

302809



UNIVERSIDAD MOTOLINIA

5

ESCUELA DE DERECHO

CLAVE 302809

Lej

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**"LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL
DISTRITO FEDERAL"**

TESIS CON
FOLIO DE CONSEN

T E S I S

PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ANDREA CAMARILLO CALDERON

DIRECTOR DE TESIS: LICENCIADO EN DERECHO JOSE FRANCISCO VARELA



MEXICO, D. F.

1992



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

Pág.

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

CAPITULO I

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD :

- A) Antecedentes Históricos 5
- B) Acenciones del Vocablo Registro
- C) Características Esenciales del Registro ..
Público de la Propiedad y de Comercio del
Distrito Federal

CAPITULO II

LA INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD :

- A) Noción de Principio Registral 27
- B) La Inscripción como Principio Registral ..
- C) Estudio de los Principios Registrales

CAPITULO III

LOS ACTOS SUSCEPTIBLES DE REGISTRARSE :

- A) Los Actos Registrables en General 56
- B) Las Inscripciones y las Anotaciones
- C) La Cancelación de los Actos Registrables..

CAPITULO IV

MEDIOS DE IMPUGNACION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD :

- A) El Recurso en General 70
- B) Recursos Ante el Registro Público de la Propiedad
- C) Recursos Ordinarios de Tipo Administrativo...
 - Conclusiones .
 - Bibliografía .

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

Iniciar un trabajo recepcional, significa introducirse a la aventura más importante de la vida de todo estudiante, porque la elaboración de una tesis profesional implica un serio esfuerzo, toda vez que se trata de la culminación de una carrera que iniciamos el día que pisamos por primera vez una aula, cuando todavía somos niños y no conocemos más que lo enseñado por nuestros padres.

Entrando en materia, lo que me motivo a realizar este trabajo profesional, fue el desarrollo de mi trabajo cotidiano como registradora en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el cual encontré una serie de situaciones que serán explicadas en las páginas siguientes.

El presente trabajo inicia haciendo un panorama histórico del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pero el estudio realizado no comprende únicamente los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad; sino también las inscripciones que se hacen ante este, así como los actos susceptibles de registrarse.

Por último se desarrolla el estudio de los Medios de Imagenación ante el Registro Público de la Propiedad, mencionando sus casos de aplicación. Así como el término de interposición.

Deseo manifestar, mi agradecimiento a todos aquellos

maestros y compañeros que me acompañaron en mi vida estudiantil, espero haber aportado ideas para un mejor manejo de la documentación que existe en el aludido Registro.

C A P I T U L O P R I M E R O

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

- A) ANTECEDENTES HISTORICOS.
- B) ACEPCION&S DEL VOCABLO REGISTRO.
- C) CARACTERISTICAS ESENCIALES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

A) ANTECEDENTES HISTORICOS.

El antecedente inmediato de la Institución del Registro Público de la Propiedad de México, lo encontramos en los antiguos oficios de hipotecas, cuyo origen data del año de 1768 - que con determinante influencia española fueron introducidos en la Nueva España, obediendo ello a la preponderancia de acumulación de bienes y sus necesarias garantías hipotecarias dentro del contexto económico colonial. Es necesario mencionar que originalmente dichos oficios eran vendidos a los particulares con ingresos importantes para la Corona Española, multiplicándose éstos en medida a las necesidades de la época.

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

En 1812, siendo aún Virreyes de la Nueva España Don Francisco Venegas y Don Juan Ruiz Apodaca y con la promulgación de la precaria Constitución de Cadíz, se introdujeron los primeros elementos nacionales de lo que posteriormente sería el Registro Público de la Propiedad, así el 9 de octubre del propio año, se promulgó un decreto de Tribunales y sus atribuciones que concedían a las audiencias en los artículos 13 y 23 todo lo relacionado con la materia de escribanos, alcaldías y "oficios de hipotecas".

En 1822, durante este período seguirían aplicándose elementos de la legislación española, leyes de Indias y además decretos y cédulas reales otorgadas durante la Colonia, los cuales se aplicarían aun después de la consolidación de la Independencia.

dencia, atento a lo dispuesto por el Reglamento Provisional Político del primer Imperio Mexicano, del 10 de enero del año indicado, pero a pesar de ello, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente se iban separando del Derecho Español.

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

En 1853, siendo Presidente el General Antonio López de Santa Ana, con fecha 20 de octubre se expidió un Decreto especial sobre los "Oficios de Hipotecas", conteniendo siete artículos -- que iniciaban la regulación jurídica de este particular, pero rematándose todavía al mejor postor, en donde el Estado percibiría la mitad de las utilidades, y recayendo en un escribano o abogado la responsabilidad de dicha función, pero siempre inspeccionado y vigilado por el ayuntamiento.

En 1870, restaurada la República se inicia la labor codificadora en México, y así tenemos el nacimiento del Código Civil de 1870, que se traduce en una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, teniendo como antecedente los presentados por el Dr. Justo Sierra, quien había redactado en el año de 1858 el anteproyecto del Código Civil Mexicano, con influencia de los Códigos Civiles de Francia, Holanda, Suiza, Rusia, Suecia y el propio proyecto del Código Civil Español, que se aprobó por el Congreso de la Unión por Decreto del 8 de diciembre de 1870, entrando en vigor el primero de marzo de 1871, bajo el título de "Código Civil del Distrito Federal y territorio de

Baja California".

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

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

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

Atendiendo las disposiciones del propio Reglamento, se instaló en la Ciudad de México la primera oficina, siguiendo la de Tlalpan y posteriormente al crearse los juzgados de Primera Instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos, los Registros Públicos de la Propiedad de Acaacotzaco, Xochimilco,

Coyoacán y Tacubaya.

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

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

- a) La relativa a Títulos traslativos de dominio.
- b) El Registro de Hipotecas.
- c) Registro de Arrendamientos
- d) Registro de Sentencias.

Tanto el Código Civil de 1870 como el de 1884, establecieron el sistema declarativo y consagraron el llamado principio de publicidad, organización que perduró hasta el año de 1921 en que se llevo a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal.

En 1928, con la publicación del Código Civil realizada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 1928 y que entro en vigor a partir del primero de octubre de 1932, según Decreto publicado en el mismo Diario el primero de septiembre del mismo año, siguieron aplicándose similares preceptos re

lativo al Registro Público de la Propiedad, conservando los mismos principios registrales y correlativos de todo el quehacer jurídico registral. Es importante destacar que el artículo 7 transitorio previene que las disposiciones del Código Civil anterior, sobre el Registro Público y su Reglamento seguiran aplicándose en todo lo que no fuera contrario al recién publicado, en tanto no se expidiera un nuevo Reglamento de la materia.

En 1929, siendo Gobernador del Distrito Federal Don Celestino Gascam entra en vigor el segundo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en fecha 8 de agosto del mismo año y constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos que prevén todo lo relativo a los movimientos registrales desde el personal que labora en la oficina, hasta la publicidad formal a través de certificaciones, haciendose ya necesario el requisito de que el titular debería ser abogado, con 5 años de práctica en la profesión, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal.

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

En 1952, en el Diario Oficial de la Federación número 37 del día 15 de diciembre, se publicó un Reglamento que se-

Malaba su vigencia a partir del primero de julio de 1953, lo cual nunca se llegó a realizar, ya que por decreto del 3 de junio de 1953 se reformaba el artículo primero transitorio y supeditaba su vigencia a la voluntad del ejecutivo que daría a conocer oportunamente mediante la publicación en el mismo órgano de difusión.

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

En 1980, las reformas al Reglamento de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal en vigor a partir del de febrero de 1979, y hasta el 17 de enero de 1984, dieron competencia a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad para conservar y administrar el Archivo de Notarías, según lo contempla el artículo 24 fracción V. El objeto primordial consistía en revitalizar su estructura y funciones, para que fuera acorde con el remozado aparato del sistema publicitario registral, de los documentos que contienen el historial jurídico de nuestro suelo, y a su vez proporcionar una mayor pu --

bilidad a tan importante documentación, vinculándose como ya dijimos, a la publicidad registral en base a una información - inmobiliaria completa que redundaría en una mayor seguridad en el tráfico de la propiedad raíz.

Esta circunstancia trajo aparejadas una serie de reformas que provocaron la emisión del Reglamento del Registro - Público de la Propiedad, cuya publicación se realizó el 6 de mayo de 1980, y en el que se contemplaba una nueva estructura orgánica que incluía a la oficina del Archivo de Notarías, como lo disponía el contenido del artículo 30. Fracción XII, y - del 42 al 49.

Sin embargo, esta situación no prosperó mucho tiempo ya que con la expedición del anterior Reglamento del Departamento del Distrito Federal, de fecha 16 de enero de 1984, mismo mes y año, reguló en su artículo 52 Fracción VIII, que corresponde a la Dirección Jurídica y de Estudios Legislativos : "conserver y administrar el Archivo General de Notarías". (1)

Situación que prevalece en el actual Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal de fecha 28 de agosto de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 del mismo mes y año, pero regulada por el artículo 37 -- Fracción VIII de dicho Reglamento. (2)

B) ACEPTACIONES DEL VOCABLO REGISTRO.

Etimológicamente la palabra Registro proviene del latín " Rea Gesta ", nominativo de Rerum Gasterum, lo que significa

anotar o copiar las cosas hechas, ésto es los contratos o actos jurídicos celebrados ante escribano o notario público. (3)

A continuación transcribiremos diferentes definiciones sobre Registro en general. La acepción más elemental la podemos encontrar como la acción de registrar, o sea el anotar la forma de controlar algún dato, cosa o persona.

Podríamos denominar como registro, al lugar u oficina donde se registra, también podríamos decir, que el Registro, es una dependencia y oficina bien organizada en la que se anotan a los clientes o los documentos que son contratados en esa negociación, o aquellos asientos de los libros dispuestos para tal efecto, finalmente puede considerarse como el patrón o matrícula que se elabora para saber el nombre o número de personas que hay en un Estado, Comarca o Pueblo. De lo anterior podemos concluir diciendo que la palabra Registro, puede tener varias ---- acepciones las cuales en ninguna forma se contradicen.

Registro es la nota o asiento que se apunta en un libro; el libro o cuaderno en el que se hace la anotación o asunto, por último, el centro u oficina en el que se anotan los -- asientos y se llevan dichos libros, de manera directa o indirecta tengan relación con los inmuebles, como son por ejemplo los gravámenes sobre determinado bien.

A hora trataremos de hacer una breve referencia del Registro Público de la Propiedad.

Existe una gran confusión entre los diversos juristas y estudiosos de esta materia al distinguir claramente, lo que es

el Registro de la Propiedad Inmueble y el Derecho Registral. En muchos casos los elementos de un concepto se confunden y se mezclan con los elementos del otro.

Primeramente trataremos de dar una idea precisa a través de diferentes definiciones de lo que es el Registro de la Propiedad Inmueble, para poder hacer de ellos los elementos necesarios para dejar bases sólidas de esta Institución.

A raíz de esto ya no nos estamos refiriendo al Registro en general, la especie que es el Registro de la Propiedad Inmueble, ya que como un organismo destinado a dar publicidad a determinados actos que ahí se registran, donde por ese simple hecho dan seguridad jurídica a las partes y a los terceros, originando con ello un control y organización adecuada de los bienes inmuebles.

Según la idea propuesta para la elaboración de este trabajo, pasaremos a transcribir definiciones, que a nuestro juicio son las que aportan al concepto que nos ocupa.

Roca Sastre define al Registro de la Propiedad Inmueble como :

" La institución jurídica que destina a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones jurídicas, relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento ". (4)

Esta definición del maestro español, ha sido criticada por innumerables autores, ya que si bien es cierto que el Registro robustece la seguridad jurídica, no fué esta la única finalidad a la cual fué destinada; se podría decir que fué una de tantas finalidades que tiene este organismo, como es la de control, publicidad, seguridad y protección de los derechos adquiridos por terceros etc.

Además pensamos que al decir el maestro Roca Sastre : " Seguridad Jurídica Inmobiliaria ", está afirmando el concepto de Registro y su alcance, lo que no se podría considerar como una verdad absoluta, ya que protege también los derechos de terceros que pudiendo tener relación con los inmuebles, no se encuentran dentro de los mismos. (5)

En resumen esta definición no aporta mucho a nuestro Derecho Positivo ya que hay ciertas lagunas y confusiones.

Para Clemente de Diego el Registro : " Es un centro y oficina en la cual se hacen los asuntos por medio del Registrador, en los libros que para tal efecto se llevan ". (6)

Es decir, Clemente de Diego, considera a esta Institución como una Oficina Jurídica, a cuyo frente está el Registrador para la toma de razón en libros especiales de cuantos actos se relacionan con el derecho de propiedad inmueble, que afectan y dan vida y realidad a todas las relaciones jurídicas que a determinada propiedad se refieren.

Según Sánchez Román, el Registro de la Propiedad Inmueble, "Es el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble para la toma de razón de

todos los títulos traslativos de dominio y de los derechos reales inherentes que la afectan y aún de cuando modifica la capacidad de las personas en orden a la libre disposición de sus bienes ". (7)

C) CARACTERISTICAS ESENCIALES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

El Registro Público de la Propiedad, dentro de nuestro sistema legislativo, es una oficina en la que, en diferentes libros, se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo. (8)

Las notas características de él son : la publicidad, que es completa y general, la especialidad, en virtud de la cual la finca inscrita debe determinarse en forma que garantice su fácil identificación, no pudiendo por otra parte, los mismos bienes aparecer inscritos en favor de dos o más personas distintas, salvo que éstos sean copartícipes; la legalidad en cuanto exige del registrador que califique el documento presentado para su inscripción.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente a el tracto sucesivo, que se traduce en la afirmación de que nadie puede transmitir un derecho real sin ser previamente titular del mismo, la prioridad, que da preferencia sobre los demás a quien primero inscribió su derecho; la autenticidad, basada en el principio de la fé publica, la tercería, en cuanto esta institución tiende a salvaguardar los derechos de los ter-

ceros; la buena fé y la no convalidación de los actos o contratos que sean nulos con arreglo a la Ley.

El Registro Público se constituyó en servicio público encomendado a funcionarios competentes, bajo la autoridad de un director que cuenta con la colaboración de varios registradores y del personal auxiliar preciso.

Las secciones de que consta el Registro son las siguientes :

Sección Primera.- Se inscribirán en esta sección :

I.- Los títulos por lo cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio o la posesión sobre inmuebles.

II.- La condición resolutoria en las ventas a que se refiere la Fracción I del artículo 2310 del Código Civil.

III.- Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetará una transmisión de la propiedad.

IV.- La venta de inmuebles con reserva de propiedad a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil, haciéndose -- constar expresamente el pacto de reserva.

V.- Los testamentos cuya ejecución entraña la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles haciéndose el registro de la muerte del testador.

VI.- El auto declaratoria de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestado en que se produzca cualquiera de los efectos de la Fracción I.

En los casos previstos en esta Fracción y en la anterior, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.

VII.- Las resoluciones administrativas que produzcan la afectación de bienes inmuebles al fin de la utilidad pública de una función.

VIII.- La escritura de protocolización de los estatutos de las funciones de beneficencia privada en cuanto se refiera a bienes inmuebles.

IX.- Los demás títulos que la Ley ordene que sean registrados y produzcan cualquiera de los efectos de la Fracción I. En esta sección habrá tres series de libros denominados A, B y C, cada una a cargo de un registrador.

En los libros de la serie A se harán las inscripciones de los testimonios en las escrituras públicas; en los de la serie B las inscripciones de los documentos privados, y en los de la serie C se registrarán las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones.

En la serie de libros comprenderá tomos de numeración progresiva y cada tomo se compondrá de volúmenes cuyo número se

fijara económicamente por el Director, según el mayor o menor movimiento de las operaciones que deban inscribirse en cada - serie.

Sección Segunda.- se inscribirán en esta sección :

I.- Los títulos por virtud de los cuales se quede el dominio de los bienes inmuebles y aquellos por los que se ad - quieran, transmitan, modifiquen, graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles.

II.- La limitación del dominio del vendedor en el - caso a que se refiere el artículo 2313 del Código Civil.

III.- Los créditos refaccionarios o de habilitación y avío según lo manda el artículo 326, Fracción IV y Fracción VII del 334 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Cre - dito.

IV.- La constitución del patrimonio de familia.

V.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmue - bles por un período mayor de 6 años y aquellos en que haya an - ticipo de rentas por más de tres años.

VI.- Los testamentos por efecto de los cuales se mo - difiquen derechos reales sobre inmuebles, distintos de la pro - piedad, haciéndose el registro despues de la muerte del testador.

VII.- El auto declaratorio de herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del car -

go, en los casos de intestado, con el efecto a que se refiere la Fracción anterior.

En los casos previstos en esta fracción y en la anterior se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.

VIII.- Los embargos de bienes inmuebles o derechos -- reales constituidos sobre ellos.

IX.- Las cédulas hipotecarias.

X.- Las anotaciones relativas a fianzas judiciales y a las cancelaciones de las mismas, las cuales se harán por la sección primera.

De toda inscripción que se practique en esta sección se pondrá una anotación al margen de la inscripción relativa de la sección primera.

Las inscripciones a cargo de esta sección segunda sólo se llevarán a efecto cuando el predio de que se trate estuviera registrado a favor de la persona que constituya el derecho o en contra de la cual se hubiere decretado la providencia.

Sección Tercera.- En esta sección se inscribirán :

I.- La condición resolutoria en la venta de bienes muebles a que se refiere la Fracción II del artículo 2310 del Código Civil.

II.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859 del propio Código Civil.

III.- El pacto por el cual el vendedor se reserva la propiedad de los muebles vendidos a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil y en si el cumplimiento de las condiciones suspensiva o resolutoria a que haya estado sujeta la venta.

IV.- La prenda de frutos pendientes de los bienes raíces a que se refiere el primer párrafo del artículo 2857 del -- Código Civil anotándose esta inscripción al margen del registro de la propiedad raíz o bien raíz.

Las inscripciones de bienes muebles que se haya en -- esta sección contendrán, en su caso, la naturaleza del mueble, el número de modelo, la serie, el número progresivo de fábrica, el tipo, el nombre de la fábrica, el número de motor, cualquiera otras señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable, además de los nombres del vendedor y del comprador.

Sección Cuarta.- En esta sección se inscribirán :

I.- Las escrituras constitutivas y los estatutos de las asociaciones y las escrituras en las que se reformen o disuelvan.

II.- Las escrituras en las que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades civiles.

III.- Los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil.

IV.- Las funciones de Beneficencia Pública.

Las inscripciones de sociedad contendrán :

I.- Los nombres y apellidos de los otorgantes.

II.- La razón social.

III.- El objeto de la sociedad.

IV.- El importe del capital si lo hubiera y la aportación con que cada socio debe contribuir.

V.- Su duración.

VI.- La manera de repartirse las utilidades y pérdidas.

VII.- Las facultades que se hayan concedido a los socios administrativos o administradores.

Los datos a que se refieren las Fracciones V, VI y VII se harán constar en el registro si estuviesen contenidos en el contrato de sociedad.

En las inscripciones de fundaciones de beneficencia privada se hará constar íntegramente la aprobación de la institución por la autoridad competente y un extracto de los estatutos.

Sección Quinta.- Esta sección tiene a su cargo la guarda de los libros y apéndices del registro y la formación y guardado de los índices.

El Director tiene obligación de extender a quien se lo solicite, certificaciones, ya literales o ya en relación de las inscripciones o constancias contenidas en los libros del registro. De los documentos archivados que procedan de una autoridad judicial o administrativa sólo se expedirán certificados por -- mandato de las propias autoridades.

El Archivo del Registro Público en el cual se consultan los libros, se sujetarán a los siguientes señalamientos:

I.- Solamente podrá mostrarse los libros, cuando el -- registrador no los necesite para el servicio de oficina.

II.- Los particulares al consultar los libros del Registro Podrán sacar de ellos las notas que juzguen convenientes para su propio uso, sin escribir los datos sobre los libros y -- sin copiar íntegramente los asientos.

III.- Los particulares son directamente responsables de los daños que sufran los libros por los malos tratamientos -- que les den.

Como consecuencia de la publicidad del registro, los encargados de el tienen la obligación de permitir a las perso -- nas que lo solicitan, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros correspondientes y de los documentos relacionados con las inscripciones, que están archivadas. Como bien

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 especies determinadas, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

La publicidad de los actos se ha considerado siempre como una garantía de la propiedad y por ello constituye una característica esencial del registro.

Puede decirse que la publicidad es el requisito inseparable del registro, su verdadera esencia, y que sin ella esta institución carecería de la más elemental importancia. (9)

Ahora bien, si el principio que presidió la creación del Registro Inmobiliario fué la publicidad, sus fines son los siguientes : dar a conocer el verdadero estado de la propiedad inmueble haciendo constar de un modo público y solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones, asentar sobre sólidas bases el crédito territorial, impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles y dar a los que intervienen en la transmisión o modificación de la propiedad una firme garantía para la efectividad de su derecho.

En la actualidad las operaciones que se realizan en el Registro Público se hacen en los llamados folios que se emplean a utilizar en el año de 1979, éstos pueden ser de cuatro tipos que son :

1) Folio Real.- Que corresponde a las operaciones que recaen sobre bienes inmuebles.

II).- Folio Mercantil.- Que pertenece a las operaciones que recaen sobre sociedades mercantiles.

III).- Folio de Personas Morales.- Que pertenece a las operaciones que recaen sobre sociedades civiles, asociaciones - civiles e instituciones de asistencia privada.

IV) Folio Mobiliario.- Que pertenece a las operaciones que recaen sobre compra ventas con reserva de dominio, prendas de bienes muebles.

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

- (1) REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.- Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de enero de 1984.
- (2) REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.- Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de agosto de 1985.
- (3) GARCIA Roque.- Sinónimos Castellanos.- Editorial Spina. - Argentina. 1967
- (4) ROCA SASTRE, Ramón María.- Instituciones de Derecho Hipotecario. Tomo I. pág. 2 .- Segunda Edición. Barcelona 1945.
- (5) IDEM.
- (6) DE DIEGO, Clemente.- Instituciones de Derecho Civil Español Tomo I, pág. 636 .- Madrid 1948
- (7) SANCHEZ ROMAN, Felipe.- Estudios de Derecho Civil. Tomo III. pág. 886. Segunda Edición.- Madrid 1900
- (8) IDEM.
- (9) DE DIEGO , Clemente.- Derecho Civil Español. Tomo I, pág. 506 Segunda Edición. Madrid España. 1900

C A P I T U L O S E G U N D O

LA INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A) NOCION DE PRINCIPIO REGISTRAL.

B) LA INSCRIPCION COMO PRINCIPIO REGISTRAL.

C) ESTUDIO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

A) NOCION DE PRINCIPIO REGISTRAL.

Los principios de Derecho Registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo. Ciertamente los principios son directivas muy generales plasmadas en los ordenamientos positivos, que informan explican los preceptos por medio de los cuales se realizan. Se expresaba bien entonces, cuando se afirma que los principios son orientaciones fundamentales, y cuando los preceptos no resuelven las dificultades jurídicas, los principios fuente supletoria del Derecho, llenan el vacío, el espacio sin norma, dando solución a los problemas jurídicos en el Derecho Positivo planteados. De lo anterior observamos que los preceptos del registro se refieren a una materia sumamente compleja de ahí que para que exista una forma segura de normar los criterios de unos y otros, deben orientarlos a la luz de los principios registrales. Sólo estos pueden conducir las decisiones hacia hechos verdaderos. (10)

¿ Qué es un Principio Registral ?. Según Roca Sastre: el principio es la orientación capital, la línea directriz del sistema. la base fundamental sistemática y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral.

Por lo tanto los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos y sobre todo, facilitan la comprensión de la materia. Y hacen que la investigación jurídica se transforme en una ciencia sujeta a leyes concretas bajo las cuales las condiciones registrales de la propiedad. Entre nosotros podemos hablar de los siguientes principios registrales rectores del acto y hecho registral; publicidad, Inscripción,

Especialidad, Consentimiento, Tracto sucesivo, Rogación, Prioridad, Legalidad, o Calificación, Buena Fe, Legitimación y de Fe Pública.

Estos principios rectores del criterio jurídico registral son el cambio, el método para juzgar cuándo un título registral o derecho real simplemente un bien mueble o inmueble -- con las condiciones sustantivas y adjetivas que convienen con los principios registrales antes dichos.

B) LA INSCRIPCIÓN COMO PRINCIPIO REGISTRAL.

Por Inscripción se entiende todo asiento hecho en el -- Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

En México la inscripción es voluntaria, pues no hay -- obligación de efectuarla en un plazo determinado.

Entre nosotros no se puede inscribir más que por soli - citud de parte, pero los efectos de la inscripción hacen a esta necesaria; es decir, que si no es obligatoria sí es indispensable efectuarla.

Por aplicación de este principio, en el asiento debe -- aparecer con precisión; la finca que es la base de la inscripción, el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el - - transferente perjudicado y el adquirente, y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular. Es por ello que para producir efectos contra terceros en un acto de enagenación o gravamen de derechos reales deben - inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Según el maestro Díaz González nos dice que la inscripción proviene del latín Inscripto, consignación gráfica de algo, para su constancia y recuerdo; en el sentido estrictamente jurídico, en el sentido principal, definitivo y completo, que da constancia en el Registro de la Propiedad de una situación real o personal sobre inmuebles, en la comprobación o expresión formal y solemne hecha en los libros del registro, de los hechos y de los actos que por su naturaleza pueden tener acceso al mismo.

El principio de inscripción hace referencia al papel de la inscripción en la mecánica de la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, este principio tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el Registro es elemento determinante o no para que el acto consensual provoque los efectos jurídicos deseados por las partes. (11)

Carral y de Teresa, establece que respecto de la obligación de las inscripciones, se dan dos casos extremos : de una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el Derecho más o menos igual con o sin registro por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico. Existe un término medio que es el que rige entre nosotros en que la inscripción es voluntaria, pues no es obligación efectuarla en un plazo determinado ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente entre nosotros, no puede inscribirse más que por solicitud

de parte (rogación) pero los efectos de la inscripción hace esta necesaria, es decir que si no es obligatoria sí es indispensable.

Se le ha llamado también principio de determinación, ya que dentro del Derecho Registral, se exige determinar con -- precisión el bien objeto de los derechos, esto se debe determinar; la finca que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona, que puede ejercer el Derecho, o sea el titular. (12)

De acuerdo con el maestro Carral y de Teresa, nos parece más adecuado utilizar el nombre de principio de determinación y no el de principio de especialidad, ya que como se menciona en renglones anteriores, el efecto de este principio es el de precisar el bien objeto de los derechos.

El artículo 3061 de nuestro Código Civil, establece las circunstancias que los asientos de inscripción deberán expresar y que son los siguientes :

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

II.- La naturaleza, extensión y condiciones del Derecho que se trate;

III.- El valor de los bienes o Derechos a que se re -

fieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la Ley deban expresarse en el título;

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

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, de 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. (13)

C) ESTUDIO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Este principio contempla la situación de que para que pueda ser inscrito un acto jurídico es necesario el consentimiento del transferente, que únicamente puede ser el titular de ese derecho.

Antes de entrar al campo del Derecho Registral, es nece

sario estudiar al consentimiento dentro del campo del Derecho Civil.

El consentimiento, es uno de los elementos esenciales del contrato, el cual se perfecciona con la simple manifestación de aquél.

Entendemos por consentimiento, el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos.

Una venta es perfecta y obligatoria para las partes con la sola manifestación de su consentimiento, aunque el precio no haya sido satisfecho, ni la cosa se haya entregado.

En el Derecho Registral, para que una inscripción se realice debe existir el consentimiento del que va a ser afectado en su derecho, y como sólo puede consentir quien puede disponer, este será siempre el verdadero titular registral.

Existe una excepción en cuanto a que no sólo se puede realizar la inscripción con el consentimiento del titular, si no puede consentir también esta con un órgano jurisdiccional. El principio de consentimiento consiste en la necesidad de que para transmitir el dominio o constituir un derecho real, concurre el consentimiento del que transfiere y el que adquiere, o al menos del primero, dirigido precisa y exclusivamente a tal fin, y seguido en la inscripción en el Registro.

El convenio entre las partes implica la obligación de

estas de entregar, y hasta que la entrega sea una forma ficticia o simbólica y que además en la misma entrega va implícito el propio consentimiento y este resulta suficiente para producir la transmisión de la propiedad y por lo mismo el consentimiento de cancelar el asiento de quien transfiere o resulta perjudicado en su derecho.

El contrato real es el acuerdo del transferente y el adquirente de transmitir la propiedad o un derecho real y es lo que se ha denominado "animus".

El Código Civil, nos dice en su artículo 1796 : " Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deban revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfecciona obliga a los contratantes no sólo al cumplimiento de, lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe al uso a a la Ley. " (14)

Tratándose de compraventa, señala el artículo 2249 -- del mismo ordenamiento " Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho ". (15)

El artículo 3030 del mismo Código Civil enuncia " Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes a cuyo favor están hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el Derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten -- del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación debido al hecho que no requiere la intervención de la -- voluntad ". (16)

El último caso de que nos habla éste artículo es el de usufructo vitalicio, cuya cancelación en el Registro no requiere del consentimiento u orden judicial, bastará que se presen - te el acta de defunción para que se cancele dicho asiento.

El artículo 3035 de dicho Ordenamiento señala otro -- caso al establecer que : " Las anotaciones preventivas, cualquie - ra que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, -- salvo aquellas a las que se les fijen un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las au - toridades que lo decreten, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada an - tes de que caduque el asiento ".(17)

La caducidad produce la extinción del asiento respec - tivo por el simple transcurso del tiempo; sin ejercer el dere - cho correspondiente, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

También se llama de tracto continuo. Este principio viene a proteger al titular registral de un derecho, sin el -- consentimiento de él, de tal manera que con este tracto sucesivo se llevará un control de todo lo que ocurre con el Derecho. - - Con esto trato de decir, que este principio sirve para proteger los intereses del titular registral en cuanto a las inscripcio - nes que haga sobre su bien inmueble.

El primer presupuesto de la inscripción es la presen - tación de un título inscribible. El segundo está constituido --

por la exigencia de que exista previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre sea otorgado, el acto a inscribir.

Para iniciar el proceso de inscripción, no solo se requiere la presentación del título del asiento de tal forma que los sucesivos derechos registrados se sigan los unos a los otros de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito hoy, sea el transferente de mañana. El principio de tracto, exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro intimamente eslabonados o enlazados.

El tracto sucesivo obedece a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

El maestro Roca Sastre, considera que el tracto sucesivo se cumple en dos formas posibles :

A) Destinar un asiento independiente a cada acto registrado. Por eso, no se permitirá la inscripción del derecho en favor de persona alguna, si no aparece inscrito el del transferente, en su asiento correspondiente. En este presupuesto el principio actúa como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto. Y B) Consignando en una misma forma es decir consignando en un mismo asiento, ordenando varios actos registrales. En esta forma sólo se permite en casos excepcionales y recibe el nombre de tracto abreviado o comprimido. (18)

Tanto en el primer presupuesto como el segundo mencionados anteriormente, el tracto se limita a exigir que al tiempo de proceder a registrar un acto conste previamente inscrito el derecho del disponente (tracto formal), o que se inscriba en -- ese momento con el debido orden (tracto abreviado).

La finalidad principal de este 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.

Del principio de tracto sucesivo se puede decir que :

Para cambiar la titularidad debe constar que el asiento del transmitente sea inferior a la inscripción del adquirente.

Que no podrá inscribirse un gravamen sin que previamente este registrada la finca sobre la cual recae.

Que es indispensable que el derecho que se va a cancelar obre inscrito con anterioridad.

En nuestro Derecho este principio está consagrado aun que de un modo generico, en la siguiente disposición de nuestra Legislación Civil. El artículo 3019 establece : " Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación ". (19)

Como se desprende en la disposición anterior, este principio logra la concordancia del mundo real con el mundo registral, exigiéndose para ello un registro continuo en el que, el que, es el transferente de hoy, fue el adquirente de ayer, y el titular inscrito será el transferente de mañana.

Este principio ha sido adoptado por los sistemas de -
registración por fincas o de folio real, en donde se puede apre-
ciar el historial jurídico de cada finca.

En el Distrito Federal, tal principio tiene plena vi-
gencia, ya que en él, la unidad básica del sistema registral, -
está constituido por la finca.

Este principio es la secuela de inscripción de los -
bienes o derechos registrados o sea es un ecadenamiento histo-
rial de cada inscripción; la historia se forma cuando cada ti-
tular va transmitiendo su propiedad y la misma va quedando ---
plasmada en el Registro Público de la Propiedad.

Este principio es un derivado del principio de consen-
timiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) con-
tra todo cambio no consentido por él; es también consecuencia -
del sistema de folio real que exige un registro concatenado, --
en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer, co-
mo anteriormente lo he mencionado.

El maestro Lechuga Gil se apoya en Roca Sastre y nos
dice que el tracto sucesivo se cumple en dos formas :

I.- " Destinando un asiento independiente a cada acto

registrado, por eso no se permitirá la inscripción del derecho en favor de persona alguna, si no aparece inscrito el de transferente en su asiento correspondiente, en este presupuesto el principio actúa como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto formal."

II.- " Consignando en un mismo asiento ordenandolos varios actos registrales, en esta forma que sólo se permite en casos excepcionales, recibe el nombre de tracto abreviado o --- comprimido, tanto el primer presupuesto como el segundo, el tracto se limita a exigir que al tiempo de proceder a registrar, un acto conste previamente inscrito el derecho del disponente (tracto formal), o que se inscriba en ese momento con el debido orden (tracto abreviado)."(20)

PRINCIPIO DE ROGACION.

Este se refiere a que el registrador no podrá registrar algo de oficio, aunque conozca el acto jurídico; si no que necesita de alguien que se lo solicite, y que ese alguien tenga interés legítimo, para que el registrador pueda inscribir dicho derecho.

En virtud del principio de rogación los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada. La actuación del registrador es rogada, pues aunque tenga conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no puede actuar de oficio.

El maestro Lechuga Gil, dice que la petición de inscripción es el primer paso del procedimiento registral; a este principio se le denomina por algunos autores como instancia, --

petición o solicitud. El principio de rogación en esencia nos dice que el registrador esta en aptitud de hacer una inscripción al serle solicitada por el que tenga interés en el derecho que va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

En el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la propiedad del Distrito Federal, se desprende este principio al enunciar "El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos. Conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo numerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este Reglamento. (21)

En este principio no es necesaria una petición por escrito, ni siquiera esa petición debe ser verbalmente dirigida.

Rafael de Pina nos dice : "que la inscripción ha sido definida como : la toma de razón en algún registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las Leyes; en relación con el Registro Público de la Propiedad, la inscripción es un acto jurídico susceptible de producir los efectos que le están atribuidos por la Legislación Registral; ahora bien más exacto que hablar de inscripción es hablar de inscripciones pues en realidad no existe, desde el punto de vista legal una sola inscripción, sino varias clases de inscripción; en atención a lo que dispone el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se conocen las siguientes clases de inscripciones : el asiento de presentación, la inscripción preventiva, la anotación de referencia y la cancelación. Las inscripciones son, unas principales, otras accesorias, las primeras han sido definidas por Gomes y Muñoz como las que - -

hacen referencia a uno de los fenómenos de la vida de los derechos reales o de las personas, y las segundas las que se agregan al margen de las principales, bien para hacer referencia a una modificación sufrida por éstas en razón de otra inscripción de una garantía de fianzas sobre el bien registrado, sea para hacer constar las órdenes de suspensión provisional o definitiva en los casos de amparo, o sea para evidenciar alguna modalidad accidental relativa a la inscripción principal. (22)

De todo lo anteriormente mencionado deducimos, que con el sólo hecho de la presentación del documento por aquella persona que tiene interés en el asunto que se consigna bastará para que el documento sea presentado. Esto constituye un acto discrecional y se deja "Ad-Libitum", a criterio del registrador, pero sólo para imprimirle un carácter pleno de garantía al hecho registral, quizá guiado en ese momento por el principio de especialidad.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Este principio de prioridad o también llamado rango, nos dice González Vergara, que es el que establece que el acto registrable que primero ingresa en el Registro tiene preferencia sobre cualquier otro que ingresó con posterioridad aunque fuese de fecha anterior; la prioridad viene dada por el momento de la presentación del título en el Registro, la preferencia -- pueda ser excluyente o simplemente de superioridad de rango; será excluyente de un acto, por ser incompatible con otro ingreso hecho con anterioridad es decir que ingresó primeramente en el registro, será de superioridad de rango cuando la preferencia del derecho que primero ingresa no alcance a excluir el -- acto llegado con posterioridad. (23)

Lechuga Gil, dice que el principio de prioridad o rango abre las puertas del sistema registral a la regla del Derecho Romano "Prior Tempore Potior In Jura", solo que en vez de, primero en Derecho el que es primero en tiempo, la regla se transforma a : es primero en Derecho el primero en registrar, o lo que es lo mismo, la fecha del otorgamiento del título, cede al lugar preferente a la fecha del asiento registral. La preferencia puede ser de dos clases :

I.- Excluyente : Es cuando no se permite al registrador el registro de un acto por ser incompatible con el ingreso anterior al registro.

II.- Superioridad o Rango : Cuando la preferencia del derecho que ingresa primero al registro no alcance a excluir el acto llegado con posterioridad. (24)

Ejemplo de este principio, se da cuando existen dos o más títulos contradictorios; dichas contradicciones pueden ser de dos tipos :

I.- Por que trata de dos derechos cuya existencia sea imposible, esto es dos veces de una misma finca, donde se aplicará el principio de que el que es primero en tiempo, primero es en derecho, esto es, el primero que registre será el primero en derecho:

II.- Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir exijan un puesto diferente, ejemplo dos hipotecas sobre una misma finca, aquí si pueden existir o más bien coexistir ambas pero con diferente rango.

Uno de los casos que más frecuencia tiene es el que establece el artículo 2266 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice : "si la cosa vendida fuere inmueble prevalecerá la venta que primero se haya registrado; si ninguna lo ha sido, prevalecerá la que corresponda a la posesión de la cosa"; luego entonces este principio evita por un lado la coexistencia de títulos y por otro que se altere el rango de los derechos.

Este principio de prelación también denominado así, lo contiene nuestro Código Civil del Distrito Federal, en los siguientes artículos : en el artículo 3013, mismo que a la letra dice : "la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución".

El artículo 3015 del mismo ordenamiento expresa : --
"La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción.

El artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que : " Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o sin ser lo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud, que surtirá efectos de

aviso preventivo , deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura, el notario deberá dar otro aviso dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, y en el mencionará el contenido de la escritura, su fecha y la de su firma. El registrador con este aviso practicará la nota de presentación correspondiente, teniendo una vigencia de noventa -- días naturales a partir de la fecha en que se realizó el segundo aviso. Si este aviso se da dentro de los treinta días que -- constituyen el primer término, sus efectos se retrotraerán a -- la fecha de presentación de la solicitud de gravámenes. En el caso en que el título se presente fenecidos los términos antes señalados, su registro sólo producirá efectos desde la fecha -- de su presentación".

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad -- del Distrito Federal, también hace referencia a la prelación o prioridad en los siguientes artículos :

Artículo 18 del Reglamento del Registro Público de -- la Propiedad del Distrito Federal " La solicitud de entrada y trámite prevista de la copia o copias que se estime necesarias tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

En el artículo anterior podemos observar que no --- pueden existir dos propietarios del mismo predio, sólo salvo -- sean coparticipes; por eso Carral y de Teresa establece que este principio sólo puede darse en que existan dos título contradictorios; y que la contradicción puede ser de dos tipos, como ya anteriormente hizo referencia.

El principio de prioridad es lo que en principio co-- rrespondería a la idea de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio, establece que sólo son inscribibles, los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción. La calificación de los títulos constituye el medio para cumplir este principio, y consiste en el examen que hace el registrador, para que únicamente tenga acceso al registro los títulos válidos, siempre que no surjan obstáculos o impedimentos en los asientos registra -- les, en cuyo caso, tales títulos deberán rechazarse.

Carral y de Teresa nos dice que este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es --- someter los títulos a examen que es lo que se llama califica -- ción. (26)

En nuestro sistema declarativo, el artículo 3010 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala que : --
" El Derecho Registral se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo ". Este principio tiene aplicación en nuestra materia; a través de la calificación registral, acto mediante el cual el registrador vigila que los documentos que contienen los actos jurídicos ahí consignados se ajusten al marco jurídico, mediante la presunción de los requisitos exigidos por la Ley.

La finalidad es la de tratar de impedir la entrada -- al Registro de los títulos que sean inválidos o imperfectos, y la entrada a los que sí reúnan todos sus requisitos para su --- inscripción, el medio para conseguir esto consiste en someter los títulos que se presenten para su inscripción a un examen -- cuyo objeto es determinar antes de proceder al registro si el título tiene algún defecto que justifique la suspensión o denegación de inscripción.

Si los títulos presentados para su inscripción no son válidos o existe obstáculo, tales títulos deben rechazarse.

Lechuga Gil se apoya en Don Jerónimo González quien nos dice, que la calificación de los títulos inscribibles es -- una consecuencia lógica del principio de que los asientos se -- presumen exactos; si no existiera tal función calificadora los asientos del registro sólo servirán para engañar al público, -- favoreciendo el tráfico ilícito y provocando un sin fin de litigios. La función del registrador al llevar a cabo la calificación es una etapa necesaria del procedimiento registral que se produce a la extinción del asiento respectivo, la calificación supone al mismo tiempo un derecho y un deber; un derecho porque

sólo los registradores pueden calificar los títulos y determinar si son o no susceptibles de inscripción y un deber porque necesariamente, antes de practicar un asiento en el Registro, es preciso que compruebe si el título presentado para ello reúne los requisitos y circunstancias legales y reglamentarias para poder verificarlos. La calificación no tiene carácter contencioso, -- ni judicial, sino de jurisdicción voluntaria y no produce efectos de cosa juzgada como lo manifiesta Jerónimo González. (27)

La calificación registral se aplica con la misma severidad a toda clase de documentos, sean notariales, judiciales o administrativos.

En nuestro Derecho se encuentra consagrado el principio de legalidad en el artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que nos dice que los registradores ejercerán tendrán las atribuciones y limitaciones que les señalen el Código Civil, este Reglamento y las demás disposiciones legislativas y reglamentarias de aplicación a la materia. Dichos registradores tendrán la función calificadora en auxilio del Director.

En el artículo 14 del mismo ordenamiento nos dice :
que corresponde a los registradores :

I.- Realizar un estudio minucioso de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia o improcedencia de su registro, según resulte su forma y de su contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes.

El artículo 33 exige los documentos necesarios para poder inscribir un documento registrable, y dentro de la calificación registral, por ejemplo en una compra venta se exige -- que el testimonio traiga aparejado, datos de registro, datos de las personas, certificado de libertad de gravamen, todos los -- pagos fiscales, entre otros mismos que ordene el artículo 33, -- para poder ser inscrito.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Carral y de Teresa nos dice que este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro -- Público de la Propiedad, el registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona sea o no tercero re registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos. (28)

Colín Sanchez nos dice que la publicidad tiene como objeto impedir que los actos jurídicos, objeto de la inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin consentimiento cargas que pudieran soportar la propiedad; el llamado principio de publicidad -- se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídicos del mismo a través de los asientos registrales, lo cual pone a cubierto de vicios del consentimiento, -- todo posible trato. (29)

De lo anterior se desprende que, practicada una inscripción, toda persona tiene derecho a enterarse de su contenido, así como también, de todo documento existente en los archi-

vos y obtener además , las certificaciones o constancias escritas de lo que estime pertinente.

La publicidad es cuando en el momento de inscribirse el documento en el Registro Público de la propiedad se pone en Consentimiento de todos la existencia del Derecho real con todos sus alcances y trascendencias.

Este principio se encuentra enmarcado en nuestro Código Civil precisamente en el artículo 3001, que dice, que el Registro será público. Los encargados del mismo tienen la ---- obligación de permitir a las personas que lo solicitan que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro - Público 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 folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Meza Martín establece que dentro de las diversas -- acepciones de la palabra publicidad, la registral queda concretada a aquella actividad organizada que crea y posibilita el conocimiento de las situaciones jurídicas referentes a bienes inmuebles. No se trata de un anuncio o propaganda sino de la constancia en un organismo reconocido por el Estado de los referentes derechos reales inmobiliarios, y abierto a la consulta de los interesados en aquellos bienes. Con el registro no se busca hacer conocer a todos los cambios en la realidad jurídica, ni se aspira a crear un instrumento para divulgarlos; su aprecio social o jurídico resulta de que el cambio en la realidad jurídica se hace o se manifiesta públicamente o abiertamen-

te, a lo que se añade ... que se ha hecho constar en una oficina pública, con la garantía de veracidad que aportan la intervención del encargado del registro y las sanciones impuestas contra la falsedad. (30)

No todos los derechos se publican o existe interés colectivo en que se publiquen, nor eso dice en el artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal, los documentos que conforme a éste Código sean registrables y no se registren, no -- producirán efecto en perjuicio de tercero. Luego entonces solo causarán efectos entre quienes lo celebren.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Este principio según el maestro Lechuga Gil, nos -- orienta respecto de que los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad que se mantiene en tanto no se demuestre la discordia entre el registrador que es el que registra y la realidad registral. Legitimar es probar o justificar la --- verdad de una cosa o la calidad de una persona o cosa conforme a las Leyes; en el campo del Derecho Registral se denomina legitimado el derecho que se ha complementado o beneficiado con una presunción de existencia de integridad de exactitud que le concede mayor efectividad jurídica; los derechos reales o personales pueden estar frente al registro en algunos de los siguientes casos :

I.- El registro y la realidad jurídica están en absoluto acuerdo, por estar los derechos reales y personales tal - como se encuentran en los libros del Registro.

II.- Hay diferencia entre la realidad jurídica y la que establecen los libros de Registro, ya sea por nulidad o - extinción de derechos inscritos, ya por existir en la reali - dad gravámenes reales o personales que no consten en los asien - tos registrales; este supuesto es el de mayor trascendencia -- puesto que hay que resolver si prevalece la realidad jurídica o la que expresan los libros del registro. (31)

En este principio de legitimación nos hemos referido a las inscripciones que existieron en libros enumerados y fo - lios en el Distrito Federal, y el mismo sistema que actualmen - te se practica en el Estado de México.

La legitimación en el sistema del folio real sería - la misma, puesto que si en los libros es la inscripción de cada titular, luego entonces en el folio real es la inscripción de cada titular, puesto que como hemos apuntado en el capítulo anterior que el folio es individual o sea un folio por cada - finca.

Consecuencia de este principio es que el titular del derecho inscrito se le debe tratar como si realmente fuese tal titular: al titular del asiento cancelado debe tratarse como si hubiese dejado de serlo, lo cual supone que el titular re - gistrado estará legitimado para poder hacer valer su condición de propietario o titular del derecho inscrito: de lo anterior se desprende que es obligatorio tratar al titular aparente co - mo si realmente fuese dueño del derecho, mientras no se de -- muestre lo contrario. Tratar como si fuera el dueño del dere - cho inscrito es admitir necesariamente que pueda actuar como propietario.

Este principio se encuentra reconocido en el artículo 3010 del Código Civil del Distrito Federal, que a la letra dice "el derecho registrado se presume por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que - previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Este principio lo explica Carral y de Teresa y nos dice que le ha llamado también principio de determinación, por que la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos; quizá esa designación sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como oposición o reacción contra la generalidad de las hipotecas -- por aplicación de este principio en el asiento deben aparecer con precisión; la finca, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

En atención a este principio, la publicidad exige -- determinar con precisión el bien objeto de los derechos. También se entiende este principio en sentido lato y en sentido estricto; en sentido lato, busca la determinación exacta del registro sobre la base de unidad registral finca; en sentido estricto, prescribe que a cada finca se le destine una hoja registral -- propia.

Este principio existe en los llamados sistemas de registro, es decir, en aquellos sistemas en que el registro se lleva por fincas.

UTILIDAD.

Según Jerónimo González, "la utilidad que nos dan éstos principios registrales, esta constituida por, la orientación que dan al juzgador, la economización de preceptos y la facilidad con que se estudian.

La orientación de un sistema registral, elevando las investigaciones a la categoría de científicas ".(32)

De todas las ideas anteriormente manifestadas se desprende, que los principios en materia registral, son todas aquellas 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 deriva siendo las bases y presupuestos de todo sistema registral, ya que los efectos alcances de lo registrado depende de ello.

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

- (10) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Libros de México, S.A. México 1965.
- (11) DIAZ GONZALEZ, V.- Derecho Registral. pág. 81
- (12) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Opus. cit. pág. 243
- (13) Código Civil, para el Distrito Federal.
- (14) C. C. Ob. cit.
- (15) C. C. Ob. cit.
- (16) C. C. Ob. cit.
- (17) C. C. Ob. cit.
- (18) ROCA SASTRE, Ramon.- Derecho Hipotecario.- Tomo II. pág.331 y 332.
- (19) C. C. Ob. cit.
- (20) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Opus. cit. pág. 249
- (21) Cfr. Ob. cit pág. 50
- (22) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Opus. cit. pág. 242
- (23) C. C. Ob. cit. pág. 82. DIAZ GONZALEZ, Vergara.- Opus. cit. pág. 82.

- (24) LECHUGA GIL, Victor.- Opus cit. pág. 67
- (25) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Opus cit. pág. 247
- (26) Idem.
- (27) LECHUGA GIL, Victor.- opus. cit. pág. 51
- (28) Idem.
- (29) COLIN SANCHEZ, Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad.; Editorial Porrúa, México 1972.
- (30) MEZA MARTIN, Francisco.- Registro de la Propiedad.- Significado y Función.
- (31) LECHUGA GIL, Victor.- Opus. cit. pág. 51
- (32) GONZALEZ, Jerónimo.- Derecho Registral. pág. 291 y 296.

C A P I T U L O T E R C E R O

LOS ACTOS SUSCEPTIBLES DE REGISTRARSE

A) LOS ACTOS REGISTRABLES EN GENERAL.

B) LAS INSCRIPCIONES Y LAS ANOTACIONES.

C) LA CANCELACION DE LOS ACTOS REGISTRABLES.

A) LOS ACTOS REGISTRABLES EN GENERAL.

Para entender que son los actos y documentos inscribibles, Díaz González, nos establece que hay que analizar entre tres fases o periodos fundamentales, como son : el acto -- por el que nace, se modifica o extingue el derecho real; el -- derecho real en sí mismo y la finca, lo propiamente inscribible no es el derecho real ni la finca, sino el acto por virtud del cual se constituyen, modifican o extinguen los derechos -- reales sobre inmuebles. En sentido estricto, no podemos decir que lo inscribible sea el derecho real, que es el objeto del acto inscribible la finca en sí, que es el objeto del derecho real. En síntesis lo inscribible no es el derecho real ni la finca, sino el acto por el que constituye, modifica o extingue aquél, sobre esta última. (33)

Los actos registrables se producen cuando el documento inscribible o anotable es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual a nuestro entender necesita de cuatro etapas fundamentales las cuales son las siguientes :

I.- La primera sería cuando el documento es presentado en el Registro Público de la Propiedad, aquí estaríamos hablando de uno de los principios registrales que ya explicamos anteriormente y que es el principio de prelación.

II.- Sería cuando el documento es examinado si es -- válido o si reúne todas las características que exige la Ley para ser inscribible, aquí nos referimos a otro de los principios registrales que es el de legalidad.

III.- Otro período, sería cuando el documento es inscrito en el Registro Público de la Propiedad aquí nos referimos al principio de inscripción.

IV.- El cuarto y último período sería; cuando dicha inscripción es autorizada con la firma del funcionario autorizado, en este momento el acto se convalida, aunque el Código Civil del Estado de México dice en su artículo 2860, que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

De los cuatro períodos que hemos mencionado anteriormente definimos al acto registral como : "la consolidación de un derecho previamente establecido o creado a través de la materialización del acto respectivo en el Registro Público de la Propiedad.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 3042 enumera los títulos y actos inscribibles y nos dice que son los siguientes :

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

II.- La constitución del patrimonio familiar.

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que ha ya anticipos de renta por más de tres años.

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

Para el maestro Colín Sánchez, todo acto registral se rige por el principio de legalidad y por tal razón en el -- tiene su fuente y todos sus efectos: manifiesta que el procedimiento adquiere forma a través de la actuación del funcionario al efecto asignado, pero dicha actuación no se realiza de manera arbitraria, se configura a lo largo de una secuela de actos, los cuales se les denomina "actos procedimentales", y estos invariablemente deben estar sometidos a un principio -- rector que precida su dinámica, su desenvolvimiento, en orden al objeto que desencadene la acción. El procedimiento se autogenera, para la acción se desencadene, son necesarios algunos presupuestos, condiciones mínimas, que la posibiliten ellas -- son : la existencia de un acto jurídico, que el acto en cuestión haya adquirido la forma notarial establecida por la Ley y la solicitud de registro. Así pues, la existencia del acto jurídico, es sin duda presupuesto para el procedimiento registral, en otras condiciones, este no podrá darse por falta del acto mismo, el acto estará normado en todo y por todos, por -- las disposiciones legales, de acuerdo con el caso de que se trate, es decir, se precise que el acto generador posea existencia y validez jurídica. (34)

En conclusión los actos registrables son los medios o aquellos mecanismos que se llevan a cabo en el Registro Público de La Propiedad para poder inscribir el acto jurídico, -- dicho acto jurídico puede nacer por ejemplo con el notario o con el juez, quienes son los que dan autenticidad al acto y a la manifestación de voluntad ya sea unilateral o de las partes pero no debemos confundir al acto jurídico con el acto regis --

tral, pues unicamente nace en el registro en el momento de la inscripción para producir efectos ante terceros.

B) LAS INSCRIPCIONES Y LAS ANOTACIONES.

Primeramente hablaremos de las inscripciones y diremos que la inscripción es el medio adecuado para hacer constar en el Registro Público de la Propiedad los actos inscribibles; para Colín Sánchez la inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico utilizando la forma escrita, con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo. 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 terceros. (35)

Nos hemos ocupado de la inscripción ya que hablando registralmente siempre ha sido y seguirá siendo uno de los principios registrales de capital importancia, pues el dueño de la propiedad con la inscripción en el Registro siempre va a tener potestad jurídica de disposición plena de la cosa inscrita haciendo valer su derecho ante terceros.

Tratándose de inmuebles la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad en consecuencia, la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio según el caso irá soportando las anotaciones que ciertas situaciones específicas demandan o las consiguientes inscripciones.

La primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre la 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.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad es única, esto es, que el mismo derecho inscrito relativo a la finca o bien inmueble no podrá inscribirse más de una vez así lo indica el artículo 3020 del Código Civil del Distrito Federal, mismo que a letra dice : "inscrito o anotado un título, -- no podrá inscribirse o anotarse otro igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga -- o sea incompatible ".

Las inscripciones en algunos países son de oficio, -- pero para nosotros la inscripción es a petición de parte, nuestro artículo 3018 del mismo Ordenamiento a la letra dice : "la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

En nuestro Derecho Registral, las inscripciones de -- ben tener como contenido las circunstancias que enumera el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal como son las 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 constara en el título; así como las referencias del registro anterior y las catastrales que prevenga el Reglamento.

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

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

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

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

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico.

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

Entramos ahora al estudio de las anotaciones de lo cual diremos que para González Vergara, las anotaciones son -- actos del procedimiento a cargo del Director del Registro, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción a la cual están referidas, de algún modo afectan

el contenido de la misma. (36)

Para Colín Sánchez, la anotación es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción. (37)

Las anotaciones son simples notas marginales que gravan las inscripciones, y decimos que grava, porque la anotación normalmente proviene de una situación jurídica que puede ser un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un derecho que tiene el acreedor, la cual se anotará en la inscripción del deudor titular del derecho.

Mucho se ha discutido, en que si la anotación es una inscripción, de lo cual nosotros consideramos un barbarismo -- puesto que, la anotación no podría existir por sí sola ,como apuntamos anteriormente; la anotación es un gravamen, luego -- entonces, sin inscripción no hay anotación, lo que si podría suceder es que la anotación podría convertirse en una inscripción definitiva, esto es, cuando se cumple algunos requisitos o condiciones legales por lo así previsto en la Ley de la materia.

Es pues la anotación preventiva un gravamen, por -- eso dice nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3044 : "la anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de -- aquella y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación".

De lo anterior podemos diferenciar a la inscripción de la anotación, y decimos que la inscripción es un asiento -- principal el cual esta destinado a ocupar la parte central de la hoja del libro de inscripciones, en cambio la anotación es como ya dijimos, una simple nota marginal, en oposición a la inscripción principal; en el sentido o en el sistema donde se utiliza el folio real, las inscripciones y las anotaciones se llevan a cabo en la parte o sección destinada del folio para -- ese fin.

En nuestro sistema registral para que la anotación se lleve a cabo, necesita de la instancia de parte o petición o bien un mandato proviene de un órgano jurisdiccional o a -- guna otra autoridad competente, en el caso de instancia de -- parte la anotación se solicita con la presentación del docu -- mento ante el Registro Público de la Propiedad, y en el segun -- do caso, con el documento que contenga la resolución corres -- pondiente, o bien con la sentencia debidamente ejecutoriada.

Serán objeto de anotación preventiva las que se alig -- ten en nuestro artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal y que son las siguientes :

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

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

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumpli --

miento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

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

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

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

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

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

IX.- Cualquier otro título que sea notable, de acuerdo con este Código u otras Leyes. Cabe mencionar que existen cuatro tipos de folios a saber : Real, Mercantil, de Personas Morales y de Bienes Muebles.

C) LA CANCELACION DE LOS ACTOS REGISTRABLES.

La cancelación es el acto registral a través del cual

se anula y se deja sin efecto una anotación o inscripción por haberse transmitido o extinguido un derecho totalmente o parcialmente.

La extinción de la inscripción consiste, en la transferencia de la propiedad de un derecho real inscrito a favor de otra persona, esto es pues la cancelación, porque estamos a favor de otra persona, es decir por que estamos dejando sin efecto una inscripción pero a su vez la estamos transfiriendo a favor de otra persona, este tráfico inmobiliario es el que hemos llamado tracto sucesivo, mismo que ya vimos anteriormente.

El maestro Colín Sánchez, establece que son objeto de cancelación, las inscripciones o asientos, las anotaciones o incluso, las propias cancelaciones, ya que unas y otras constituyen los medios establecidos por la Ley para que adquiera objetividad la función registral; la realidad social, hace patente el constante tráfico en relación con los bienes, por eso cuando se transfiere el dominio a un derecho real inscrito a favor de otra persona la cancelación es indispensable para que la seguridad jurídica, en cuanto al titular del derecho, alcance vigente constando registralmente la transferencia, mediante una nueva anotación o asiento, según el caso. Puede afirmarse que la inscripción cancelada, es el soporte o el antecedente de la que va a llevarse a cabo, con motivo del nuevo derecho adquirido. (38)

La cancelación no sólo es procedente en la inscripción sino también puede recaer sobre notas marginales o anotaciones preventivas, que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos.

Las cancelaciones podrán practicarse de oficio por el registrador, y a petición de parte, por consentimiento de los titulares o por resolución judicial.

La cancelación se realizará de oficio, cuando por ejemplo en las inscripciones exista reserva de dominio cuando hayan transcurrido los tres años que marca la Ley, según el artículo 3035 del Código de la materia que nos ocupa.

Se cancelara a petición de parte, por ejemplo en las inscripciones de gravámenes o por venta del bien inmueble, pero aquí existe un requisito para poder cancelar a petición de parte, mismo que nuestro artículo 3031 nos dice : "para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

La cancelación podrá practicarse por consentimiento de los titulares cuando por ejemplo en las inscripciones de asociaciones civiles y de sociedad civil o mercantiles; aquí todos los socios podrán establecer deshacer la sociedad por consentimiento de los mismos los cuales podrán concurrir a cualquier fedatario para que este elabore la escritura correspondiente a la inscripción.

Se cancelarán por mandamiento judicial, todas aquellas resoluciones o mandamiento judiciales llevados ante jueces competentes, mediante sentencia debidamente ejecutoriada, el juez que haya conocido del asunto enviará al registrador la resolución ordenando se hagan las cancelaciones correspondientes.

Para cancelar la garantía hipotecaria que gravite -- sobre un bien inmueble nos dice el artículo 3040 del Código -- Civil para el Distrito Federal : "podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder del deudor debidamente inutilizados títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan por lo menos, a la décima parte del total de la emisión".

El artículo 3041 del Código Civil para el Distrito Federal, nos establece : "podrá también cancelarse total o parcialmente la hipoteca que garantice tanto títulos nominativos como al portador por consentimiento del representante común -- de los tenedores de los títulos siempre que éste autorizado -- para ello y declare su responsabilidad, es decir declare bajo su responsabilidad que ha recibido el importe por el que se -- cancela.

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

- (33) DIAZ GONZALEZ, Vergara.- Opus. cit. pág. 87
- (34) COLIN SANCHEZ, Guillermo.- Opus. cit. pág. 85
- (35) IDEM. pág. 101
- (36) DIAZ GONZALEZ, Vergara.- Opus. cit. pág. 86
- (37) COLIN SANCHEZ, Guillermo.- Opus. cit. pág. 104
- (38) IDEM. pág. 108

C A P I T U L O C U A R T O

MEDIOS DE IMPUGNACION ANTE EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD.

A) EL RECURSO EN GENERAL.

B) RECURSO ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

C) RECURSOS ORDINARIOS DE TIPO ADMINISTRATIVO.

A) EL RECURSO EN GENERAL.

Entramos ahora a nuestro tema que es, los medios de impugnación ante el Registro Público de la Propiedad, pero como uno de los medios de impugnación más importante son los recursos en general registralmente hablando.

En el Registro de la Propiedad, los recursos son --- aquellos actos por medio de los cuales las personas afectadas con alguna resolución registral pueden manifestar su inconformidad directamente ante el Registrador o Director del Registro Público de la Propiedad (según sea el caso). Por una autoridad administrativa superior o por un órgano jurisdiccional y de acuerdo con la naturaleza del acto que se trate, y se --- resuelva conforme a derecho dejando sin efecto el acto o bien se lleve a cabo el acto solicitado.

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

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

ción de lo solicitado.

Jerónimo E. Quiroz, nos dice que los elementos de -- un recurso registral son cinco, los cuales enumera de la si -- guiente manera :

I.- Que exista una Ley que regule el acto.

II.- Que una autoridad registral dicte una resolu - ción que lesiona derechos subjetivos, interes , al realizar por ejemplo una calificación fiscal o calificación registral; negarse a inscribir un acto, negarse a extender una certifica - ción, negarse a rectificar errores materiales o de concepto -- rechazando.

III.- Que lo interponga el titular del derecho - -- subjetivo lesionado, sus causahabientes representantes legi - timos, terceros interesados, ministerio público en cuanto -- lesione interes social o al notario que autorizó el acto.

IV.- Que exista reglamento que regule el procedimien - to para tramitar el recurso.

V.- Que se trata de obtener de la misma autoridad que dictó la resolución impugnada, el superior jerarquico su revo - cación, modificación o suspensión.(39)

Hablando de la naturaleza jurídica del recurso re -- gistral diremos que es un derecho subjetivo público del dere - cho subjetivo que se trata de proteger, por que una vez que -- se ha dictado una decisión registral causando perjuicios, el -- particular afectado tiene a su favor un derecho subjetivo para poder poner en actividad al organo registral adecuado, para --

que proceda a subsanar el interés público dañado.

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

Jerónimo E. Quiroz, clasifica a los recursos en dos fases fundamentales; y nos dice lo siguiente :

I.- Recurso de Revocación : Que es el que se inter - pone, conoce y resuelve el mismo registrador que dictó una resolución registral que causa perjuicio a un interesado.

II.- Recurso de Revisión Jerárquica : Que se inter - pone conoce y resuelve el superior jerárquico, (Director del Registro Público de la Propiedad), del registrador que dictó una resolución registral que lesiona intereses de una persona. (40).

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

En conclusión los recursos son medios que establece la Ley para impugnar resoluciones registrales que lesionan -- derechos subjetivos y sean revocados, modificados suspendidos o bien las ratifiquen la misma autoridad que la dictó o el superior jerárquico.

B) RECURSOS ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

La presentación del documento, es el inicio del procedimiento registral, en el que se hace entrega al registro, del título o solicitud de que se trate, con el objeto de que oportunamente y según el caso sea registrado o denegado en los términos procedentes; en otros términos debe entenderse como la manifestación de la voluntad del solicitante para que de -- terminado el acto éste quedé inscrito o anotado.

Consecuencia de esta acción ejercida por el solicitante, es la anotación que el Registro hará en un libro especial (para el estado de México), en el Distrito Federal se hace en el mismo documento; señalando la hora y fecha de presentación circunstancias trascendentes para el cumplimiento de la prelación registral que es uno de los principios básicos de la función.

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 comprende los siguientes extremos :

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

II.- La autoridad del documento presentado y el cumplimiento de los requisitos exigidos para tal fin.

III.- La expresión en el título, con la claridad --
suficiente de todas las circunstancias necesarias para efec --
tuar la inscripción destacándose como fundamental el antece --
dente de registro, salvo que se trate de inmatriculación.

Si el documento satisface el examen del registrador
, a continuación pasa a las siguientes etapas del procedimiento
en caso contrario, se pone a disposición del interesado, -
fundando y motivando las causas por las que se negó a su ins -
cripción o anotación. El afectado con una negativa del regis -
trador puede recurrir esta determinación ante el Registro Pú -
blico de la Propiedad, la resolución del Director puede ser --
Combatida a su vez ante la autoridad judicial correspondiente.

Nos hemos ocupado de la calificación registral, por
que es a la mala calificación del registrador a lo que el - -
perjudicado tiene derecho de impugnar; ya hemos hablado lo sufi
ciente de calificación, en que consiste, y que espero tratan -
dose de discusión muchos autores, se preguntan en que si la --
calificación registral es amplia o restringida, o dicho de ---
otro modo, el registrador puede discrecionalmente desochar ---
cualquier título por cualquier causa o por cualquier defecto
o la calificación registral debe restringirse al análisis es -
cuelto y limitado de algunas cuestiones; es decir, el debate es
ta entre quienes sostienen una libre ampliación de califica --
ción y los que afirman que la calificación debe restringirse
a los elementos intrínsecos del documento según reza el Re ---
glamento del Registro Público de La Propiedad y del Comercio.

Los que afirman y apoyan la libre calificación, sos -
tienen su concepto en una argumentación simple que podríamos
concretar diciendo que no es posible garantizar un registro -

sano, legítimo con exactitud, si no se le dan amplias facultades al registrador para analizar el título sujeto a la inscripción si es procedente, ya que no se podrá garantizar si un título, es legítimo y legal, si no ha pasado por las manos acuosas del registrador que analiza todo el título.

No es pues la calificación un acto de desconfianza a la excelsa función del juez, al contrario, la garantía de que no será usurpada. Lo mandado jamás se discute; la función calificadora se extiende a ver si en efecto existe el mandamiento los obstáculos registrales caen más allá, son algo al margen de la orden judicial, es una técnica interior, la declaración de derecho válida respetada e indiscutible podrá o no tener en caje en el registro como consecuencia de las excepcionales y especiales técnicas del sistema muy principalmente del carácter excepcional de algunos de los principios registrales por el -- contenido de la resolución judicial es intangible por ello indiscutiblemente en las fronteras de los conceptos hay puntos de obscuridad y vacío, que el continuo quehacer diario va llenando y así con la a veces aparente fricción, se va elaborando en un contenido y continuo cooperar una técnica jurídica -- que a través de la jurisprudencia y las obras doctrinales se plasma en la evolución y mejoramiento de nuestros ordenamientos legales.

C) RECURSOS ORDINARIOS DE TIPO ADMINISTRATIVO.

Ya hemos analizado que el recurso es el acto o determinación del registrador que lesiona un derecho o un interés al solicitante que se dirige al Registro Público de la Propiedad luego entonces, puede decirse que son objeto de inconfirmitad las siguientes circunstancias : la negativa a admitir el

documento o solicitud en la oficialía de partes, la errónea --
calificación fiscal, la mala calificación registral, la nega --
tiva a inscribir o anotar el acto solicitado, la negativa a --
contestar a cualquiera de las certificaciones a que esta obli --
gado a pedir el Registro Público de la Propiedad, la negativa --
para consultar libros y ápendices o cualquier otro documento --
de los que integran el archivo, la negativa del registrador --
para hacer las rectificaciones de los errores, material o de --
concepto que se comentan al llevar a cabo las anotaciones o --
inscripciones en lo así establecido en el Código Civil y el --
Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

A estas anomalías que se suscitan dentro del Registro --
Público de la Propiedad y que los interesados tienen derecho --
a impugnar es a lo que llamamos como recursos administrativos --
y que pueden ser recurridas directamente ante el registrador --
que negó la petición solicitada o ante el superior jerárquico --
(Director del Registro Público de la Propiedad).

El fin primordial de esta impugnación, según la natu --
raleza del acto, va a ser el de que el acto se revoque confir --
me o modifique, en el orden registral, primeramente se a de --
recurrir al registrador (inmediato), por ser éste quien tuvo --
conocimiento del acto solicitado, o en su caso directamente --
ante el Director del Registro Público de la Propiedad (media --
to).

Entre los recursos administrativos, encontramos la --
revocación y la queja.

RECURSO DE REVOCACION.

La revocación es el recurso interno o administrativo interpuesto ante el registrador, con el fin de que escuchando el parecer del interesado, el registrador confirme, revoque o modifique a la resolución impugnada.

En materia registral como hemos visto el recurso de revocación no sólo puede manifestarse por escrito, sino también puede ser verbalmente ante el registrador que tuvo conocimiento del acto administrativo o quien haya sido el que calificó el acto registral solicitado, el término para revocar en materia registral según el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es el de diez días contados a partir de que el interesado haya sido notificado mediante el Boletín del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, respecto a la resolución del registrador del término para que éste conteste el recurso de revocación: ni el Código Civil ni el Reglamento del Registro Público nada nos dice al respecto.

Este recurso de revocación es aplicable en el Estado de México y también en el Distrito Federal pero no obstante de acuerdo al Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio vigente, en los casos de controversia que en muchos casos resultan cosas insatisfactorias y que suelen dar en ocasiones a muchas irregularidades, los registradores no son ya quienes conocen de las inconformidades en relación con sus determinaciones, sino la sección jurídica, quien se encarga de confirmar, revocar o modificar el acto que realiza el registrador en cuanto a calificación.

Colín Sánchez, refiriéndose a la revocación nos dice que efectivamente el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, no contempla esta situación, pero que efectivamente el Reglamento del Registro Público del Estado, sí contempla esta situación, y estima dos situaciones básicas para este problema, que son la cotización para el pago de derechos y la negativa del registrador para -- inscribir un documento. (41)

RECURSO DE QUEJA.

La queja, es el recurso interno (mediato) o administrativo mediante el cual el inconforme acude por escrito ante el Director del Registro Público de la Propiedad, para que solicitando del registrador el informe correspondiente, y con -- base en este informe confirme, revoque o modifique la resolución impugnada y ordene lo procedente.

En materia Civil nos dice el artículo 725 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, que el "recurso de queja contra juez se interpondrá ante el superior inmediato dentro de las veinticuatro horas que sigan al acto reclamado, haciendolo saber dentro del mismo tiempo al juez contra quien va el recurso, acompañandole copia. Dentro del tercer día, decidirá lo que corresponda.

Este recurso se interpone directamente ante el superior jerárquico, que en materia registral es el Director del Registro Público de la Propiedad, y éste será quien revise dicho acto y resuelva en definitiva a la inconformidad del recurrente a los resultados de una mala calificación registral --

por ejemplo.

Como hemos mencionado, una vez agotado el recurso de revocación el recurrente puede interponer el recurso de queja dentro de los cinco días siguientes de haber conocido el resultado negativo de parte del registrador, pero el término que -- tenga éste para enviar el documento al Director del, la Ley -- nada nos dice al respecto, ni el término que tiene el regis -- trador para resolver el recurso de queja; aquí el Código Ci -- vil y el Reglamento de la materia callan totalmente, ahora; -- como podría el recurrente inconforme aligerar el asunto si -- esto lesiona en sus intereses, y como bien es sabido que sin Ley no hay castigo, luego entonces creemos que debería de re -- formarse, cuando menos el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Como hemos analizado anteriormente, que el recurso de revocación en el Distrito Federal, según la Ley debe oponerse ante el registrador, siendo que de acuerdo al nuevo Reglamento del Registro Público del Distrito Federal, el que -- conoce de este asunto es la sección jurídica, pues en el Es -- tado de México existe otra discrepancia, resulta que el re -- curso de revocación dice la Ley que debe ser ante el registra -- dor, siendo que el que califica el documento es el calificador en el Distrito Federal así estamos de acuerdo porque es el regis -- trador el que califica el documento, pero en el Estado de México el registrador sólo conoce del asunto cuando el recu -- rrente impugna, es cuando el registrador llama al califica -- dor que conoció del asunto para interrogarlo por que motivo fué rechazado el documento; luego entonces equivocadamente dice el Código Civil para el Estado de México en su artículo 2872 que los registradores calificarán para extensión de al --

guna inscripción o anotación.

Respecto a los documentos que van a inscribirse en el Registro Público de La Propiedad del Distrito Federal, o sea escrituras públicas, resoluciones judiciales, se remiten a la sección calificadora, es decir a la sección de calificación e inscripción, la cual lo examina en cuanto a su forma y contenido, y así de tal examen que debe hacerse en cinco días, no resulta ninguna obstrucción u obstáculo para su inscripción proceda dicha inscripción a realizar dicha sección en el mismo plazo a formular la cuenta de derechos, que la comunica a la sección de Boletín, publicaciones y estadísticas, para que mediante publicaciones en el Boletín del Registro Público de la Propiedad, le notifique al interesado, afin de que en el término de diez días verifique éste el pago en la caja recaudadora: después de efectuado el pago la sección de calificación e inscripción procede a practicar la solicitada inscripción en aquella de las tres partes centrales del folio que corresponda, comunica después los datos de dicha inscripción a la sección de certificaciones e índices, y devuelve por fin el documento ya inscrito a la sección de oficialía de partes, para que lo retire el interesado, para lo cual se notifica a éste último por conducto de la sección de publicaciones, boletín del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Si la escritura pública o la resolución judicial que trata de inscribirse presenta defectos que impidan su inscripción, la sección de calificación e inscripción practica una anotación preventiva en la tercera parte del folio en que se trata de hacer la mencionada inscripción, después envía el documento a la sección jurídica, la cual revisa el aspecto sus -

pensivo o denegatorio emitido por la mencionada sección, y si lo revoca devuelve el documento a la sección de calificación e inscripción para que proceda a correr el mismo trámite antes indicado, como sino hubiera habido ninguna objeción para la -- inscripción del citado documento.

Pero si el dictamen de la sección jurídica es en el sentido de confirmar el acuerdo suspensivo, por tratarse de un defecto subsanable, por ejemplo la falta de exhibición del --- certificado de libertad de gravamen, a que se refiere el ar -- tículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad lo hace saber a la sección de Boletín, para que está lo noti -- fique al interesado por medio de una publicación en el Bole -- tín del registro, y una vez subsanado en tiempo el defecto en cuestión se haga por sección de calificación e inscripción, la mencionada inscripción solicitada.

El procedimiento de enviar a la sección jurídica por efectos de revisión del acuerdo de la sección de calificación e inscripción que fija los derechos de inscripción, se sigue en el caso de que el interesado se inconforme con el momento -- de esos derechos por cobrar.

La determinación adversa al interesado por parte -- de la sección jurídica en cualquier de los supuestos preceden -- tes puede ser impugnada por el mismo interesado. En el caso -- de no haberse fallado, debe el interesado pagar una boleta de derechos de salida y recoger el documento no inscrito en la -- sección de oficialía de partes en el plazo de treinta días, ya que de lo contrario se envía el documento en cuestión al archi -- vo general del Departamento del Distrito Federal.

Como acaba de verse lejos de simplificar el movimiento registral, la reforma de 1979 al Registro Público de la Propiedad se convirtió a éste en un complicado laberinto de envío de documentos de una sección a otra y de esta a otra, lo cual trae como ineludible consecuencia una mayor y más perjudicial burocracia del Registro, cosa que ya los hechos se han encargado de confirmar se ha aumentado a un número mayor del doble -- del que requería holgadamente al anterior sistema de registro.

Cabe mencionar que cuando solicita subsanar los -- errores materiales o de concepto, cometidos por el personal de la oficina registral al inscribir un documento, ya que si el error, reporta perjuicios al particular, éste puede inconformarse, cuando para ello el recurso establecido en el artículo 74 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del -- Distrito Federal, aun cuando también cabe mencionar que la calificación que proporciona dicho Reglamento en cuanto a error material y de concepto resulta en ocasiones insuficientes por la variedad de errores que pueden cometerse en la inscripción de un documento.

Así el artículo 76 del Reglamento del Registro -- Público de la Propiedad del Distrito Federal, considera como error material, la practica de un asiento registral, en parte o espacio distinto del que le corresponde en el folio respectivo. En este caso aquí la rectificación se hace de oficio --- y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (39) QUIROZ G, Jerónimo Eulogio.- Cuadernos Registrales.- Di -
rección del Registro Público de la Propiedad del Estado
de México. 8 de agosto de 1978. pág. 9
- (40) Idem. pág. 10.
- (41) COLIN SANCHEZ, Guillermo.- Actualización Registral en --
México.- Director General del Registro Público de la - -
Propiedad 1982.

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

PRIMERA: El Procedimiento Registral fué creado para dar seguridad jurídica, a los derechos adquiridos que deben constar dentro del sistema registral.

SEGUNDA: La transformación experimentada por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a partir de 1979 con la utilización de los llamados folios, ha sido benéfica desde dos puntos de vista :

I.- La localización de un sólo documento de la historia registral del inmueble.

II.- El fácil manejo para la inscripción en el folio que no era tan sencillo, que cuando utilizaban los libros.

Además el procedimiento registral cuenta con ocho principios registrales los cuales son los siguientes :

TERCERA: El principio de inscripción, es el medio en el que se hacen constar en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, todos aquellos actos susceptibles de inscripción, por lo que para proceder a dicha inscripción es necesario contar con el consentimiento del titular de ese derecho, es decir con el principio de consentimiento. El cual como podemos observar -

es el segundo de los principios con los que cuenta el Registro Público de la Propiedad.

El principio de tracto sucesivo, también denominado continuo, es un derivado del principio del consentimiento por el que el titular queda inmunizado, es decir, queda protegido contra todo cambio que no sea consentido por él; esto es, consiste en organizar los asientos, de una forma que permitan dar a conocer con exactitud y precisión de la sucesión ininterrumpida de los derechos que en todo el transcurso han sido reca- yendo sobre una misma finca.

El principio de rogación establece que la inscripción será a petición de parte interesada: esto se da en base al principio de prioridad, el cual nos establece, que el acto registrable que primero ingresa al Registro tiene preferencia sobre cualquier otro que haya ingresado con posterioridad a éste.

Así de esta forma todos los títulos que ingresan son sometidos a un examen, que es lo que conocemos como calificación registral del documento, que es la que lleva a cabo el registrador, para poder determinar si efectivamente cumple o no el documento con los requisitos establecidos para su inscripción: y a lo que conocemos con el nombre de principio de legalidad.

En el principio de publicidad podemos observar que --

su objeto, es el de poder revelar la situación jurídica de los mismos inmuebles a que tiene derecho aquel que se ostenta como el interesado a través de constancias relativas a los inmuebles, impidiendo que los actos jurídicos permanezcan ocultos.

El principio de legitimación, es aquel que consiste en poder probar o justificar la verdad de una cosa o persona conforme a las Leyes, es por esto que es importante el principio de especialidad o también conocido como principio de determinación, debido a que la publicidad, que es otro de los principios registrales, exige determinación, esto es que exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos para sí proceder como anteriormente ya lo mencioné, a probar o justificar la verdad de una persona o cosa.

CUARTA : Por lo que respecta a los actos que son registrables, estos son aquellos mecanismos que se utilizan para llevar a cabo las anotaciones o inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, -- las anotaciones son actos procedimentales a través de los cuales se inscribe en forma preventiva o de manera provisional -- una situación jurídica que afecta o grava el bien o derecho -- que ampara dicha inscripción.

QUINTA : La cancelación, es el acto a través del cual se anula o se deja sin efecto una anotación o inscripción por haberse extinguido o extinguido un derecho total o parcialmente; y esta puede proceder de oficio a petición de parte según --

sea el caso.

SEXTA : Los medios de impugnación, son aquellos actos a través de los cuales se pide al órgano jurisdiccional o a la autoridad administrativa, según sea el caso, que revoque, modifique o confirme una resolución por considerarla injusta o contraria a Derecho.

De estos medios de impugnación, se derivan los recursos, que son aquellos instrumentos de impugnación que sirven para poder recurrir una resolución registral. Esto es, que son una garantía de legalidad que tienen los particulares para combatir los actos ilegales en que incurre la administración.

Existen además, dos clases de recursos de tipo administrativo, como el de revocación, que es aquel recurso interno de carácter administrativo interpuesto ante el registrador, en forma verbal o en forma escrita: en forma escrita se interpone en el término de diez días a partir de la notificación de la resolución del registrador con el fin de revocar, confirmar o modificar la resolución recurrida y ordenar lo procedente.

SÉPTIMA : Nuestro Código Civil del Distrito Federal, en el artículo 3042 nos establece que los títulos y actos inscribibles que se llevan a cabo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, deben tener a su vez existencia y validez, deben de otorgarse ante fedatario Público o juez, para realizar el procedimiento ante el Registro Público

de la Propiedad. En algunas ocasiones esos títulos o actos inscribibles son rechazados por los registradores, que algunas veces llegan a tener la razón y en otras no. Cuando el interesado se ve afectado por dicha resolución puede llegar a ejercer el recurso de tipo administrativo, como ya he mencionado anteriormente.

Esto ha traído como beneficio que el interesado pueda tener una mayor oportunidad, para que su documento quede inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

OCTAVA : Hacer una crítica constructiva de lo que es el procedimiento registral, significa realizar un estudio de los pasos a seguir para poder entender los procedimientos registrales que se llevan a cabo en la práctica día a día en lo que es el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

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

BORJA SORIANO, Manuel.- EL DERECHO INMOBILIARIO EN MEXICO.-
Revista Notarial, tomo XI, México 1952.

CARRAL Y DE TERESA, Luis.- DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGIS-
TRAL, Edit. Libros de México, S.A. 1a. Edición México 1965.

CASTRO MARROQUIN, Martín.- DERECHO DE REGISTRO.- México, ed.
Porrúa. S.A 1962.

COLIN SANCHEZ, Guillermo.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA
PROPIEDAD, edit. Porrúa México 1972

COLIN SANCHEZ, Guillermo.- ACTUALIZACION REGISTRAL EN MEXICO
Director General del Registro Público de la Propiedad, 1982

DE DIEGO, Clemente.- INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL,
tomo I, Madrid, 1948.

DE PINA, Rafael.- ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO.- Méxi-
co, edt. Porrúa S.A. 1973.

DIAZ GONZALEZ V, Rodolfo.- CURSO DE DERECHO REGISTRAL. Direc-
ción del Registro Público de la Propiedad.- Gobierno del Es-
tado de Méx.

DIAZ GONZALEZ, Carmelo.- INICIACION A LOS ESTUDIOS DE DERECHO. HIPOTECARIO, tomo I, II, III, Edit. Revista de Derecho Privado Madrid, 1965.

GARCIA CONI, Raúl.- DERECHO REGISTRAL APLICADO. Edit. Librería Jurídica la Plata. Argentina.

GUITRON FUENTEVILLA, Julian.- APUNTES DE DERECHO CIVIL, U.N.A.M. México 1973.

LECHUGA GIL, Victor.- TERCEROS FRENTE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- Dirección del Registro Público de la Propiedad Gobierno del Estado de México, sin año.

MEZA MARTIN, Francisco.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SIGNIFICADO Y FUNCION, Comunicación presentada a la Comisión primera del Cuarto Congreso Internacional de Derecho Registral de 1980 Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, sin año.

MORENO MANUEL, M.- ORGANIZACION POLITICA Y SOCIAL DE LOS AZTECAS.- México sin edición. 1956

PEREZ LASALA, José Luis.- DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, EDT. Depalma Buenos Aires. 1965.

PEREZ PASCUAL, Martín.- INTRODUCCION AL DERECHO REGISTRAL, Edit.
Revista de Derecho Privado, Madrid España. Sin año.

PETIT, Eugene.- TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, México
Edit. época. 1977

PORTILLA MIGUEL, León.- MEXICO, MILENIO DE CULTURA, SINTESIS
DE ACERCAMIENTO HISTORICO, Instituto de Antropología e Historia.-
Universidad Nacional de México.

ROCA SASTRE, Ramón María.- DERECHO HIPOTECARIO, tomo I, II, III,
IV - 1, IV - 2 Sep. Edit.- Bosch Casa S.A. Barcelona, 1979.

SANCHEZ RAMON, Felipe.- ESTUDIO DE DERECHO CIVIL, tomo III 2da.
Edición.- Madrid, 1900

SAHAGUN BERNARDINO, Fray.- Historia. HISTORIA GENERAL DE LAS
COSAS DE LA NUEVA ESPAÑA, tomo VI, Edit. Bustamante, México --
1829.