cit. Págs. 80 y 81.

lan la organización, funcionamiento, facultades y competencias - de la institución del Registro Público de la Propiedad se desprenden de la Constitución Política Estatal, del Código Civil - vigente en el Estado de México así como en el Reglamento del - Registro Público.

Ahora bien, según el principio de legalidad sólo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por la ley para su registro y el medio para su exámen es la calificación de los títulos que realiza el registrador y esta función constituye la base de actuación de este principio, la función calificadora del registrador esta prevista en nuestra legislación civil en su numeral 2872 y atiende a los elementos calificables que se pueden enumerar en la siguiente forma:

- a).- Capacidad del otorgante.
- b).- Personalidad.
- c).- Legalidad de las formas extrínsecas.
- d).- Las formalidades esenciales que debe contener el título.

La calificación registral implica un exámen con criterio jurídico y la revisión del documento se determina con precisión si reúne o no los requisitos, tomando en cuenta los -

datos que nos aporta el documento ya que las manifestaciones de voluntad estan expresadas en el mismo. Y aún tratándose de orden judicial el registrador esta obligado a verificar si los bienes o derechos están inscritos para poder inscribir los gravámenes que se ordenan ya que si no existe el principal no se puede hacer el asiento accesorio que nos ordena y sin el cual es imposible hacer la inscripción secundaria.

La calificación registral define cual es el hacer o quehacer del registrador, la obligación de calificar esta bajo su responsabilidad y es una etapa necesaria del procedimiento registral que se produce después de la entrada de los títulos al registro y antes de proceder a inscribirlo.

La garantía de seguridad jurídica que recoge el artículo 16 Constitucional hace relación en las fracciones I al IX y conforme a este precepto nadie puede ser molestado en sus papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento; en éste artículo encontramos el aspecto suficiente para analizar en nuestra calificación registral los elementos formales, aún lo de fondo en cuanto contraviene las leyes prohibitivas o cuando exista incompatibilidad en relación a los an-

---

tecedentes registrales que no se identifiquen con el título en cuanto a los inmuebles o a sus titulares, cuando el juez sea notoriamente incompetente, deberá desecharse de plano ya que carecen de autoridad legítima que debemos respetar y en consecuencia como actos nulos en la forma que lo previenen las disposiciones de orden público, no pueden ser convalidadas por su introducción irregular a la facultad legitimadora del Registro Público de la Propiedad.

Si el registrador considera que los documentos no se ajustan a las disposiciones legales, él está facultado para decidir si procede o no la inscripción porque de otro modo no proporcionaría la seguridad de obrar jurídicamente y garantizar la legitimidad de que se presume está conforme a derecho; él no juzga, pero si al calificar encuentra alguna omisión o error que pudo haberse pasado por alto al juzgador o al notario, él se los comunicará.

Es facultad de los registradores la calificación de los títulos y determinar si son o no inscribibles, si reúnen los requisitos y constancias legales y reglamentarias para poder verificarlos.

---

La calificación registral se aplica a toda clase de

documentos, sean notariales, judiciales o administrativos y están previstos los medios de reclamación pudiéndose recurrir -- por escrito ante el Director del Registro Público de la Propiedad en el término de diez días como lo prevee el artículo 76 - del Reglamento de la misma materia aludida; así como el artículo 2894 en su fracción V del Código Civil del Estado de México que a la letra expresa: "Se anotarán preventivamente en el registro: V.- Los títulos presentados al Registro y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida, por el registrador."

Si por sentencia ejecutoriada se confirma la determinación del Director del Registro Público de la Propiedad que - deajo subsistente la negativa de la inscripción, éste la comunicará al registrador, para que de oficio cancele la anotación -- preventiva anotada.

Si el interesado no está conforme con la devolución del documento puede recurrir al Juez de Primera Instancia demandando la inscripción del documento al registrador, debiéndose correr la nota preventiva para que surta esta sus efectos - de inscripción si el documento se inscribe por orden del juez.

El principio de legalidad tiene por objeto, a través de la calificación de asegurar el cumplimiento de los otros --

principios registrales.

Así, el registrador de la propiedad como funcionario-público al realizar la función calificadora, debe aplicar el -- principio de legalidad para los efectos de extender, suspender, o negar la inscripción solicitada, según se adviertan o no obstáculos, subsanables o insubsanables en los documentos presentados para su registración.

A mi juicio, 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 fundamento de la inseguridad jurídica.

**g).- Principio de Legitimación.**

Según este principio, los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el registro y la realidad. Como presunción juris tantum impone la credibilidad del registro, mientras no se muestre su inexactitud.

En el campo del Derecho Registral se denomina "legi-

---



timado el derecho que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, de integridad, de exactitud que le conceda mayor efectividad jurídica." (41)

Así pues, en el mundo registral se ven afectados los derechos reales inmobiliarios, los cuales nacen, viven y se extinguen dentro de esta órbita o sector tabular. Al lado o fuera de este mundo registral se desarrolla la realidad jurídica, o sea el mundo extraregistral. Cuando entre estos dos mundos existe concordancia, correlación y coincidencia, no hay ningún problema; pero cuando hay divergencia o falta de armonía entre uno y otro es entonces cuando surge el problema de saber cuál de los dos a de prevalecer, si la inexactitud del registro o de la realidad jurídica.

En respuesta al conflicto antes planeado existen en teoría tres sistemas que a continuación se exponen:

1o.- Se sostiene que el registro simplemente está reducido a un órgano informativo, ya que en caso de conflicto entre el mundo registral y la realidad jurídica, ésta prevalece sobre aquél.

---

41.- Carral y de Teresa, Luis. Ob. Cit. Pág. 153.

2o.- El registro tiene un carácter constitutivo y su contenido va en contra de la realidad jurídica, los asientos -- constituyen por si mismos el fundamento jurídico de los derechos reales, su inscripción genera la constitución o extinción de los derechos registrados, independientemente de la validez o eficacia de los actos registrados, funda su fuerza probatoria o eficacia jurídica formal en el registro, así que el único mundo que se reconoce es el registral que surte efectos contra todos contra las partes y contra terceros.

3o.- Este sistema que es de tipo intermedio entre -- los antes citados, prevalece la apariencia registral mientras -- no se pruebe su inexactitud; el registro predomina sobre la realidad jurídica en protección a los terceros adquirientes de -- buena fe. La presunción de exactitud del registro opera con mayor o menor intensidad originando a su vez una doble presun--- ción, enmarcada dentro de los principios de fe pública regis--- tral y de legitimación, aunque ambos tienen por común denominador la presunción de veracidad de los asientos. Ahora bien, difieren entre sí, ya que la legitimación funciona en cuanto la -- persona tiene la calidad de titular registral y mientras no se demuestre la inexactitud del registro debemos creer en la exactitud del mismo. En cambio, cuando la presunción es contraria se admite prueba en contrario. Cuando la presunción del contenido

registraral no concuerda con la realidad jurídica, el principio - de fé pública registraral actua en protección de los terceros adquirientes, presunción "juris et de jure" o sea que no admite - prueba en contrario, por lo que habrá de sostener la titulari--dad del que tenga inscrito a su favor un derecho, presumiendo - que existe y pertenece al titular registraral, toda vez que los - asientos reflejan la verdadera situación de los inmuebles inscritos.

La fé pública es el poder que compete al funcionario para dar vida a las relaciones jurídicas, constituyendo una garantía de autenticidad. Esta es una fé pública administrativa - que ejercen ciertos funcionarios que forman parte de la Admi--nistración Pública del Estado.

Este principio de legitimación y que a su vez abarca el principio de Fé Pública Registraral, son los únicos que se refieren a los objetos mediatos del registro, esto es, que no se - constriñen al objetivo inmediato que es dar publicidad a los - actos, sino que son los que dan seguridad y facilitan el tráfi-co jurídico; y solo se manifiestan después de haberse cubierto - el resto de los principios.

En forma somera trataré dos principios más que algu-

nos autores no incluyen, pero no por ello dejan de ser importantes. Así tenemos al Principio de Rogación, el cual procede a solicitud de la parte interesada, porque aún cuando esta institución es de orden público protege intereses de orden particular y la Ley exige que sean estos quienes realicen la solicitud de inscripción, ya que el registrador no puede efectuar de oficio la inscripción aún cuando conozca la existencia del acto o hechos jurídicos en alguna forma alteren el contenido de un asiento registral.

La petición de inscripción como se desprende del numeral 2869 del Código Civil del Estado de México establece expresamente lo siguiente: "La inscripción o anotación de los títulos en el registro pueden pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo -- tal número."; por otra parte el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, también se desprende este principio al enunciar que "esta facultado para pedir el registro de un documento inscribible el titular -- del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes legítimos, el Notario que hubiere autorizado el ac

to y el Secretario General de Gobierno, el Ministerio Público - los titulares de las oficinas fiscales en asuntos de su competencia, tratándose de los actos y los que el Estado tenga interés." Con la sola presentación del título satisface la exigencia de la rogación, no necesitamos solicitud por escrito.

Tenemos ahora el Principio de Prelación que consiste en que la prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el registro atendiendo a la secuela del procedimiento. la prioridad o prelación es la preferencia en la cual una cosa debe ser atendida respecto de la otra.

El factor tiempo tanto en el derecho sustantivo como en el adjetivo, es importante porque hace nacer y fenecer derechos en el orden de sucesión temporal en el que goce de determinados derechos; da origen a un grado de preferencia de los -- mismos.

Los efectos del asiento de presentación los podemos dividir en la siguiente forma:

- a).- En cuanto a la mecánica de la inscripción.
- b).- En cuanto a los derechos.
- c).- En cuanto a los plazos.

En resumen podemos señalar que la prioridad "establece que el acto registrable que primero ingresa en el registro tiene preferencia sobre cualquier otro que ingreso con posterioridad, aunque fuese de fecha anterior. La prioridad viene dada por el momento de la presentación del título en el registro." (42)

Este principio lo encontramos en el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el cual establece: "Si en el término de diez días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación de la liquidación de los derechos correspondientes, no se efectuará el pago, se procederá a cancelar el asiento de presentación y se pondrá el documento a disposición de los interesados."

**CAPITULO TERCERO**  
**SISTEMAS REGISTRALES APLICABLES.**

- a).- CLASIFICACION EN CUANTO A SU FORMA.
- b).- CLASIFICACION EN CUANTO A LA FUNCIONALIDAD  
DE SUS ELEMENTOS ESENCIALES.

a).- CLASIFICACION EN CUANTO A SU FORMA.

Los sistemas posibles del Registro Inmobiliario pueden ser numerosísimos, ya que pueden responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas.

La tendencia general de todos los sistemas registrales es hacia un mayor fortalecimiento de la institución del Registro Público de la Propiedad y en vista a la finalidad clásica de dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Así, como el sistema inmobiliario se puede definir como el conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina o por la legislación para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre bienes inmuebles, de igual modo dice Campuzano y Horma, los sistemas registrales se pueden definir "como conjuntos ordenados de principios establecidos por las leyes o por la doctrina, para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, a través de la institución que se denomina Registro Público de la Propiedad."  
(43)

El fortalecimiento de los sistemas registrales se --

---

43.- Campuzano y Horma, Fernando. Legislación Hipotecaria. Editorial Rus. 2a. edición. Madrid, 1978. Pág.53.



muestra variable según los distintos tipos de régimen hipotecario o inmobiliario que prevalece en cada país, por eso es difícil encontrar un criterio que permita hacer una clasificación-sistemática, que tenga una característica propia suficiente para distinguirlos de otros, prescindiendo de las diferencias que puede haber entre unas y otras legislaciones.

Clasificación en cuanto a su forma.- Tomando en cuenta la forma de su registro, analizaremos los distintos sistemas registrales más aceptados por la doctrina, de tal manera que -- los enunciaremos de la siguiente forma:

a).- Sistema de Transcripción.

El tratadista argentino Neri nos dice "que las características de este sistema radica en el principio según el --- cual la propiedad se transmite subjetiva y no objetivamente, es decir, la transmisión se opera por el solo efecto de la soberana voluntad de las partes manifestadas en el contrato, y no en virtud de la entrega material y efectiva de la cosa. Se han dispuesto normas sobre el Registro Público de la Propiedad a base de la transcripción en protocolos especiales, de todos los actos inherentes a la transmisión inmobiliaria y a la constitución de Derechos Reales." (44) Así pues, la transcripción consis-

44.- Neri, Argentino. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. Ediciones Depalma. Vol. VI. Argentina, 1973. Pág. 528.

te en la inserción íntegra en el registro de los actos y contratos que deben anotarse en él; esto es, equivale a reducir a matriz, en los libros o protocolos del Registro, a todos los actos y contratos sujetos a inscripción.

**b).- Sistema de Folio Personal.**

Es el sistema por medio del cual los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales. En este sistema los libros o inscripciones del Registro se manejan por orden cronológico de ingreso de documentos. Estos se complementa los índices, los cuales integran atendiendo al nombre de la persona titular de los derechos. "Además se toma como punto de partida el aspecto formal de publicidad, para lo cual, la persona es el nervio motor de dicha publicidad." (45)

**c).- Sistema de Folio Real.**

En este sistema llamado de folio real, los libros del registro se llevan por fincas, anotándose todos los actos y operaciones relacionados con las mismas.

---

45.- Carral y de Teresa, Luis. Ob. Cit. Pág. 229.

El maestro Colín Sánchez, define al Folio Real como - "el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que reunieron los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la Ley, para los efectos de su oponibilidad." (46) El Folio Real tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca, considerada ésta como unidad básica registral, se desgregue en una serie indefinida de libros, obligando con ello a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una inestricable red de notas relacionales.

El sistema de Folio Real es la afirmación sistemática a la finca como la unidad básica registral, adquiriendo de esta manera su individualización cada finca, aún cuando hubiere concurrencia de dominio plural de propiedad, su historia registral es la que se origina a partir de la fecha de inscripción cuando se vacía en el folio, el nombre del adquirente, la ubicación y demás características del inmueble.

**b).- CLASIFICACION EN CUANTO A LA FUNCIONALIDAD  
DE SUS ELEMENTOS ESENCIALES.**

En esta clasificación se analizarán los sistemas registrales desde el punto de vista de la función que desempeñan y así tenemos los siguientes:

**I).- Función Constitutiva.**

El maestro García Coni sostiene que "estos registros encuadran en la clasificación genérica de registros de derechos, en contra posición a los registros de títulos. Para los registros constitutivos el documento en que se plasma la transmisión de un derecho real es tan documento como el en que se dispone la traba de un embargo para asegurar un derecho creditario."(47)

Estos registros son exactos e íntegros, ya que para ellos no hay más realidad jurídica que la que figura en sus asientos. Una de las ventajas de los registros constitutivos, es que al desconocer la realidad jurídica extra registral dentro de los campos de los derechos reales, compulsan a los otorgantes a que se sometan a la inscripción, porque mientras no se presenten los documentos para su inscripción en el Registro ca

47.- García Coni, Raúl. Derecho Registral Aplicado. Ediciones - Librería Jurídica. 3a. edición. La Plata, 1972. Pág. 276.

recen de toda protección legal. Así, el carácter constitutivo de la inscripción debe circunscribirse al nacimiento de los derechos reales exclusivamente.

Frente a este tipo de función constitutiva, tenemos a la función declarativa, y se le llama así en cuanto a los registros declarativos, esto es, porque reconocen la preexistencia de los derechos reales, de los que toma nota para su oportuna publicidad y otros efectos que señalan las leyes, luego entonces los derechos reales se declaran y se proclaman.

En el sistema declarativo la inscripción declara la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro, es decir, que el derecho nace extra registralmente.

## II).= Función Convalidante.

Los registros convalidantes son aquellos en los cuales el asiento de inscripción tiene la virtud de purgar los vicios del derecho registrado.

Lo que figura en los asientos de los registros conva

lidentes no admiten prueba en contrario porque se apoya en una presunción "juris et de jure". Así tenemos que los registros de esta naturaleza pueden ser, desde otro punto de vista, tanto registros constitutivos como registros declarativos.

Ante este tipo de registros convalidantes, se tiene a los **registros no convalidantes** en los cuales la inscripción -- tiene fuerza preclusiva. No convalida la inscripción del título nulo ni subsana los defectos de que adolece según las leyes. Es tos registros se rigen por el principio de legitimación perfeccionado o de Juris Tantum.

En el sistema registral mexicano se sigue el sistema declarativo para el dominio y, constiutivo para la hipoteca.

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

---

Este sistema circunscribe la calificación registral al exámen de las formalidades extrínsecas del documento a examinar, si contraviene disposiciones de orden público, si proviene de autoridad notarialmente incompetente, o si el registro -- surge algún obstáculo se examina además la capacidad de los -- otorgantes y su representación, así como si el título presentado es de los que deban inscribirse y si reúne las circunstancias necesarias para su inscripción.

El Registro Público de la Propiedad Mexicano no es sólo un Registro de derechos reales inmobiliarios, también se inscriben en él los contratos de prenda, las sociedades civiles y asociaciones, las fundaciones de beneficencia privada, las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes, y demás figuras jurídicas.

El sistema registral en cuanto a su forma en el Estado de México se sigue la técnica de transcripción, es declarativo y no es convalidante, ni obligatorio sino necesario.

---

**CAPITULO CUARTO****SISTEMA Y PROCEDIMIENTO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

- a).- ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL ESTADO DE MEXICO.
- b).- SISTEMA DE TRANSCRIPCION Y APLICABILIDAD.
- c).- PROCEDIMIENTO REGISTRAL.



a).-- ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL ESTADO DE MEXICO.

En el Estado de México, el Registro Público de la Propiedad fue instituido por los Códigos Civiles de 1871 y 1884, para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, ya que en esa entidad fueron adoptados y puestos en vigor, al igual que los reglamentos del 28 de febrero de 1871, 8 de agosto de 1921 y 21 de junio de 1940.

De este modo, el ordenamiento legal arriba citado, es primero en su género dentro de la legislación mexicana; viene a proporcionar las bases jurídicas para el establecimiento de una institución denominada Registro Público. El carácter público de la institución se acentuó con claridad, al indicar como obligación para el titular de esa función (encargado de los oficinas de hipotecas), que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y además, que expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas.

Fue tal la importancia que el legislador dió a la función registral, que si el encargado del registro rehusaba la recepción de los documentos que le eran presentados para su registro, o si cometía omisiones al extender las certificaciones,

el interesado podía hacer constar, por información judicial de los testigos, el hecho o manera de prueba para ser utilizada en el juicio correspondiente.

Se estableció que cuando el título no contenía los datos necesarios para hacer la inscripción, estaba afectado de nulidad y el efecto que producía era el de suspender la inscripción, los jueces o tribunales ante quienes se alegaba la nulidad, avisaban al registrador.

Los libros estaban al servicio de quien los solicitaba para su consulta, siempre que no los ocupará el registrador para servicio de la oficina. Se podía tomar datos, más no copiar los asientos.

Primero se instaló la oficina en la Ciudad de México y luego en Tlalpán. Posteriormente, al irse creando los juzgados de Primera Instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos los Registros Públicos de la Propiedad de Atzacapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

La primera inscripción que consta en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, fue en Toluca, y data del 10. de octubre de 1870 y se refiere a una hipoteca de -

la casa número 14 de la calle Matamoros. Operación que realizó Don Ramón Díaz y cuyo registro estuvo a cargo de Don Joaquín de Mier Noriega.

En el Distrito de Tlanepantla, el primer oficial del Registro Público de la Propiedad fue el Licenciado José Gil -- Flores, quien llevó a cabo la primera inscripción, el día 7 de octubre de 1870, aunque la función registral, se creó con fecha primero del mismo mes y año.

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

Unicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública; así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. Los actos, los contratos otorgados y las sentencias y pronunciales en país extranjero, sólo podían inscribirse si estaban debidamente requeridos conforme al Código de Procedimientos Civiles.

Tanto el Código Civil de 1871, como el de 1884 esta--

blecieron lo que atendiendo a la doctrina imperante llaman sis tema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, ésta nacía - propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en la manifestación de carácter constitutivo de tal acto o hecho jurídico.

No fue, sino hasta el 7 de abril de 1956, durante el - gobierno del ingeniero Salvador Sánchez Colín, cuando se aprobó por el congreso local el primer Código Civil, para el Estado de México y el 21 de mayo, del mismo año, se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que estuvo en vigor hasta el 12 de abril de 1974 en que fue sustituido por el actual.

---

**b).- SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN Y APLICABILIDAD.**

Como ya lo habíamos dejado asentado en páginas anteriores, el sistema registral en el Estado de México en cuanto a su forma se sigue la técnica de transcripción, es declarativo y no es convalidante, ni obligatorio sino necesario. En base a estas ideas podemos afirmar los siguientes postulados.

Para entender "qué son los actos y documentos inscribibles, hay que distinguir tres cuestiones fundamentales: el acto por el que nace, se modifica o extingue el derecho real; el derecho real en sí mismo, y la finca." (48)

En otras palabras, nos dice el maestro Colín Sánchez que la "inscripción, es el acto procedimental a través del cual el registrador, observando la formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo.

La inscripción es, como se le ha llamado por algunos juristas, una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra --

48.- Pérez Lasala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. - Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1965. Págs. 43 y 44.

terceros.

En materia de propiedad, ha sido y seguirá siendo de capital importancia para el dueño de la cosa, tener potestad jurídica de disposición plena, para así hacer factibles las diversas situaciones que la propiedad misma genera." (49)

Es indudable que, tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con -- sus naturales caracteres, modalidades y efectos. En consecuencia la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito. Todo esto nos lleva a establecer que, la -- primera inscripción, es la base o eslabón esencial sobre el --- cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

Ahora bien, lo propiamente inscribible no es el derecho real ni la finca, sino el acto por virtud del cual se constituye, modifica o extinguen los derechos reales sobre inmuebles. En sentido estricto, no podemos decir que lo inscribible -- 49.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la -- Propiedad. Ob. Cit. Págs. 101 y 102.

sea el derecho real, que es el objeto del acto inscribible, su materia prima, tampoco será inscribible la finca en sí, que es el objeto del derecho real.

Lo que podemos afirmar categóricamente es que lo --- inscribible no es el derecho real, ni la finca, sino el acto por el que se constituye, modifica o extingue aquél, sobre ésta última.

Por otra parte, debe asentarse que en el caso del Estado de México, se hacen dos enunciados diferentes en el Código Civil cuando éste ordenamiento legal trata los actos y documentos inscribibles; por una parte dispone el artículo 2857 lo siguiente: Sólo se registrarán: I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; III.- Los documentos privados que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con --- arreglo a la ley." En este numeral se listan los documentos registrales, tomándolos en su significado formal o instrumental, es decir, señalando las características que deben revestir exteriormente los documentos, sin entrar a su contenido propiamente.

---

En segundo término, el artículo 2893 del propio ordenamiento sustantivo, es el que se encarga de enumerar los actos inscribibles, es decir, hace referencia a los contenidos de los documentos a que se aludió en el artículo 2857. Dispone el numeral 2893 del Código Civil para el Estado que: "En el registro - de la propiedad inmueble se inscribirán:

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

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

III.- Las fundaciones de beneficencia privada, cuando se afectan bienes inmuebles a los fines de la fundación;

IV.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

V.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje



la propiedad de bienes raíces o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;

VI.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

VII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;

VIII.- El testimonio de las informaciones ad perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles; así como las resoluciones administrativas de inmatriculación;

IX.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados."

En este sentido, aún cuando en este numeral se emplea la palabra título, lo hace con significado sustantivo para referirse al objeto de la inscripción, o sea, al acto inscribible, --

que es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción del derecho real.

Con las ideas específicas del registro declarativo, pasamos ahora a la aplicabilidad del sistema de transcripción que consiste -como ya lo dejamos expresado- en la inserción íntegra en el registro de los actos y contratos que deben anotarse en él; equivale a reducir a matriz, en los libros o protocolos del Registro Público de la Propiedad, a todos los actos y contratos sujetos a inscripción.

El sistema de transcripción es característico del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, y su regulación legal la encontramos en su propio Reglamento, en el Libro Primero, Capítulo X, denominado "De las Secciones y Libros del Registro", regulado del artículo 30 al 38. A continuación haremos mención de los numerales y sus respectivos comentarios - que con gran acierto manifiesta el maestro Colín Sánchez.

Artículo 30.- Los libros del registro se agrupan en tres secciones que serán destinadas:

- I.- La primera, al registro de bienes inmuebles;
- II.- La segunda, al registro de bienes muebles;
- III.- La tercera, al registro de personas morales.

Respecto a la primera fracción, nos comenta el ilustrado tratadista mexicano Colín Sánchez que la "forma clásica -- del proceder material del registro, es y ha sido la del sistema de libros (de transcripción) con características técnicas, para obtener plena seguridad jurídica. En ellos se contiene la sustancia misma del Registro Público de la Propiedad y, por ende, -- son el medio de información eficiente y veraz para realizar válidamente operaciones y actos jurídicos susceptibles de ingresar al mundo registral.

El legislador enfatiza en esta descripción ordinal, -- la trascendencia de los actos que contiene cada una de las --- secciones concediendo mayor importancia a los de la sección -- primera, por la significación que tienen los bienes raíces en -- nuestra idiosincrasia nacionalista y, también, por el monto de -- las operaciones que se realizan, especialmente en ciertas áreas urbanas en donde adquieren valor económico de consideración. Es determinante, asimismo, el número apuntado de operaciones sobre bienes inmuebles y, por último, son éstos los que exigen mayores solemnidades para su tráfico, transmisión o gravamen, por la seguridad jurídica con la que deben ser protegidos.

Artículo 31.- Los libros del Registro en general --- constarán de ciento cincuenta hojas, de cincuenta centímetros -

de largo. Los destinados a las inscripciones de la propiedad in mueble tendrán hojas de cuarenta y cuatro centímetros de ancho con márgenes de once centímetros a los lados izquierdo y derecho.

Las hojas de los demas libros, tendrán treinta y trescentímetros de ancho, con margen a la izquierda de una tercera parte y al margen derecho un espacio de dos centímetros.

Los libros deberán estar empastados y protegidos adecuadamente."

Las medidas -nos dice Colín Sánchez- específicas de los libros, son las necesarias para dar cabida a las inscripciones y anotaciones, y el tamaño de los mismos hace sencillo su manejo dentro de la oficina, impidiendo que puedan ser subtraídos con facilidad por cualquier persona.

Artículo 32.- Los márgenes de cada plana de los libros se destinarán únicamente para las anotaciones, y el centro para las inscripciones; además, deberán sellarse en la parte superior cada una de las páginas de los libros, así como las inscripciones y anotaciones que en ellas se realicen."

Toda inscripción y anotación implica un acto revesti

do de formalidades propias; por ende, tienen completa independencia entre sí, sin importar que estén contenidas en una misma página, la que deberá estar autorizada con el sello de la Oficina y sancionada con la firma del registrador.

Artículo 33.- Las inscripciones se iniciarán en la página siguiente a aquella en la que está la autorización del libro respectivo."

Siendo este el criterio que priva, debe deducirse, aún cuando no se mencione, que la última página contendrá únicamente la misma razón de autorización que la primera, sin admitir ningun otro acto registral.

Artículo 34.- Las cinco últimas hojas de cada libro se destinarán íntegra y exclusivamente para continuar las anotaciones que no se hubieren podido asentar al margen de las inscripciones correspondientes, pudiendo en caso necesario autorizarse libros auxiliares para continuar las anotaciones mencionadas."

El propósito de destinar las cinco últimas hojas de cada libro para realizar anotaciones marginales, se justifica, porque las inscripciones principales deben estar relacionadas-

con las anotaciones, que son secundarias. Por lo que se advierte este es el único caso de libros que no contienen asientos de inscripción.

Artículo 35.- Cuando en un libro sólo quedaren sin ocupar las cinco hojas de que trata el artículo anterior, el registrador pondrá una razón cerrando el libro, que expresará: la sección a que corresponda el libro, volumen, así como el número de inscripciones contenidas en el mismo, la fecha, sello de la oficina y su firma."

La reserva de cinco hojas finales de cada libro para asentar anotaciones marginales, denota precaución extrema del legislador, pues en la práctica esas hojas se ocupan sólo excepcionalmente, cuando algunas fincas sufren gravámenes reiterados o demandas constantes, y no alcanza el espacio en el que se consignan los datos de inscripción. Esta medida es una demostración más de la minuciosidad del actuar registral, y del conjunto de formalidades dictadas por el legislador para propiciar una auténtica seguridad jurídica.

Artículo 36.- Habrá un libro en el que se harán constar los nombres de los contratantes, el acto, la hora y el número de orden de presentación de los documentos, así como la fe--

cha de su devolución.

Lo anterior se efectuará por riguroso orden sin dejar renglones en blanco."

El libro de presentaciones de documentos tiene una --doble finalidad:primera,un control administrativo sobre títulos,comunicaciones,solicitudes,etc.,para conocer el movimiento de cada oficina y formular las estadísticas de las operaciones registradas;segunda,un aspecto técnico,encaminado a verificar que la salida de los documentos coincida exactamente con los que entraron y que ambos tengan las mismas características.Con ello se puede establecer con exactitud la prelación en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 37.- Cada libro tendrá su apéndice formado con los volúmenes necesarios que se irán integrando con las copias de los documentos inscritos y los complementarios de éstos.La encuadernación se hará conforme lo imponga el volumen de los documentos debiendo llevar en la primera y última páginas de cada tomo una certificación del registrador, en la siguiente forma:"en este volumen se contienen los documentos correspondientes a las partidas de la .....a la ....del libro."

---

Los libros y los apéndices podrán microfilmarse concentrando las microfilmaciones en el Archivo General del Estado."

Al respecto Colín Sánchez afirma que para esos fines el registrador proveerá lo necesario para que se clasifiquen y ordenen, atendiendo al número y fecha de su registro, para que formen parte de los libros, una vez que sean encuadrados en volúmenes adecuados y definitivamente referidos al libro del cual dependan.

Artículo 38.- En las oficinas del Registro se llevarán dos índices alfabéticos que atenderán, el primero al nombre de las personas y el segundo a la denominación de las fincas, utilizando un sistema triplicado de tarjetas en las que se asentarán: el nombre de la persona a cuyo favor esté el derecho registrado; la denominación de la finca, si tiene; ubicación del inmueble, según proceda, por calle, colonia, población, municipio y Distrito; acto registrado; datos del registro y operaciones subsiguientes. Un ejemplar de la tarjeta será para el manejo de la oficina, otro se podrá facilitar al público y el restante se --concentrará en la Dirección del Registro Público de la Propiedad."

---



Lo aquí indicado, representa una novedad que se introduce en materia de índices. Su utilidad es incalculable, permite en breves minutos estar en aptitud de saber cuáles son los bienes registrados de un sujeto y, además, cuál es la situación jurídica de aquéllos; más aún, si se toma en cuenta que, frecuentemente, autoridades y público carecen de los antecedentes registrales de lo que les interesa conocer y únicamente saben el -- nombre del propietario, especialmente en los casos de embargo -- (promovidos por ellos) en los que, por razón natural, se desea -- tener conocimiento sobre el aspecto patrimonial del deudor!

(50)

---

50.- Colín Sánchez, Guillermo. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México Comentado. Ediciones de la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México. la. edición. México, 1974. - Págs. 101 al 114.

c).- PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

El procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de actos ordenados o encadenados unos a otros hasta llegar a su inscripción definitiva y entrega del documento respectivo al interesado.

El procedimiento, en orden al Registro Público de la Propiedad, según Colín Sánchez "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." Agrega además "que el procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el Notario." (51)

Consecuentemente los actos del procedimiento requieren tres presupuestos esenciales, que son las condiciones mínimas necesarias para que estos surjan:

1o.- La existencia del acto jurídico, que es un presupuesto lógico sin el cual no podría iniciarse ningún procedimiento.

51.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ob. Cit. Pág. 76.

2o.- La forma notarial establecida por la ley con el fin de convertir el acto jurídico en auténtico, cierto y exigible por las partes.

3o.- La solicitud del Registro, que en nuestro medio es potestativo, ya que la no inscripción no afecta la esencia misma del acto; pero sin embargo es presupuesto indispensable del procedimiento.

El inicio del procedimiento registral debe observar forma y una formalidad; es decir, requisitos que deben cumplirse para que opere dicho procedimiento en las distintas fases del mismo para lograr su última consecuencia o sea que alcance publicidad y se obtenga la seguridad jurídica.

El citado autor, sostiene de una manera sencilla y sistemática que en general el procedimiento registral cuenta con las siguientes fases:

- 1.- Presentación del documento.
  - 2.- Anotación en el libro de entradas y salidas.
  - 3.- Distribución de los documentos presentados con arreglo a la sección a que corresponda.
-

- 4.- Calificación registral.
- 5.- Calificación fiscal.
- 6.→ Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción anotación, constancia o certificación.
- 7.- Devolución del documento al interesado.

La primera etapa del procedimiento inicia el procedimiento registral y debe entenderse como la manifestación de voluntad del solicitante para que determinado acto jurídico quede inscrito o anotado, o para que extienda constancia de su inscripción, con fines a la publicidad legal del caso concreto.

Están facultados para rogar el registro de un documento inscribible: la persona que tenga interés en asegurar el derecho en él consignado, los funcionarios autorizados y las autoridades judiciales y administrativas en la esfera de su competencia.

"Por un lado, esta fase implica el cumplimiento del principio registral de rogación, y por otro, en nuestro país entraña también el ejercicio del derecho constitucional de petición, manifestando correcta y respetuosamente, para que la autoridad, en este caso el Registro acuerde lo procedente, que será la inscripción o cancelación solicitada, o la negativa fundada-

para ello."(52)

El artículo 2869 del Código Civil del Estado de México manifiesta que la "inscripción o anotación de los títulos - en el registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

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

La realidad nos indica que no son siempre los notarios o los interesados quienes se apersonan para diligenciar - el negocio sino también, los gestores u otros terceros encargados de dicho trámite.

Presentando el documento oficial de partes procederá a estampar en parte visible el sello del reloj marcador que -- contiene la fecha y la hora de presentación del documento respectivo.

Independientemente de lo señalado, los documentos ostentán el número progresivo que les corresponda según el orden 52.- Díaz González Vergara, Rodolfo. Ob. Cit. Pág. 89.

de su presentación y además el sello indicador de la sección a que corresponde.

El oficial de partes entregará a quién presente el documento una boleta respaldando el documento que ingresó para su registro con el número respectivo de entrada. Dicha boleta es necesaria para exigir la devolución del documento respectivo.

La segunda etapa del procedimiento registral lo constituye la anotación del acto jurídico solicitado en el libro de entradas y salidas, esta anotación en el libro respectivo, es el acto por medio del cual el encargado de esta función, toma nota del documento de que se trata, y se inicia una vez que el documento ha sido presentado y concluye en el instante en que ha sido remitida a la sección correspondiente, constituyendo el primer acto formal que se lleva a cabo en el libro de entradas y salidas en el que se deja constancia de los nombres de los contratantes, y en su caso del notario ante quién se otorgó la escritura respectiva del día y la hora de su presentación, de la naturaleza del acto o contrato, y de la sección a que será turnada, debiéndose realizar todo ello el mismo día de la presentación del documento.

---

La tercera etapa del procedimiento registral está integrada por la distribución de los documentos con arreglo a -- las secciones correspondientes, para los efectos de su calificación registral y fiscal, esto corresponde hacerlo al clasificador de documentos quién determinará la naturaleza del acto con signado; pero sin entrar al fondo en el análisis del mismo, lo cual será por riguroso orden, atendiendo a la fecha y hora de entrada, esto es para los efectos de la prelación como lo ordenan los artículos 2864, 2865 y 2866 del Código Civil del Estado de México.

La cuarta etapa del procedimiento registral se refiere a la calificación registral. El principio de legalidad -- que ya hemos examinado se cumple a través de la calificación -- registral, momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de su inscripción y concluye -- con el dictamen correspondiente admitiendo o rechazando dichos documentos. Esta calificación registral comprende los siguientes extremos:

a).- El cumplimiento de los requisitos esenciales de fondo en el título que se trate de inscribir, según lo exijan -- las leyes respectivas.

---

b).- La autenticidad del documento presentado y el cumplimiento de los requisitos exigidos para tal fin.

c).- La expresión en el título, con la claridad suficiente, de todas las circunstancias necesarias para efectuar la inscripción destacándose como fundamental el antecedente de registro, salvo que se trate de inmatriculación.

Para efectuar esta calificación en la que se incluyen los aspectos enunciados, el registrador sólo dispone de tres elementos: los documentos presentados, los asientos del registro con ellos relacionados, y la Ley. Aunque el registrador sepa por circunstancias ajenas a los documentos y a los asientos que el acto que se trata de inscribir no es verdadero, ello no afecta su conocimiento en la calificación. Cuestiones ajenas a los tres elementos se encuentran excluidas de la calificación.

Si el documento satisface este exámen del registrador, a continuación pasa a las siguientes etapas del procedimiento. En caso contrario, se pone a disposición del interesado, fundado y motivado las causas por las que se negó su inscripción o anotación, que sólo pueden ser las previstas en el artículo 2872 del Código Civil del Estado de México.



La quinta etapa del procedimiento es la calificación fiscal, y se lleva a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos en él consignados.

De acuerdo con el maestro Colín Sánchez, "esta etapa se lleva a cabo tomando la naturaleza del documento..., para -- así proceder a cuantificar el monto de los derechos respectivos, con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso." (53)

Desde el punto de vista del maestro Díaz González -- Vergara -- y en cual coincidimos --, la calificación fiscal del registrador puede contemplarse desde tres ángulos; "en su función estrictamente publicitaria, en su calidad de responsable ante -- el fisco, y en su carácter de funcionario fiscal." (54)

En el primer caso, y dado que el registrador debe vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en los documentos presentados, este exámen debe incluir por tanto, la verificación de que se han cubierto los renglones tributarios establecidos en las leyes fiscales. Esto es, que se han satisfecho los créditos fiscales derivados del acto a inscribir.

De lo contrario, y entramos al segundo supuesto, las -- propias leyes fiscales se encargan de sancionar al registrador

53.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la -- Propiedad. Ob. Cit. Pág. 168.

54.- Díaz González Vergara, Rodolfo. La Fiscalidad Registral. -- Ediciones del Gobierno del Estado de México, 1979. Pág. 14.

por su omisión, bien señalándolo como solidario del deudor y -- proclive a pagar por éste, o bien estableciendo una serie de -- infracciones cuya responsabilidad corresponde al propio registrador.

La tercera situación es la que señala el maestro Co-- lín Sánchez, y en la que nosotros si coincidimos, y aceptado en el sentido de que el registrador se caracteriza como un funcionario fiscal, al realizar la liquidación de los derechos de inscripción. Este acto se realiza en la siguiente forma: "El registrador, una vez satisfecha la calificación registral, se ha enterado del tipo de acto que se trata de inscribir o anotar, por -- lo que coteja éste con lo preceptuado por la Ley de Hacienda -- del Estado, donde se señala un porcentaje o una tarifa nominal para cada acto inscribible o anotable. De acuerdo con ello, formula la liquidación de los derechos que deben cubrirse en el -- caso, y da a conocer su monto al interesado, en una lista que se publica en la oficina registral, para que en el término de diez días cubra su importe y pueda procederse a realizar la inscripción o anotación correspondiente.

Si el interesado paga los derechos dentro de ese término, la inscripción o anotación surte efectos desde la fecha --

---

de presentación del documento. En el supuesto de que no cubra - su importe, se pone a su disposición el documento presentado, -- dándose de baja en el libro de presentaciones." (55)

En todo caso, el interesado puede inconformarse con - la liquidación que se le hace, dentro del término de cinco días ante el Director del Registro Público de la Propiedad, quien re solverá en definitiva.

La sexta etapa del procedimiento registral lo consti tuye la ejecución del acto; ya sea de inscripción, anotación, --- constancia o certificación, siendo esta etapa no menos importan te que las anteriores, ya que es aquí donde se cumple propiamen te hablando con la esencia del acto registral. Con la inscrip-- ción en los libros destinados al efecto culmina prácticamente la función registral, por lo tanto la naturalización del acto - se realizará tomando en cuenta el tipo de operación de que se trate.

Para algunos autores la inscripción es una fórmula - jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmen te adquirido, produciendo efectos contra terceros.

En la séptima etapa del procedimiento registral la - podemos considerar como la culminación del mismo procedimiento pues ha satisfecho legalmente los anteriores requisitos para - su conclusión. Una vez ejecutado el acto, ya sea en su inscrip-- ción, anotación, constancia o certificación, se procede a la devolución del documento o documentos al interesado.

---

**CAPITULO QUINTO**  
**DE LA INEXACTITUD REGISTRAL Y LA RECTIFICACION**  
**DE LOS ASIENTOS.**

- a).- CLASES DE ASIENTOS.
- b).- IRREGULARIDAD DE LOS ASIENTOS.
- c).- CONCEPTOS GENERALES DE INEXACTITUD REGISTRAL.
- d).- CAUSAS DE INEXACTITUD REGISTRAL.
- e).- MEDIOS DE RECTIFICACION REGISTRAL Y SUS EFECTOS.

a).- CLASES DE ASIENTOS.

En nuestro derecho registral mexicano, existen dos -- clases de asientos: la inscripción y la anotación. Respecto a la inscripción ya hemos hecho su estudio en páginas anteriores, -- sin embargo, para el objeto de nuestro estudio, y en especial pa -- ra este capítulo considero oportuno hacer brevemente referen -- cia a esta figura jurídica.

La inscripción como asiento registral se emplea en -- sentido lato para comprender a cualquier asiento que se practi -- que en el registro. Pero en sentido propio y estricto, se refie -- re sólo a uno de los asientos registrales que es el más impor -- tante.

Para Roca Sastre, "es el asiento principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de ins -- cripciones, y en el que se hace constar la constitución, transmi -- sión o modificación de un hecho real inmobiliario, del modo es -- tablecido en las leyes registrales." (56)

Siguiendo las ideas de este autor, podríamos decir -- que el asiento de inscripción tiene las características si --- guientes:

56.- Ob. Cit. Pág. 84.

- a).- Es un asiento principal. Se contrapone a las notas marginales que son asientos accesorios.
- b).- Es un asiento definitivo, por ser de duración indefinida, no sujeta a caducidad alguna.
- c).- Es un asiento de contenido positivo, destinado a consignar los actos de constitución, modificación o transmisión de derechos reales. Se le opone a la cancelación de contenido negativo, que es el medio para dar a conocer la extinción de los derechos inmobiliarios.

En nuestro derecho local, las inscripciones deben tener como contenido, las circunstancias que enumera el artículo-2906 del Código Civil del Estado de México, como sigue:

"Los asientos de inscripción deberán expresar las -- circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción 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 an-

---

terior.

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

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

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

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

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

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



En este mismo orden de ideas, las anotaciones son actos del procedimiento a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que, sin modificar la esencia de la inscripción a la cual están referidas, se algún modo afectan el -- contenido de la misma.

Según Pérez Lasala, "tiene por objeto, ya consignar la existencia de un procedimiento judicial, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas aún no consolidadas." (57)

En el Estado de México se consignan dos tipos de anotaciones marginales; unas, que son simples notas de relación de asientos, y las anotaciones preventivas cuyo concepto es el que hemos anotado.

El artículo 2894 del Código Civil del Estado de México establece los diversos tipos de anotaciones preventivas que pueden practicarse en el registro, algunas de las cuales pueden producir su cierre; los efectos de estas anotaciones se establecen en los artículos 2895 y 2896 del propio ordenamiento civil estatal.

---

57.- Ob. Cit. Pág. 171.

Desde el punto de vista formal, la anotación tiene un carácter marginal, en oposición a las inscripciones destinadas a ocupar la parte central o contramargen de las hojas respectivas; circunstancia ésta que, condiciona la práctica de la anotación a la existencia de la inscripción.

Atendiendo a su naturaleza, la anotación es un asiento transitorio, que contrasta con el asiento de inscripción, que es definitivo.

---

**b).- IRREGULARIDAD DE LOS ASIENTOS.**

La circunstancia del asiento (como lo ha calificado la doctrina), independiente de su concordancia o discordancia con las titularidades materiales, significando que en el proceso de inscripción o en el asiento practicado existe algún defecto.

Estas anomalías por las cuales se puede anular o rectificar el asiento suponiendo o no exactitud, dentro de la legislación registral mexicana, y en especial en el Código Civil del Estado de México, no habla de irregularidades o defectos de los asientos, sino de nulidad y de errores.

De conformidad con la doctrina jurídica, se puede establecer que los asientos presentan las siguientes irregularidades:

- a).- Nulos.
  - b).- Erróneos.
  - c).- Inexactos.
  - d).- Nulos y erróneos.
  - e).- Nulos e inexactos.
  - f).- Erróneos e inexactos.
-

g).- Nulos, erróneos e inexactos.

Estas irregularidades de los asientos se presentan - frecuentemente en la práctica registral, pues generalmente son producto de errores humanos, y por otra parte, la falta de claridad en la regulación legal por parte de la legislación civil.

En las siguientes páginas haremos referencia su estudio y a sus posibles soluciones, así a la forma en que lo contempla su ordenamiento jurídico correspondiente.

---

c).- CONCEPTOS GENERALES DE INEXACTITUD REGISTRAL.

La inexactitud registral es un lastre normal de todo registro.No existe sistema registral que considere que el contenido de sus asientos sea la única verdad,absolutamente exactos,ya que los asientos registrados por el tráfico jurídico in mobiliario,no siempre reflejan la situación real por:

- 1.- Dar publicidad de titularidades que no han existido como válidos;
- 2.- Porque el contenido de sus asientos es diferente de la verdad;
- 3.- No captar y por lo tanto no dar publicidad de -- las extinciones de derechos inscritos.

El tratadista Roca Sastre considera la inexactitud registral en sentido estricto en los siguientes términos:"Hay inexactitud registral,cuando el Registro expresa una situación jurídico-real que en la realidad jurídica es otra;cuando ello ocurre,no hay concordancia,armonía,coincidencia o paralelismo entre el contenido de los libros registrales y el verdadero estado jurídico-real de los inmuebles o derechos inscritos."( 58)

Para Pérez Lasala "la inexactitud registral impone - toda discordancia entre el estado jurídico de una finca y la - situación jurídica reflejada." (59)

Para el gran civilista mexicano Rojina Villegas por inexactitud del "Registro se entiende todo desacuerdo que en - orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y - la realidad jurídica extraregistral." (60)

Dentro de las legislaciones registrales mexicanas, -- dos de las más avanzadas en esta materia, el Código Civil del - Estado de México y del Distrito Federal, no tratan ni definen - el problema de la inexactitud registral; sólo tratan de la nulidad y de la rectificación de los asientos, haciendo referencia a la corrección de los errores materiales y de concepto.

La inexactitud registral existe cuando los asientos- registrales no reflejan la realidad jurídica extraregistral, -- inexactitud que afecta el estado jurídico de la finca y no a - los datos de hecho, de contenido físico; íntimamente relacionada con los principios de la legitimación por la presunción legitimadora registral y el principio de la fé pública registral, por los terceros adquirentes de buena fé, a título oneroso, que ce-

---

59.- Ob. Cit. Pág. 182.

60.- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. 5a. edición. Tomo III. México, 1981. Pág. 820.

lebraron un contrato confiados en el contenido de los asientos registrales, pero en donde más repercute la inexactitud es en la seguridad registral que se ve resquebrajada.

La subsistencia del estado de la inexactitud en el contenido del Registro Público de la Propiedad constituye un grave peligro para aquellas personas que aprovechen la realidad jurídica extraregistral, pues si el Registro es inexacto va le como exacto en beneficio de los terceros adquirentes de buena fé a título oneroso que hayan revisado la continuidad de los asientos registrales, cerciorándose del tracto sucesivo, el elementos que son imprescindibles para ser protegidos por el principio de fé pública registral, así como también en provecho de todo titular según el Registro en orden al principio de legitimación, puede originar la utilización dolosa de la inexactitud registral, inseguridad jurídica.

En concepto de Roca Sastre, se debe "de excluir de la inexactitud registral los siguientes actos:

- 1.- Los datos registrales de mero hecho.
- 2.- Los relativos al estado civil de las personas.
- 3.- A las relaciones jurídicas de carácter puramente obligacional.

4.- Lo referente a las limitaciones legales estatutarias de la propiedad inscrita.

5.- Las servidumbres prediales aparentes.

La exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de -- 1944, establece que "por inexactitud se entiende toda discordancia entre el registro y la realidad. Sin embargo, no afectaron a la exactitud de los asientos los derechos no protegidos por la fé pública, ni aquellos otros cuya registración no se considere necesaria por razones sociales, o por su intrínseca exte--riorización." (51)

En nuestra opinión, este criterio lo consideramos más acertado al excluir de la inexactitud registral toda relación jurídica que no sea registrable y por lo tanto no esté amparada por la fé pública registral, aunado también a la legitimación registral.

En sentido amplio el concepto de inexactitud registral, "puede entenderse incluso a toda causa que pueda dar origen a acciones enervadoras de la titularidad del transferente, y especialmente tratándose de acciones rescisorias, esto es, de los que no actúan in rem o sea que se producen ex nunc." (62)

---

61.- Ob. Cit. Pág. 112.

62.- Ibidem. Pág. 113.



Resulta evidente que hay que excluir de la inexactitud registral a todo lo que no se le apliquen los principios - de legitimación y fé pública registral.

La inexactitud registral latu sensu debe entenderse también en cuanto no coinciden en los asientos registrales con las certificaciones extendidas con la realidad jurídica extra-registral o por errores durante el procedimiento registral y - que incide directaemnte en los fines y principios registrales.

---

d).- CAUSAS DE INEXACTIUD REGISTRAL.

Para Cossio y Corral con base en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria Española dice "que la inexactitud registral sólo puede originarse:

- 1.- Por no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, siendo tal relación de naturaleza real.
- 2.- Por haberse extinguido algún derecho inscrito o anotado.
- 3.- Por nulidad o error de algún asiento.
- 4.- Por falsedad, nulidad o defecto del título que -- hubiere motivado el asiento."(63)

Jerónimo González, citado por Roca Sastre, menciona -- que "si la inscripción no concuerda con la realidad jurídica -- es por:

- 1.- Falta de los presupuestos necesarios.
- 2.- Error del Registro.
- 3.- Modificación del derecho inscrito.
- 4.- Caducidad o extinción."(64)

---

63.- Cossio y Corral, Alfonso De. Instituciones de Derecho Hipotecario. Editorial Bosch Casa Editorial. 2a. edición. España, 1956. Pág.177.

64.- Citado por Roca Sastre, Ramón María. Ob. Cit. Pág.666.

En cuanto se refiere a Roca Sastre, clasifica las causas de inexactitud registral basado en el artículo 34 de la -- Ley Hipotecaria Española en los siguientes términos:

1.- "El Registro es inexacto, porque el título o derecho inscribible existe en la realidad jurídica extraregistral, al momento de verificarse su adquisición el tercero registral, pero se dá alguna de estas circunstancias.

- a).- El título o derecho se ha registrado, pero se ha incurrido en errores de expresión en el asiento
- b).- El título o derecho no ha llegado a inscribirse
- c).- El título o derecho se inscribió y subsiste en la realidad, pero su asiento ha sido cancelado.

2.- El Registro es inexacto, porque a pesar de que el título o derecho consta inscrito, no existan en la realidad jurídica extraregistral al tiempo de verificarse la adquisición del derecho por parte del tercero registral debido a:

- a).- El título o derecho no ha existido nunca por -- falsedad, nulidad u otro defecto.
  - b).- El título o derecho existieron, se constataron -
-

registralmente, pero al tiempo de adquirir el de  
recho, ya se había extinguido por haber sido: anu  
lado, rescindido, revocado, caducado, renunciado, -  
inscrito, liberado, expropiado, confinado, etc.

3.- El título o derecho existe al tiempo de adquirir  
lo un tercero, pero se halla amenazado de extinción por causa -  
de anulabilidad, resolución, rescisión, revocación u otra causa -  
análoga sin constar ninguna de éstas en el Registro." (65)

**e).- MEDIOS DE RECTIFICACION REGISTRAL  
Y SUS EFECTOS.**

Así pues, pasamos ahora a los medios de rectificación registral y sus efectos, donde expondremos una serie de supuestos que se presentan en la práctica y sus posibles soluciones.

**1.- Por no haberse registrado algún cambio de la realidad jurídica inscribible.**

Para proceder a su rectificación cabe señalar en general quienes pueden pedirla: el titular registral del asiento inexacto, y/o quien resulte lesionado por la inexactitud, aclarando que éste último sin comparecer el titular, sólo podrá obtener la rectificación del asiento por sentencia ejecutoriada, dictada por juez competente que ordene expresamente la rectificación del asiento inexacto; ésto en virtud de no lesionar derechos de terceros.

La rectificación registral se logra:

- a).- Inscribiendo el título correspondiente.
  - b).- Con la reanudación del tracto sucesivo, inscribiendo las operaciones intermedias pendientes -
-

de registro para poder inscribir el título que nos interesa registrar.

- c).- Sentencia ejecutoriada dictada por juez competente que ordene la rectificación del asiento.

## 2.- Por extinción del derecho inscribible.

Su rectificación se logra por la cancelación solicitada por el titular registral del asiento, en otro supuesto, el lesionado por la inexactitud podía obtener sentencia ejecutoriada que ordene la cancelación.

## 3.- Por nulidad o error del asiento.

La doctrina llama nulidad formal y la ley nulidad o error, en el supuesto que la titularidad de un asiento registral sufre alteraciones, cuando: en su proceso no se ha dado cumplimiento a la ley; o su contenido en sí, o en relación al registro, es inadmisibile, incompleto, deficientemente formulado, no corresponde al contenido del título inscrito ni a ningún otro.

Cuando existe nulidad del asiento, la rectificación se logra realizando un nuevo asiento aplicando las reglas de -

---

los errores materiales y de concepto. En el supuesto de que el error del asiento fue originado extraregistralmente se rectificará el asiento, por medio de una escritura aclaratoria hecha con la comparecencia de los mismos otorgantes del acto inscrito, o copias de las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitado por los mismos otorgantes del acto ya inscrito, procediéndose a hacer en ambos casos uno nuevo corrigiendo el error cometido

En el supuesto de la nulidad del asiento, podrá hacerse por sentencia ejecutoriada dictada por juez competente, con audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubiere alterado dicho asiento, hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trata, o a los derechos inscritos o al titular de éstos (artículo 2912 del Código Civil para el Estado de México).

#### 4.- Por nulidad o error del título motivo del asiento.

La rectificación en el caso de que el título tuvo -- un error extraregistracional, compareciendo los mismos otorgantes -- del documento inscrito con error, con las mismas formalidades, otorgarán un nuevo título para que el asiento inexacto se cancele extendiéndose uno nuevo con el documento presentado. Si no

comparecen todos los interesados, la rectificación se hará por resolución judicial ejercitando la acción de rectificación.

Si la causa de la rectificación es por la nulidad -- del título, como toda rectificación de un asiento registral, supone previamente la declaración de inexactitud que sólo se puede conseguir "inter partes", a base de la constatación de una -- realidad extraregistral; acción real que es consecuencia lógica de la declaración de nulidad o inexistencia.

Así también no podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en -- que conste dicho dominio o derechos. (artículo 2862 del Código Civil para el Estado de México).

La acción de rectificación podrán ejercerla los perjudicados con la inscripción. La rectificación se logrará cancelando la inscripción.

---



**5.- Por doble inscripción de la misma finca a favor de personas distintas.**

La rectificación se logrará:

- a).- Por el consentimiento de uno de los titulares registrales para que se cancele su asiento, otorgado ante Notario Público.
- b).- Por convenio de los dos titulares registrales para que se cancele uno de los dos asientos registrales celebrado ante Notario Público.
- c).- Por sentencia ejecutoriada que ordene la cancelación de uno de los dos asientos.

Es procedente mencionar que conforme al principio de prioridad o rango, el acto registrable que ingresa primero al registro es el que tiene preferencia sobre cualquier otro; no convalidando su inscripción los actos o contratos que sean nulos conforme a las leyes. (artículo 2860 del Código Civil del Estado de México).

**6.- Errores de los asientos registrales.**

El error es un concepto equivocado de la realidad ju



2.- Por las consecuencias que origina, puede el error o irregularidad del asiento dar o no lugar a la inexactitud del contenido del registro.

3.- Por la naturaleza del error cometido en los ---- asientos registrales, éstos pueden clasificarse - en:

a).- Errores que producen la nulidad del -- asiento: como la omisión de alguna de - las circunstancias esenciales de los -- asientos.

b).- Errores que no afectan la validez del asiento.

4.- También por razón de su naturaleza y por la distinta forma de rectificación, puede distinguirse entre: a).- error material y b).- error de concepto."(66)

A esta última clasificación haremos referencia con -- nuestra legislación civil.

a).- Errores Materiales.- Es cuando se comete alguna equivocación u omisión al inscribir un título - sin variar su esencia.

---

66.- Ob. Cit. Págs.188 y 189.

El artículo 2875 del Código Civil del Estado de México, entiende y define el error material en los siguientes términos: "Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se inscriban una 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 ninguno de los conceptos."

b).- Errores de concepto.- En este supuesto, se comete error de concepto cuando se altera la inscribir el sentido del título.

El artículo 2876 del Código Civil del Estado nos dice: "Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título, se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un criterio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o del acto en él consignados o por cualquiera otra circunstancia."

**Rectificación de los errores en los asientos registrales.-** Este procedimiento lo describiremos en cuanto a los -

---

preceptos que lo regulan y que se encuentran en la legislación civil del Estado de México que es la más explícita en sus artículos 2873, 2877 y 2878 del mismo ordenamiento legal.

Se parte del supuesto de que todos los errores son rectificables y su procedimiento es el siguiente:

1.- Errores materiales.- Se rectifican de oficio, a petición de parte legítima o por orden judicial. La rectificación no perjudicará los derechos adquiridos por terceros a título oneroso y de buena fé, durante la vigencia del asiento. La rectificación se hará con vista al documento inscrito, del protocolo, o del apéndice, haciéndose una nueva inscripción. Se rectificarán las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos documentos se encuentren en el Registro, o con la copia del apéndice, se hará con base a la inscripción principal si ésta basta para conocer el error. Se rectificarán los asientos de presentación, las anotaciones marginales, de relación y los índices. Si el error puede ser advertido antes de ser firmado, se subsanará inmediatamente el concepto rectificado. El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de la rectificación plasmado en el nuevo asiento. Si el Registrador se opone a la rectificación, su resolución se resolverá ante el Director del Registro Público de la Propiedad y si éste lo con--

firma, el perjudicado podrá reclamarlo en juicio, ante juez competente.

**2.- Errores de concepto.-** Se rectificarán por consentimiento de todos los interesados en el asiento o por resolución judicial. Su rectificación no perjudicará los derechos adquiridos por terceros a título oneroso y de buena fé, durante la vigencia del asiento. Se rectifican las inscripciones o anotaciones preventivas, ésto se hará exhibiendo los títulos ya -- inscritos con la copia certificada del apéndice; un nuevo título, si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua, o -- inexacta del título. La rectificación se hará mediante una nueva inscripción. El concepto rectificado surtirá efectos desde -- la fecha de la rectificación plasmado en el nuevo asiento. Si -- hay oposición a su rectificación por parte del Registardor, se -- recurrirá esta resolución ante el Director del Registro Público de la Propiedad y si éste la confirma, el perjudicado podrá -- demandarla en juicio.

**Planteamiento del problema.-** No hay sistema regis--  
tral que considere como única verdad real, jurídica y fiscal el  
contenido de sus asientos registrales. La inexactitud registral  
strictu sensu es un lastre de todo Registro y del tráfico jurí

---

dico inmobiliario al no reflejar sus asientos la realidad jurídica.

La inexactitud registral latu sensu, cuando no coinciden los asientos registrales con las certificaciones extendidas, la realidad jurídica extraregistral; o durante el proceso registral y que incide directamente en los fines y principios registrales.

Los asientos registrales pueden estar afectados de inexactitud, nulidad y de errores: materiales y de concepto.

La inexactitud de los asientos del Registro, en cuanto a los fines del procedimiento del Registro Público de la Propiedad, los principales y dentro de éstos los inmediatos, de dar publicidad a los actos que transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes inmuebles y los gravámenes que tengan se estará dando erróneamente. Así también el fin principal, mediato de dar seguridad jurídica podrá hasta transformarse en inseguridad, por la inexactitud registral.

Dentro del procedimiento registral, al hacerse la calificación registral o al inscribirse un documento puede dar

---

origen en los asientos o inexactitud registral; inexistencia, nulidad o errores materiales o de concepto. Al hacer la calificación registral, el calificador puede omitir el dar cumplimiento a ciertas normas jurídicas, hasta equivocarse en el nombre del titular registral o descripción del inmueble y afectarse el asiento de inexactitud, inexistencia, nulidad o error. Al inscribir un título, puede omitirse por parte de la mecanógrafa alguna circunstancia que afecte o no la esencia del título o dar origen a errores materiales o de concepto.

Los errores mecanográficos son fuentes frecuentes de inexactitud registral *latus sensu*, al equivocar datos, repeticiones, cambios, omisiones o agregaciones de letras o palabras por incompetencia, distracción, dolo, mala fé, falta de previsión, descuido en su colocación en los asientos, anotaciones preventivas cancelación, asientos de presentación, notas marginales, índice, sellos de inscripción; al contestar un certificado de gravámenes, de libertad de gravámenes, de inscripción, de no inscripción copias certificadas de los asientos, de los apéndices o sus plannos.

En cuanto a los principios registrales que se vulneran con la inexactitud registral tenemos los siguientes:

---



- 1.- Principio de publicidad. Al no revelar el registro la situación jurídica real extraregstral de los bienes inmuebles.
- 2.- Principio de inscripción. Principio que determina la influencia que el Registro ejerce en los derechos reales sobre bienes inmuebles, pero existiendo inexactitud registral, la influencia registral es errónea, ya que está surtiendo efectos jurídicos "erga omnes" un asiento que no refleja la realidad jurídica.
- 3.- Principio de especialidad o de determinación. Principio vulnerado ya que la finca inscrita pudo sufrir modificaciones en su unidad y también ser el derecho inscrito de otra persona.
- 4.- Principio de Tracto Sucesivo. En el Registro Público, pueden faltar actos posteriores, inscribibles que no consten en esta institución, y por lo tanto estar interrumpido en el tracto sucesivo de la realidad jurídica extraregstral; así también consecuencia de este principio es la prohibición legal de que los bienes raíces o derechos reales sobre los mismos tenga dos o más titulares registrales a la vez en diversos asientos.
- ~~5.- Principio de legalidad. Una inscripción pudo ha-~~

ber sido hecha violando alguna ley, sin cumplir con ciertos permisos y requisitos; y no refleje el asiento la realidad jurídica extraregstral.

6.- Principio de legitimación. Uno de los dos principios que son lesionados más directamente con la inexactitud registral, además del principio de fé pública registral; es el principio de legitimación. Si bien los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, ésta se menoscaba con la inexactitud registral al reflejar la inscripción un derecho que ya no existe, que no corresponde a la realidad jurídica extraregstral, que ya no pertenece al titular inscrito, -- que éste ya no tiene la posesión, y que toda esta inexactitud opera en contra y a favor del titular registral, legitimando inexactamente este principio un tráfico a favor del que aparece -- inscrito como dueño y poseedor.

7.- Principio de fé pública registral. Por último, este principio es quebrantado, ya que el registro -- reputado exacto, no es tal; y no se protege al adquirente que contrató confiado en el contenido exacto de sus asientos, protegiéndole en su adquisición.

---

Pensamos que es injusto, contrario a la buena fé del Registro Público de la Propiedad, a la publicidad, a la seguridad jurídica; al tráfico jurídico inmobiliario, legitimar actos que por sí están viciados de inexactitud registral.

**Efectos de la rectificación.**- La rectificación de los errores supone en lo más de los casos, sustituir el asiento erróneo por otro perfecto, surtiendo efectos éste, desde la fecha de la rectificación (artículo 2878 del Código Civil del Estado de México).

Los efectos de las rectificaciones de los asientos registrales, no perjudican a los terceros adquirientes de buena fé a título oneroso, que hayan celebrado su contrato con base en la publicidad del contenido de los asientos registrales, con la revisión del tracto sucesivo y la legitimación de su contenido, apegados a la ley, al interés público protegidos por la fé pública registral y la seguridad jurídica otorgada por el Registro Público de la Propiedad para favorecer el tráfico jurídico inmobiliario.

Relacionado con el criterio anterior tenemos que el artículo 2861 del Código Civil del Estado de México, establece-

---

que: "...los actos y contratos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho - a ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una - vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de - causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dis- - puesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratui- tos."

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 nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en el precepto anterior no se aplica a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley correspondiente.

---

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Registro Público de la Propiedad, ha venido evolucionando a través de la historia, teniendo como punto de apoyo la publicidad, a la importancia económica de la misma y a su tráfico jurídico, hasta alcanzar el rango de institución de Derecho Público, cuya organización, competencia y facultades las recibe de un ordenamiento jurídico positivo.

SEGUNDA.- El Registro Público de la Propiedad es una institución creada y regulada por el Estado, cuyo objetivo fundamental es el de otorgar fuerza a los actos relacionados con la propiedad inmueble, dándoles publicidad ante terceros en términos de ley y promoviendo así la seguridad jurídica en los -- bienes de la ciudadanía, como condición necesaria de la justicia social.

TERCERA.- Las finalidades del Registro Público de la Propiedad, por consecuencia son: la publicidad de los derechos reales y sentar la presunción de exactitud del Registro, en sus dos manifestaciones: presume la veracidad del contenido de los libros registrales, hasta tanto no se demuestre adecuadamente su inexactitud. No obstante en beneficio de tercero adquirente de buena fe que reúna las circunstancias determinadas en la -- Ley, el contenido del Registro se presume exacto juris et de jure, sin admitir prueba en contra.

CUARTA.- Los principios en materia registral son todas quéllas orientaciones supletorias, constitutivas de las normas sobre las que descansa el derecho registral, fijando los caracteres propios de cada institución, conteniendo las verdades o elementos complejos que de él se derivan, siendo las bases y presupuestos de todo sistema registral, ya que los efectos y alcances de de lo registrado dependen de ellos.

QUINTA.- El sistema registral en cuanto a su forma - en el Estado de México se sigue la técnica de transcripción, es declarativo y no es convalidante, ni obligatorio sino necesario

SEXTA.- El procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de actos encadenados unos a otros hasta -- llegar a su inscripción definitiva y entrega del documento respectivo al interesado; lo anterior trae aparejado los benefi---cios de la publicidad y de la seguridad jurídica que el acto - mismo demanda.

SEPTIMA.- Existen dos clases de asientos: la inscripción y la anotación. Atendiedo a su naturaleza, la anotación es un asiento transitorio, que contrasta con el asiento de inscripción, que es definitivo.

OCTAVA.- Por inexactitud registral se entiende todo-  
desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista en-  
tre el registro y la realidad jurídica extraregistral. Tratándo  
se de inscripciones y anotaciones, puede suceder como de hecho-  
ocurre, que se cometan errores al practicar los asientos regis-  
trales. Según su naturaleza, los errores pueden ser materiales o  
de concepto, y se encuentran regulados en el Código Civil del -  
Estado de México en sus numerales 2875 y 2876. Los primeros se-  
cometen cuando se altere u omite alguna circunstancia que no -  
afecte el sentido de los conceptos contenidos en el título. Los  
errores de concepto, en cambio, alteran el verdadero sentido del  
título o alguna de sus partes.

NOVENA.- En este mismo orden de ideas, expresamos las  
las siguientes consideraciones jurídicas:

a).- Se debe establecer la obligación de inscribir, -  
puesto que una cuestión de interés público, como es la seguri-  
dad registral, no debe quedar al arbitrio de los particulares.

b).- La inscripción obligatoria trae como consecuen-  
cia la regularización de la tenencia de la tierra, con lo que -  
se limita la irregularidad sobre la propiedad inmobiliaria.

c).- Con la inscripción obligatoria, se tendría un Registro completo de bienes inmuebles, con lo que se daría mayor fluidez a las transacciones, sobre todo en el reglón de los bienes raíces, proporcionando mayor garantía de seguridad jurídica

d).- Así pues, propongo que a través del Director del Registro Público de la Propiedad y mediante disposiciones legales se obligue a los Notarios, y a las autoridades judiciales y administrativas, se les obligue a éstos, a que se preocupen y -actúen de la verdadera inscripción en el Registro de los documentos que autoricen; en este sentido, los casos de incumplimiento serían mínimos.

DECIMA.- También es conveniente señalar que en las -diferentes Facultades de Derecho de las Universidades del país son escasas las publicaciones que a esta materia se refiere, -obligando a los estudiantes a consultar obras extranjeras, principalmente a los autores españoles. Y en este rubro, considero -que es aconsejable publicar obras de autores mexicanos, porque existe un vacío superable en materia registral en México.



## B I B L I O G R A F I A

- 1.- Baderes Gasset, Ramón. Conceptos Fundamentales del Derecho. Editorial Boixaren. 3a. edición. España, 1982.
- 2.- Campuzano y Horma, Fernando. Legislación Hipotecaria. Editorial Reus. 2a. edición. Madrid, 1978.
- 3.- Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. 2a. edición. México, 1984.
- 4.- Casado Buxbano, Pablo. La Concepción de la Función Registral en la Primera Ley Hipotecaria Española (1861).- Editorial del Castillo. 1a. edición. Madrid, 1980.
- 5.- Camy. Comentarios a la Legislación Hipotecaria. Vol I. Pamplona, 1974.
- 6.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. 2a. edición. México, 1979.
- 7.- Colín Sánchez, Guillermo. Reglamento del Registro Público - de la Propiedad del Estado de México Comentado. Gobierno del Estado de México. México, 1974.
- 8.- Cossío y Corral, Alfonso De. Instituciones de Derecho Hipotecario. Editorial Bosch. 2a. edición. Barcelona, 1956.
- 9.- Díaz González Vergara, Rodolfo. La Fiscalidad Registral. -- Ediciones del Gobierno del Estado de México, 1977.
- 10.- Díaz González Vergara, Rodolfo. (Curso de Derecho Registral. Ediciones del Gobierno del Estado de México. México, - 1988.
- 11.- Esparsa-Calpe. Diccionario Enciclopédico Abreviado. Editorial BS.AS. Tomo IV. Argentina, 1940.
- 12.- García Coni, Raúl. Derecho Registral Aplicado. Ediciones Librería Jurídica. 3a. edición. La Plata, 1972.
- 13.- González y Martínez, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario. Editorial Reus. Tomo I. 2a. edición. Madrid, 1948.

- 14.- Hernández López, Aarón. Manual de Procedimientos Civiles.- Editorial Pac. Tomo I. 1a. edición. México, 1986.
- 15.- Iglesias, Juan. Derecho Romano. Ariel Demos Editores. 7a.- edición. España, 1982.
- 16.- Lacruz Berdejo, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Bosch. Barcelona, 1977.
- 17.- Lemus García, Raúl. Derecho Romano. Editorial Limsa. 4a. - edición. México, 1979.
- 18.- Marín Pérez, Pascual. Introducción al Derecho Registral. - Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1947.
- 19.- Meza Marín, Francisco. Registro de la Propiedad, Significado y Función. España, 1980.
- 20.- Molina A, José. Memoria del Segundo Congreso Nacional de - Derecho Registral. Gobierno del Estado de Chihuahua, México, 1977.
- 21.- Neri, Argentino. Tratado Teórico y Práctico del Derecho No tarial. Ediciones Depalma. Vol. VI. Argentina, 1973.
- 22.- Pérez Lasala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. - Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1965.
- 23.- Roca Sastre, Ramón María. Instituciones de Derecho Hipotecario. Bosch, Casa Editora. 6a. edición. Madrid, 1968.
- 24.- Sáenz Fernández, Angel. Instituciones de Derecho Hipotecario. Editorial Madrid. 2a. edición. España, 1947.
- 25.- Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Editotial-Porrúa, S.A. 6a. edición. México, 1982.
- 26.- Soto Soto, Jesús. Consideraciones de la Naturaleza de los Derechos Originados por la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Tercero Registral.- Gobierno del Estado de Chihuahua. México, 1977.

## LEGISLACION

- 1.- Código Civil del Estado de México.
- 2.- Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Estado de México.