



301809
54
de I

UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

LA NECESIDAD DE DESCONCENTRAR AL REGIS-
TRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMER-
CIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ALMA JOSEFINA FRANCO DE NOVA

PRIMERA REVISION

Lic. Silvia Llitas Alanis

SEGUNDA REVISION

Lic. Néstor Padilla Solorzano

MEXICO, D. F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1993.



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

	PAGINA
INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
ANTECEDENTES HISTORICOS	
I. SIPNOSIS HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	5
II. ROMA. DERECHO DE PROPIEDAD	6
MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	9
MODOS DERIVATIVOS:	
A) LA MANCIPIATIO	10
B) LA INJURE CESSIO	11
C) LA TRADITIO	12
D) ADIUDICATIO	14
E) USUCAPIO	14
MODOS ORIGINARIOS:	
A) LA OCUPACION	15
B) ACCESION	15
C) ESPECIFICATIO	16
D) CONFUSIO Y COMMIXTIO	17
E) ADQUISICION DEL TESORO	18
F) ADQUISICION DE FRUTOS	19
III. ALEMANIA	
A) SOLEMNIDAD ANTE EL THINX	20
B) AUFLASSUNG	21
IV. ESPAÑA	

A)	ROBRACION	22
B)	TRADITIO	23
C)	OFICIOS DE HIPOTECAS	24
V. MEXICO		
A)	NUEVA ESPAÑA	25
B)	MEXICO INDEPENDIENTE	27
C)	MEXICO CONTEMPORANEO	29
D)	ALGUNOS MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN BASE AL REGLAMENTO DE 1988	32

CAPITULO II
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y SU ADMINISTRACION

I. CONCEPTUALIZACION Y PRACTICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD		
A)	DEFINICION	42
B)	UBICACION	44
C)	DENOMINACION	44
D)	FINALIDADES	46
II. SISTEMA REGISTRAL EN EL DISTRITO FEDERAL		
A)	REGISTRO DE BIENES INMUEBLES	47
B)	REGISTRO DE COMERCIO	49
C)	REGISTRO DE BIENES MUEBLES	52
D)	REGISTRO DE PERSONAS MORALES	54
E)	CERTIFICACION E INDICES	57

F)	INFORMACION AL PUBLICO	59
G)	LOS EFECTOS REGISTRALES QUE PRODUCE LA ANOTACION DE LOS AVISOS PREVENTIVOS Y SU CADUCIDAD	60

CAPITULO III

PRINCIPIOS REGISTRALES

I.	PUBLICIDAD	70
II.	INSCRIPCION	77
III.	ESPECIALIDAD	77
IV.	FE PUBLICA	79
V.	CONSENTIMIENTO	80
VI.	TRACTO SUCESIVO	81
VII.	ROGACION	82
VIII.	PRIORIDAD	83
IX.	LEGALIDAD	84

CAPITULO IV

LA DESCONCENTRACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL COMO BASE PARA EL MEJOR FUNCIONAMIENTO

I.	LA DESCONCENTRACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO	86
II.	SISTEMA DE LIBROS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO	

FEDERAL 91

III. SISTEMA DE FOLIOS EN EL REGISTRO

PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO

FEDERAL 95

IV. TRAMITE DE INSCRIPCION.

A) PRESENTACION 101

B) INSCRIPCION 102

C) RECHAZO Y SUSPENSION 102

D) ENTREGA AL INTERESADO 104

CONCLUSIONES 105

BIBLIOGRAFIA 108

INTRODUCCION

Al pensar en la elaboración del siguiente trabajo me surgió una inquietud en cuanto al Registro Público de la Propiedad, toda vez que posee gran importancia jurídica y social ya que tiene como finalidad la seguridad jurídica y la publicidad registral, particularmente esta inquietud se ubica en la necesidad de desconcentrar a dicha institución, dado que en la práctica sucede con singular frecuencia que por cualquier circunstancia los trámites efectuados son tardados debido a que la documentación referente a los predios ubicados en el Distrito Federal es de una cuantía impresionante, encontrándose en una sola institución centralizada.

De acuerdo a lo expresado en este trabajo se tratan algunos conceptos y razonamientos, así como también se hace un análisis a los sistemas registrales y al mismo procedimiento registral.

Lo anterior es con la finalidad de que exista una modificación a la institución, si es que los legisladores algún día se percatan de nuestras propuestas y necesidades, para que el Registro Público de la Propiedad tenga mejoras reales.

No se pretende hacer una crítica destructiva del

mismo Registro, si no al contrario acabar tanto con la burocracia centralizada, así como también permitir la agilidad en los diferentes trámites a través de la desconcentración a nivel delegacional, en virtud de que ya se comprobó que en el Estado de México ha funcionado mediante oficinas ubicadas en cada uno de los municipios respectivos.

Para el desarrollo de la presente labor se estudiarán también los antecedentes históricos del Registro tanto en la Cultura Romana como en España, Alemania y México por ser el motivo de este estudio.

El objetivo primordial a realizar es la desconcentración del Registro Público de la Propiedad para su mejor funcionamiento en base a consideraciones propias.

CAPITULO PRIMERO
ANTECEDENTES HISTORICOS

I. SIPNOSIS HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD

II. ROMA

MODOS DERIVATIVOS

- A) LA MANCIPIATIO
- B) LA INJURE CESSIO
- C) LA TRADITIO
- D) ADIUDICATIO
- E) USUCAPIO

MODOS ORIGINARIOS

- A) LA OCUPACION
- B) ACCESION
- C) ESPECIFICATIO
- D) CONFUSIO Y COMMIXTIO
- E) ADQUISICION DEL TESORO
- F) ADQUISICION DE FRUTOS

III. ALEMANIA

- A) SOLEMNIDAD ANTE EL THINX
- B) AUFLASSUNG

IV. ESPAÑA

- A) ROBRACION
- B) TRADITIO
- C) OFICIOS DE HIPOTECAS

V. MEXICO

- A) NUEVA ESPAÑA
- B) MEXICO INDEPENDIENTE
- C) MEXICO CONTEMPORANEO
- D) ALGUNOS MEDIOS DE ADQUIRIR
LA PROPIEDAD EN BASE AL
REGLAMENTO DE 1988

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

I. SINOPSIS HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El Registro Público de la Propiedad es una institución muy importante de la actividad estatal, principalmente por la seguridad que otorga ya que es un bien fundamental de la sociedad, estando íntimamente ligada a la forma y a la solemnidad que conforme a la ley deben tener ciertos actos jurídicos.

Un gran número de actos de la actividad comercial creó la necesidad de especificar en forma indubitable quién era el verdadero propietario de un inmueble o mueble, así aparecen desde la antigüedad diversas disposiciones, en las distintas legislaciones.

Estas disposiciones fueron uniéndose hasta formar los sistemas jurídicos registrales.

El derecho registral agiliza la actividad jurídica

al darle firmeza y precisión al derecho subjetivo e integración de las situaciones jurídicas y concretas mediante la publicidad de los actos jurídicos.

La publicidad es posible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles otorgando acceso al público en general, a consultar e investigar el estado que guarda cierta propiedad para así evitar todo tipo de problemas y fraudes que pudieran darse en la formalización de cualquier acto jurídico respecto a la propiedad.

Por todo lo anterior y en mi opinión es necesario hacer una breve referencia histórica.

II. ROMA

DERECHO DE PROPIEDAD

En Roma se conceptuaba a la propiedad como el derecho real que permitía obtener, de un objeto, toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Por lo antes dicho, podemos concluir que en realidad no había una conceptualización precisa de la materia.

Existían los siguientes tipos de propiedad:

Dominium Ex Iure Quiritium.- En el Derecho Romano contempla un verdadero derecho de propiedad; para su existencia era necesario:

- a) Que el titular fuera ciudadano romano.
- b) Que la cosa tenga carácter romano, mueble o suelo itálico.
- c) Que la adquisición sea adecuada a la condición *mancipi* o *nec mancipi* de la cosa (*mancipio* o *in jure cessio*).
- d) Que en los casos de transmisión del objeto de una persona a otra (adquisición derivativa), el transmitente tuviera el *dominium ex iure quiritium* de la cosa transmitida. Estos eran los requisitos de la propiedad civil.

El derecho civil dá al propietario, como sanción de sus derechos, una acción, *in rem*, la *reivindicatio*. Quien era desposeído de la cosa podía reivindicarla ejercitando esta acción.

Propiedad Bonitaria.- Esta propiedad es reconocida por el derecho honorario.

En este procedimiento la venta de una *res mancipi*, para que lo fuera realmente no bastaba la tradición si no era

necesario el formulismo de la *mancipatio* o el de *in iure cessio*.

Propiedad Provisional.- En esta clase de propiedad el particular no tenía el *dominium* sobre los feudos provinciales pertenecientes al estado, sin embargo, concedía un disfrute de hecho sobre dichas tierras y las protegía. El poseedor del terreno tenía algo así como un uso o usufructo y pagaba un *tributum* al estado, defendía su situación a través de una *reivindicatio utilis*.

Propiedad de los Peregrinos.- Los no ciudadanos no podían ser propietarios *quiritarios*, sin embargo, su hacienda privada fue amparada por el derecho público.

El pretor peregrino y el gobernador de provincia dieron protección a la señoría de los peregrinos sobre sus cosas, por medio de acciones semejantes a las que tutelan el dominio *quiritario*.

La transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores no existía la publicidad registral no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

En las formas tuteladas de adquirir la propiedad por el Derecho Civil, se encuentran las que suponen el acuerdo

previo de dos partes con el ánimo de efectuar una transferencia de propiedad, en base a las formas civiles.

En Roma las gentes se obligaban por los nudos pactos, los cuales no transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones. Era necesario llevar a cabo actos contractuales. (1)

Como consecuencia a lo anterior fueron creadas instituciones importantes como son los modos de adquirir la propiedad:

MODOS DERIVATIVOS

- A) La Mancipatio.
- B) La Injure Cessio
- C) La Traditio.
- D) Adiudicatio
- E) Usucapio

(1) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa, S. A. México. Pág. 5.

MODOS ORIGINARIOS

- A) La Ocupación.
- B) Accesión.
- C) Especificatio
- D) Confusio y Commixtio
- E) Adquisición del Tesoro
- F) Adquisición de Frutos

MODOS DERIVATIVOS

A) LA MANCIPATIO

Esta figura jurídica se conocía desde antes de la ley de las XII Tablas, consistente en un procedimiento comercial efectuado exclusivamente por ciudadanos romanos, se trataba de una venta ficticia (en sus orígenes era una verdadera venta) que tenía por objeto la transmisión de la "res Mancipi": animales de carga o de tiro, esclavos, fondos itálicos, la cual no podía ser suspendida por ninguna condición o término.

Se efectuaba ante la presencia de 5 testigos (Testis classicis) que debían de ser ciudadanos romanos, púberos, ante el transferente o enajenante que se le denominaba "mancipio dans", ante el adquirente (mancipio accipens) y un agente público (libripens). Se utilizaba una portabalanza, una balanza y un trozo de bronce.

El adquirente, como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce, pronunciando las palabras rituales y solemnes "nuncupatio", a la vez que ponía la mano sobre la cosa, si el bien era mueble, tenía que estar presente y si se trataba de un bien inmueble se representaba por medio de un terrón o una teja.

La mancipatio "no da la posesión y el adquirente posee tan sólo, si la cosa le ha sido entregada". (2)

B) LA INJURE CESSIO

Existía otra figura jurídica, en la cual también se transmitía la propiedad de bienes muebles e inmuebles que era precisamente la Injure Cessio.

(2) Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Porrúa, S. A. México. Pág. 263.

Era la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley, en el cual el cedente y el adquirente comparecían ante el pretor del tribunal o magistrado, y en las provincias ante el presidente, si se trataba de un bien mueble debía de estar presente, siendo un inmueble era condición indispensable acudir al lugar en que se encontraba; en la época clásica bastaba con llevar un fragmento que representara el inmueble.

El adquirente, poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el Derecho Civil, y el magistrado pregunta después al cedente si opone alguna pretensión contraria, si éste consiente en la enajenación y no protesta a dicha afirmación, el magistrado declaraba la propiedad en favor del adquirente. (3)

C) LA TRADITIO

Es una manera derivativa de adquirir el dominio que consistía en la entrega de posesión física de la cosa enajenada, con el ánimo de las partes de transmitir la propiedad y adquirirla.

En la traditio se daban 3 elementos: la intención

(3) Petit Eugene. Op. Cit. Pág. 264.

del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñarsela; la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa. (4)

Es importante hacer constar que en la venta de las cosas nec mancipi, cuando se efectuaba la operación al contado, la traditio se veía afectada, toda vez que permanecía en suspenso, hasta que no se pagara el precio pactado, por lo tanto el vendedor continuaba siendo el propietario, muy aparte de que la cosa estuviera en poder del comprador, ya que jurídicamente éste sólo tenía la posesión.

En la antigua Roma se consideraron 4 formas de traditio:

1. Traditio brevi manu, en la cual no existía el desplazamiento material de la cosa, toda vez que el que adquiría, ya lo tenía en su poder por otro medio.
2. Traditio longa manu, aquí no existía la entrega material, exclusivamente se señalaba, aún a distancia.

(4) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Pág.6.

3. Traditio fingida, ficticia o solemne, se daba cuando eran entregadas las cosas, mediante objetos que los representaban.

4. Traditio real, era la entrega de mano a mano tratándose de muebles y cuando eran inmuebles era una forma de adquirir el dominio a través de la toma de posesión respectiva.

D) ADIUDICATIO

Es aquella asignación de cosas hechas por el juez en los juicios divisorios, es decir, aquellos que tenían por objeto la división de una cosa común.

Lo anterior era factible en las acciones siguientes: para la división de cosas indivisas entre copropietarios, para la participación de una herencia entre coherederos y para delimitar los límites de las propiedades contiguas.

E) USUCAPIO

Es otra figura que se da para adquirir la propiedad de una cosa por la posesión prolongada y bajo las condiciones señaladas por la ley. Actualmente a esta figura se le llama prescripción.

La usucapión es el resultado de la fusión de 2 instituciones: la usucapio del antiguo ius civile y la praescriptio longi temporis.

MODOS ORIGINARIOS

A) LA OCUPACION

Es una de las formas de adquirir la propiedad, ya que consiste en la toma de posesión de una cosa susceptible de propiedad privada y que no pertenece a nadie.

Las cosas que podían ser adquiridas por medio de esta figura son: los animales salvajes, la caza y la pesca, en virtud de que el primero que los captura los hace suyos; el botín hecho sobre el enemigo, las piedras preciosas, las perlas y el coral, encontrados en el mar, no pertenecientes a nadie y las cosas libremente abandonadas por su dueño.

B) ACCESION

Esta figura se da cuando una cosa se une, natural o artificialmente a otra, formando un todo de componentes prácticamente inseparables, el propietario de una de ellas, considerada como cosa principal, adquiere la propiedad de la otra.

El vocablo accesio designa, no la manera de adquirirse el dominio, si no esa porción o aumento que se adiciona a la cosa principal.

En el Derecho Justiniano se consideraba como principal la cosa que en máxima medida servía a la finalidad económico-social para la que era apto el conjunto.

Clases de Accesión: a) Aluvión: es el incremento lento de un fondo por el movimiento del agua, en perjuicio de otro fundo.

b) Avulsio: es cuando una gran cantidad de tierra es arrancada de su lugar original para quedar depositada en otro terreno.

c) Alveus derelictus: (cause abandonado) el lecho seco se reparte entre los predios colindantes.

C) ESPECIFICATIO

Es una forma de adquirir la propiedad en virtud de

la decisión del juez a través de una media sententia (opinión intermedia) la cual servía para decidir quién era el propietario de una cosa, elaborada con materia perteneciente a otra, la decisión consistía en que el juez decidía si la materia era de mayor valor que la forma, la propiedad se la concedía al dueño de la materia.

Si la forma era más valiosa que la materia por *specificatio* el juez le otorgaba la propiedad al artesano.

Si un artesano hace un trabajo con material de otra persona y por instrucciones de ella, esto cambia, por supuesto el artesano no podrá alegar que él es por *specificatio* el propietario del resultado.

D) CONFUSIO Y COMMIXTIO

Estos modos de adquirir la propiedad se relacionan con la mezcla de líquidos o sólidos.

Cuando se trata de mezclas accidentales o intencionales de dos o más materias, el derecho romano dispone que de tal mezcla resulta una copropiedad en la cual los nuevos copropietarios participan en proporción a los valores de los elementos de su propiedad que han entrado a la mezcla.

Si la separación es posible sin mucho gasto y se trata de una mezcla accidental sin consentimiento de todos los interesados cada copropietario que no hubiere dado su anuencia puede pedir la división de la mezcla.

Si la mezcla o la commixtio se hubiere hecho con consentimiento de todos los propietarios interesados, el caso no pertenece al tema de modos originarios de adquirir la propiedad, si no que se trata de la creación de una copropiedad por convenio.

E) ADQUISICION DEL TESORO

Se denomina tesoro a un objeto precioso o a una determinada suma de dinero escondida desde hace tanto tiempo, que nadie puede saber quién fue el último propietario.

Su situación es desconocida y oculta y por esta razón es imposible saber quién fue su primitivo dueño.

El Derecho Justiniano dió una solución a esta situación indicando que el tesoro pertenece por mitad al propietario del fundo y al descubridor, solamente si el lugar del descubrimiento es sagrado o religioso, pertenece todo el tesoro al descubridor.

F) ADQUISICION DE FRUTOS

Los frutos no son cosas independientes, sino partes integrantes de la cosa fructífera, perteneciendo por tanto, al dueño de la misma; estos frutos a veces son adquiridos por personas distintas del dueño de la cosa, las cuales tienen derecho a ello, ya sea porque tengan un derecho real sobre el objeto fructífero, estén en una situación análoga (poseedores de buena fé) o porque les liga al dueño de la cosa una determinada relación personal (arrendatarios).

La adquisición de los frutos se efectúa en virtud de ciertos hechos jurídicos:

- La simple separación o desunión del fruto, que puede operarse sin intervención del adquirente (para el poseedor de buena fé).
- La aprehensión efectiva y conciente (para el usufructuario).
- La consumación material de los frutos, o en su transformación o enajenación. (para el poseedor de buena fé).

III. ALEMANIA

Es en el Derecho Germánico donde existen dos formas

de adquirir la propiedad: el *thinx* que se equiparaba con la *mancipatio* y el *auflassung* con la *injure cessio*.

A) SOLEMNIDAD ANTE EL THINX

Esta solemnidad consiste en una forma de transmisión de bienes inmuebles. Los germanos hacían una clara distinción de los bienes muebles e inmuebles.

Se llevaba a cabo mediante la realización de ciertos ritos y simbolismos de necesaria observancia ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (*Thinx* o *Mallus*).

Ya reunida la asamblea popular, el *Thinxmann* que era el jefe, presidía la ceremonia con el quórum correspondiente y en forma solemne el enajenante entregaba el bien objeto de la operación al adquirente, quedando éste con la titularidad de la cosa.

Se observaban ciertos formalismos solemnes, en un principio orales y posteriormente escritos, los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales y después en libros especiales. (5)

(5) Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa S. A. México. Pág. 20.

B) AUFLASSUNG

Esta figura consistía en la entrega de la cosa ante un juez, desde luego que era un juicio ficticio o simulado que podía ser judicial o extrajudicial, en el judicial el adquirente demandaba y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión.

En el extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial, a este sistema se le conoce también como registro constitutivo.

IV. ESPAÑA

Con el devenir histórico del Derecho Español se enfrentan dos tendencias en relación a la transmisión y gravamen de los bienes inmuebles, la germánica y la romana.

No existen en la actualidad datos más precisos, ni descripciones de los formalismos seguidos en este período, exclusivamente se conocen al igual que en el Derecho Germánico la existencia de formas y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles.

La influencia romana no terminó en forma absoluta con el derecho de los antiguos pobladores, los jurisconsultos y gobernadores lograron que no se impusiera el derecho romano en una forma brusca, si no lentamente, existiendo el Derecho Español y el Derecho Romano conjuntamente.

Al llegar los visigodos, sus leyes no anularon por completo la influencia del derecho romano que se imponía por su perfección técnica; pero reforzaron el sistema formalista, sin embargo, no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles; la invasión árabe, con la reconquista, robusteció también las costumbres de los pobladores, en relación a la publicidad. (6)

A) ROBRACION

Surge en España una forma singular de publicidad: La Robración, que consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un bien inmueble.

La forma de realizar esa ratificación variaba en unos y otros fueros como son:

(6) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa S. A. México. Pág. 224.

El Fuero de Vizcaya: "exige que se pregonen las ventas y que los pregones sean por tres domingos consecutivos a la salida de la misa en las iglesias o ante iglesias". (7)

El Fuero de Sepúlveda: la robración se celebra ante el Consejo en días determinados (los martes y los domingos de la octava de Navidad, pascua de resurrección y de Pentecostés).

El Fuero de Cuenca: "el vendedor debía robrar la venta cuando quisiere el comprador". (8)

El Fuero de Navarra: la venta de inmuebles se debía de realizar al son de campana.

B) TRADITIO ROMANA

Las partidas, que representaban la culminación de la recepción del Derecho Romano, establecieron el sistema de la

(7) Díaz Gonzalez Carmelo. Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario. Editorial Revista de Derecho Privado. Tomo I. Madrid. Pág. 21.

(8) Hernández Gil Francisco. Introducción al Derecho Hipotecario. Editorial Revista de Derecho Privado. Segunda Edición. Madrid. Pág. 56.

Traditio, como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa. El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula "Constitutum Posessorium".

La Traditio no cumplió con las necesidades reinantes, pues a diario se efectuaban operaciones jurídicas; dando como resultado hipotecas ocultas y clandestinidad.

Se impuso la necesidad de adoptar medidas de publicidad para aquellas enajenaciones de inmuebles, hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al Derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban.

C) OFICIOS DE HIPOTECAS

Los Oficios de Hipotecas se crearon por Real Pragmática de Carlos III el 31 de Enero de 1768, a partir de este mandato tiene su efectividad la publicidad, así podríamos afirmar que es el antecedente más remoto del Registro Público de la Propiedad.

No era un sistema de publicidad inmobiliaria si no de ciertos actos relacionados con bienes inmuebles como son gravámenes e hipotecas. (9)

(9) Carral y de Teresa Luis. Op. Cit. Pág. 225.

Los oficios de hipotecas se llevaban por el sistema de encasillado, eran públicos, percibían derechos arancelarios y por orden de despacho de documentos, servía de base para hacer el registro, se entregaba una primera copia formulada por el escribano, anotándose al pie del testimonio del registro hecho.

Estos oficios pusieron fin a los "estelionatos, pleitos y perjuicios" a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la obscuridad y la ocultación de sus cargas; así como también se puso fin a la clandestinidad.

Como consecuencia a lo anterior con la publicación de la Ley Hipotecaria en el año de 1861 se consolida el Régimen de Publicidad Registral, otorgándose así una verdadera seguridad jurídica, estableciendo normas importantes en el orden registral, teniendo gran inspiración en algunos principios del Derecho Germánico y del Derecho Australiano.

V. MEXICO

A) NUEVA ESPAÑA

Una vez que Hernán Cortéz conquistó la gran Tenochtitlan, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales

como El Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España. (10)

Hacia 1539 los Procuradores de las Cortes de Toledo solicitaron a Carlos I y Doña Juana, que en cada ciudad, villa o lugar hubiere una cabecera de jurisdicción, y en ella una persona que tuviera un libro en el que registraran los contratos y que al no registrarse éstos dentro de un término no harían fé.

Los principales antecedentes del Registro Público en México son: La Ley Sexta, título 16, libro 10 de la Novísima Recopilación o Cédula Real del 9 de Mayo de 1778, e institución de la Real Audiencia de México del 23 de Enero de 1816, Decreto de las Cortes de 20 de Mayo de 1821.

El más cercano se localiza en los denominados
oficios de Hipotecas establecidos en la Nueva España por

(10) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Pág. 23.

Cédula Real de 9 de Mayo de 1778, semejantes a los que funcionaban en España creados por la Pragmática de 31 de Enero de 1768, sancionada por el Rey Carlos III, y redactada por Campomanes y Floridablanca.

Dichos oficios se llevaban en libros foliados y encuadernados, en los que se inscribían hipotecas especiales, transmisión y constitución de censos, dotes, etc.

En cierta época dichos oficios eran vendidos a particulares, lo que dejaba buenos ingresos a la Corona.

B) MEXICO INDEPENDIENTE

Durante el Gobierno del General Antonio López de Santa Ana, se expidió el 20 de Octubre de 1853 un decreto especial sobre los Oficios de Hipoteca, que contenía artículos que iniciaba la regulación jurídica sobre este particular, oficios rematados al mejor postor y el Estado percibía la mitad de las utilidades, recayendo la función en un escribano o abogado bajo la vigilancia del ayuntamiento.

El 3 de Junio de 1861 se promulgó un decreto en el Estado de Veracruz en el cual se dió una especie de registro de escrituras que contenían hipotecas especiales, denominándoles protocolos.

El registro de hipotecas se hará copiando literalmente, en papel del sello 30. y confrontándolo en presencia de dos o tres testigos, los instrumentos que las contengan, conservándose éstos en los juzgados de primera instancia. (11)

En 1851, Florencio García Goyena, preparó un proyecto de Código Civil para el Estado de Veracruz, promulgado en el año de 1868, en el cual contiene normas sobre el Registro Público.

Fué hasta el Código Civil de 1870, siguiendo las bases de la Ley Hipotecaria Española de 1861, cuando se crea el Registro Público de la Propiedad, el cual comienza a funcionar el 1 de Marzo de 1871, con su reglamento expedido el 23 de Febrero de 1871.

La primer oficina que se creó fué la de la Ciudad de México, posteriormente al irse creando los juzgados de primera instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos los Registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya. (12)

(11) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Págs. 33 y 34.

(12) Colín Sánchez Guillermo. Op. Cit. Pág. 30.

El Código Civil que se promulgó en el año de 1884, para el Distrito Federal y Territorios Federales, abrogó al de 1871, pero no introduce reformas de importancia al capítulo relativo al Registro Público de la Propiedad, pues es una reproducción literal del de 1871, pero sí establece el Sistema Declarativo y el Principio de Publicidad; esto sirvió de modelo para los registros públicos en todo el país.

C) MEXICO CONTEMPORANEO

En el año de 1921 a iniciativa de Celestino Gazca, entra en vigor el 18 de Agosto del mismo año, el segundo reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el que se prevee en su articulado lo relacionado a los actos registrales que incluye tanto a su personal como a la publicidad formal mediante certificaciones, haciendo un requisito indispensable que el titular y los registradores fueren abogados con práctica profesional, rectitud reconocida, y nunca haber sido sentenciados por causas criminales.

El 1 de Octubre de 1932 entró en vigor el nuevo Código Civil para el D. F. en materia común y para toda la República en materia federal, mismo que organizó las nuevas bases del Registro Público.

Estas nuevas bases fueron sustituidas por el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de Julio de 1940, mismo que estuvo vigente hasta el año de 1979, que en esencia es similar al de 1921.

Mediante acuerdo de fecha 1 de Diciembre de 1977 se elevó a la categoría de Dirección General, lo que hasta esa fecha era la Oficina del Registro Público de la Propiedad, atribuyéndole entre otras facultades la de recibir, calificar, inscribir, los documentos y otros actos jurídicos que le confieren las leyes, expedir las certificaciones de las inscripciones de documentos que aparezcan en los archivos, etc; siendo aquí donde se desprende nuevamente la importancia que tiene la publicidad registral. El 17 de Enero de 1979 fué publicado el nuevo reglamento, el cual tuvo una mínima existencia, ya que fue derogado el 6 de Mayo de 1980 por encontrarlo muy obsoleto e incompleto. (13)

Como consecuencia a lo anterior el 6 de Mayo de 1980 se publica el nuevo reglamento en el cual se cambió totalmente la estructura interior de la institución, siendo dichos cambios los siguientes:

(13) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Pág.

1. La creación de nuevos sistemas de inscripción.
2. Se da inicio a la microfilmación de todos los datos de inscripción.
3. Se otorga amplia publicidad registral a través de medios computacionales.
4. El depósito de testamentos ológrafos se pasó al Archivo de Notarías.
5. Se reguló el procedimiento de la inmatriculación administrativa.
6. Se creó el Boletín del Registro Público de la Propiedad.
7. Se instituyó el Folio Real de Inmuebles, Folio para las Personas Morales y Folio de Bienes Muebles.

La conservación y la administración del Archivo General de Notarías, pasa a depender de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos de la Coordinación General Jurídica del Departamento del D. F. el 16 de Enero de 1984.

El Nuevo Reglamento que abrogó al anterior fué publicado el 5 de Agosto de 1988, el cual es el que rige actualmente al Registro Público de la Propiedad.

D) ALGUNOS MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN BASE AL
REGLAMENTO DE 1988

Poseer un objeto en sentido material y como fin en sí mismo, se vuelve cada vez menos importante.

Ser propietario del objeto, cualquiera que éste sea, es un aspecto importante porque garantiza la facultad de decidir, en sentido jurídico, sin límites de tiempo y en consecuencia, legitima las decisiones tomadas excluyendo interferencias externas, llámense colectividad o sistema social.

Está socialmente aceptado y previamente establecido en la ley, que cualquier persona puede ser sujeto de una relación de propiedad exclusiva respecto de una serie de objetos.

El derecho de propiedad privada se configura de este modo formalmente como igualitario, o sea, que todos pueden ser titulares, con la condición de que se apliquen rigurosamente los mecanismos legales previstos en nuestro sistema jurídico

para que se adquiriera el derecho en sus diversas formas.

El principio en que se basa este derecho, es el respeto a las cosas que llevan por decirlo así, el sello de la personalidad del propietario; es una de las formas del respeto a la dignidad humana.

Dentro del mundo jurídico existen diversos actos que dictan los órganos jurisdiccionales y otras autoridades, mismas que son objeto de registro; dentro de ellos se encuentran como medios de adquirir la propiedad: las informaciones de dominio, las inmatriculaciones y la prescripción positiva o usucapión, que en el orden registral son de práctica frecuente, las cuales nacen de la necesidad de los particulares por obtener de tales órganos, el reconocimiento a sus derechos sobre los bienes que están poseyendo.

Estas formas de adquisición del derecho de propiedad tienen como base fundamental a la posesión, de donde el estudio de la misma, se convierte en una primera parte necesaria en el presente análisis sobre los modos de adquirir la propiedad.

DEFINICION DE POSESION

Posesión parece ser que deriva de la posse, lo que significa poder asentarse, asentamiento, señorío, poder de hecho, sobre una cosa con intención de tenerla para sí.

La posesión revela la idea de una persona colocada en contacto material con una cosa, expresa el hecho de tenerla físicamente a su disposición. Exteriormente, no se distingue el propietario del poseedor; ambos se sirven de la cosa, la tienen en su poder, sólo que una tiene un título jurídico y el otro únicamente tiene una relación de hecho: posee.

La posesión implica dos elementos, uno corporal "corpus" y el otro, intencional "animus". Tiene el corpus, quién tiene la disposición del objeto; tiene el animus, aquél que la trata como suya, comúnmente los dos elementos concurren en la persona del poseedor.

La posesión es una presunción en favor de la propiedad.

El hecho de la posesión autoriza a presumir el derecho de propiedad, pero no deben confundirse posesión y propiedad; poseer es estar en contacto con una cosa material, ejercer sobre ella actos de dueño, comportarse para con ella como lo haría un propietario, pero esta manifestación exterior del derecho de propiedad no es el derecho de propiedad mismo;

la posesión es un hecho, la propiedad es un derecho.

La posesión viene a ser el ejercicio del derecho de propiedad aunque no prueba este derecho, ni lo implica necesariamente; pero es su signo probable y hace presumirla, pues por lo regular cada quien posee lo que le pertenece. Puede suceder sin embargo, que el que es poseedor no sea propietario y que otro sea propietario sin ser poseedor y puede ocurrir también que el poseedor sea al mismo tiempo propietario. La propiedad puede darse sin la posesión y ésta sin aquella.

En términos generales, podemos concluir en que la posesión es el hecho de tener en nuestro poder una cosa reteniéndola materialmente, con voluntad de tenerla y disponer de ella como lo haría un propietario.

En nuestro país encontramos en primer término como un medio de adquirir la propiedad, la Información de Dominio, llamada también Información Ad-Perpetuum. El Código de Procedimientos Civiles establece en el artículo 888, que podrán decretarse cuando solamente tenga interés el promovente y se trate (fracción II) de justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble.

Este requisito indispensable que una vez que se haya

dictado sentencia por el juez del conocimiento y que ésta haya causado ejecutoria, se remita al notario para que lleve a cabo su protocolización como lo indica el artículo 891 del mismo ordenamiento, para posteriormente enviar al Registro Público de la Propiedad correspondiente, procediendo su inscripción previa la calificación que se realice y el pago de los derechos correspondientes.

Tenemos asimismo, la Inmatriculación Judicial y Administrativa; de ésta última ya mucho se ha hablado, pues es propiamente la institución del Registro Público de la Propiedad quién le ha dado mayor fuerza a esta figura jurídica, siempre con un objetivo de carácter social, que es sustanciado por vía administrativa, ante el Director General de la propia institución. La Inmatriculación Judicial, se verificará mediante resolución ordenada por la autoridad jurisdiccional que haya dictado sentencia como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción, un periodo por lo menos de cinco años.

Puede también registrarse la Posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante quién se acredite del modo que fija el Código de Procedimientos Civiles, siempre y cuando se trate de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público, en favor de persona alguna.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años, contados desde su inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para la inscripción en general y además: los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción.

El artículo 3051 del Código Civil establece los requisitos que se deberán reunir para solicitar la inmatriculación:

- I. Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla.

- II. Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.

- III. Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.

- IV. Que acompañe las contancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere.

Como una cuarta forma de adquirir la propiedad, tenemos a la Prescripción Adquisitiva, conocida también como Usucapión, y que a diferencia de las anteriores, los bienes inmuebles deberán estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad a nombre de persona determinada.

Mediante este tipo de prescripción se adquiere una cosa o un derecho por la virtud jurídica de su posesión continuada, durante el tiempo que la ley señala: La posesión ha de ser de buena fé y con justo título así como en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. La usucapión es un modo derivativo de obtener la propiedad.

Sin embargo, el Código Civil y otras legislaciones contemplan no sólo los casos de buena fé, sino también los casos de posesión de mala fé, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño si no que es necesario probar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apreciados

por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título legítimo.

El que está poseyendo puede promover el juicio contra el propietario registral, a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido por ende la propiedad.

Una vez que ha causado ejecutoria la sentencia, el juez girará oficio al Registro Público de la Propiedad para su inscripción. El registrador calificará que reúna además los requisitos administrativos que son los siguientes:

1. El comprobante de pago del impuesto sobre la renta.
2. Que no se trate de fracción de terreno urbano.
3. Que presente la certificación y el valor catastral.
4. Realizar el traslado de dominio.

5. Anexar la última boleta predial para acreditar, al corriente de pago y poder efectuar la correcta cotización en el cobro de derechos registrales.

Visto de este modo, una vez que se ha verificado la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se producirán los siguientes efectos:

- a) El anterior propietario pierde su derecho.
- b) Borra el vicio de la adquisición, haciendo propietario al que antes sólo poseía, pero adquiere la cosa con sus gravámenes y
- c) Consolida el justo título que sirvió de base a la posesión.

CAPITULO SEGUNDO

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y SU ADMINISTRACION

I. CONCEPTUALIZACION Y PRACTICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

- A) DEFINICION
- B) UBICACION
- C) DENOMINACION
- D) FINALIDADES

II. SISTEMA REGISTRAL EN EL DISTRITO FEDERAL

- A) REGISTRO DE BIENES INMUEBLES
- B) REGISTRO DE COMERCIO
- C) REGISTRO DE BIENES MUEBLES
- D) REGISTRO DE PERSONAS MORALES
- E) CERTIFICACION E INDICES
- F) INFORMACION AL PUBLICO
- G) LOS EFECTOS REGISTRALES QUE PRODUCE LA
ANOTACION DE LOS AVISOS PREVENTIVOS Y SU
CADUCIDAD.

CAPITULO II

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y SU ADMINISTRACION

I. CONCEPTUALIZACION Y PRACTICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A) DEFINICION

Registro significa según el maestro Rafael de Pina: Oficina Pública dedicada a la inscripción en los libros preparados al efecto, de determinados actos y contratos, para asegurar, principalmente su publicidad.

Define así al Registro Público de la Propiedad como la institución destinada a hacer constar por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familia, las fundaciones de beneficencia privada, y en general, los títulos que la ley ordene que sean registrados.

Enseguida, se mencionan algunas definiciones de importantes juristas de la materia:

El maestro Ramón Ma. Roca Sastre lo define: "Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales". (14)

José Luis Pérez Lazala lo define: "Regula todo lo relativo a la inscripción de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas". (15)

"Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos". (16)

El Registro Público de la Propiedad se interpreta como un centro público; la oficina en la cual consta el estado que guarda la propiedad inmueble o mueble, con la finalidad de

(14) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Pág. 64.

(15) Ibidem.

(16) Ibidem.

dar publicidad a los actos jurídicos para así otorgar seguridad jurídica.

B) UBICACION

El Derecho del Registro Público de la Propiedad se ubica dentro del Derecho Público, ya que son normas públicas las que lo regulan, estableciéndose una relación jurídica entre el particular que solicita el servicio y el Estado; más concretamente dentro del Derecho Administrativo, considerando a la institución que lo presta, su organización y su procedimiento.

Se considera también como parte integrante del Derecho Civil ya que es esta disciplina quien lo instituye, incluyendo en el cuerpo de su disposición un capítulo dedicado al Registro Público de la Propiedad.

El Lic. Sánchez Cordero opina que el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles.

C) DENOMINACION

A lo largo del tiempo se le han dado diversas

denominaciones:

Derecho Inmobiliario, Derecho Hipotecario, Inmobiliario Registral, del Registro Público de la Propiedad, Publicitario, Registral, etc.

No es adecuado llamarle Derecho Inmobiliario ya que sólo se refiere a bienes inmuebles, dejando a un lado la inscripción de algunos bienes muebles y a la creación de personas morales.

Tampoco es conveniente llamarlo Derecho Hipotecario ya que "históricamente fue denominado de esta manera porque protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores, sobre todo si se recuerda la existencia de las hipotecas universales; además actualmente la función del Registro Público de la Propiedad trasciende a la protección de la propiedad o posesión de algunos derechos reales y personales". (17)

Derecho Registral es equívoco pues existen un sin número de registros, como son el Federal de Causantes, de Propiedad Inmueble Federal, etc., concluyendo que la más

(17) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Pág. 63.

apropiada es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad.

D) FINALIDADES

La finalidad del Registro Público de la Propiedad es enriquecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc. de los derechos reales sobre inmuebles; dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fé pública.

Si no existiera el Registro, no habría exactitud de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada "Prueba del Diablo".

El Registro deberá organizarse con un patrimonio independiente al del Departamento del Distrito Federal, en virtud de la importancia de sus fines.

Para dotar de seguridad al tráfico jurídico, el mismo Estado asume la tarea de publicar la situación jurídica de los bienes inmuebles, protegiendo a quienes llevan a cabo sus transacciones confiando de buena fé en aquellos que el

Registro Público de la Propiedad publica. (18)

II. SISTEMA REGISTRAL EN EL DISTRITO FEDERAL

A) REGISTRO DE BIENES INMUEBLES

Se les denomina bienes inmuebles a "aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o substancia". (19)

En el registro de inmuebles se utiliza el vocablo finca, el cual es la unidad básica registral.

El Registro de la Propiedad inmueble se llevará en un Folio Real, para cada finca. Se considerará como una sola finca la perteneciente a una sola persona comprendida dentro de unos mismos linderos, la correspondiente a varias personas en copropiedad, la edificada que teniendo dos o más vías de acceso se identifique con números o letras diferentes, pero constituya en su interior una unidad continua y la edificada que perteneciendo a un mismo dueño tenga entradas diferentes

(18) Lecona González María Elena. Tesis Profesional México 1992

(19) De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa S. A. Pág. 126.

para dar acceso a los departamentos altos y bajos.

En el caso de que se divida una finca, se asentarán como fincas nuevas la parte o partes resultantes asignándoles a cada una un folio, y cuando se fusionen dos o más fincas se cancelarán los asientos originales y se harán nuevos folios.

Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. Para especificar la situación de las fincas, se expresará, de acuerdo con los datos del documento, delegación en la que se ubiquen, nombre del predio, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número, lote y manzana, código postal y número de cuenta catastral.
- II. Superficie, medidas y colindancias.
- III. La naturaleza del acto.
- IV. Cuando se trate de derechos, la inscripción deberá contener todos los datos que según el documento, los determine o limite.

V. Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca en el título respectivo.

VI. Se consignarán las limitaciones de dominio.

B) REGISTRO DE COMERCIO

En el Registro de Comercio se inscriben los comerciantes, personas morales o físicas, los hechos relacionados con ellos, los buques y aeronaves.

La inscripción en el Registro de Comercio será potestativa para los individuos que se dediquen al comercio y obligatoria para todas las sociedades mercantiles y para los buques.

En un orden cronológico de presentación de documentos será como el registrador está obligado a llevar el Registro General de Comercio.

De conformidad con el artículo 21 del Código de Comercio, en el Folio Mercantil se inscriben:

I. Su nombre, razón social o título.

- II. La clase de comercio u operaciones a que se dedique.
- III. La fecha en que deba comenzar o haya comenzado sus operaciones.
- IV. El domicilio, con especificación de las sucursales que hubiere establecido, sin perjuicio de inscribir las sucursales en el Registro del partido judicial en que estén domiciliadas.
- V. Las escrituras de constitución de sociedad mercantil, cualesquiera que sean su objeto o denominación, así como las de modificación, rescisión, disolución de las mismas sociedades.
- VI. El acta de la primera junta general y documentos anexos a ella, en las sociedades anónimas, que se constituyan por suscripción pública.
- VII. Los poderes generales y nombramientos, y revocación de los mismos, si la hubiere, conferidas a los gerentes, factores, dependientes y cualesquiera otros mandatarios.

- VIII. La licencia que un cónyuge haya dado al otro.
- IX. Las capitulaciones matrimoniales y los documentos que acrediten alguna modificación a las mismas.
- X. Los documentos justificativos de los haberes o patrimonio que tenga el hijo o el pupilo que esté bajo la patria potestad, o bajo la tutela del padre o tutor comerciante.
- XI. El aumento o disminución del capital efectivo en las sociedades anónimas y en comandita por acciones.
- XII. Los títulos de propiedad industrial, patentes de invención y marcas de fábrica.
- XIII. Las emisiones de acciones, cédulas y obligaciones de ferrocarriles y de toda clase de sociedades, sean de obras públicas, compañías de crédito u otras, expresando la serie y número de los títulos de cada emisión, su interés y amortización, la cantidad total de la emisión, y los bienes, obras, derechos o hipotecas, cuando los hubiere, que afecten a su

pago. También se inscribirán con arreglo a estos preceptos las emisiones que hicieren los particulares.

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

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

XVI. La imposición, modificación y cancelación de los gravámenes de cualquier género que pesen sobre los buques.

XVII. Las fianzas de los corredores.

C) REGISTRO DE BIENES MUEBLES

Los bienes muebles son aquellos que son susceptibles de trasladarse de un lugar a otro sin que por esto se altere su forma ni su substancia.

En los folios indicados para la inscripción de operaciones sobre bienes muebles se inscribirán los contratos de compra-venta de bienes muebles sujetos a condición resolutoria; los contratos de compra-venta de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos y los contratos de prenda.

Para que dichas operaciones puedan ser susceptibles de inscripción deberán contar con los siguientes requisitos:

- I. Que se trate de bienes que se puedan identificar plenamente.
- II. Que los bienes estén dentro del Distrito Federal.
- III. Que estén debidamente facturados, acompañando a la misma o copia certificada.

En el caso de que se trate de ventas con reserva de dominio, no será necesario que se acompañe con la factura, si no hasta que el precio esté totalmente cubierto.

Las inscripciones que se efectúen en los folios deberán de reunir ciertos requisitos, los cuales se enuncian a continuación:

- Los nombres de los contratantes.
- La naturaleza del mueble.
- El precio y la forma de pago.
- El lugar donde estén o vayan estar los muebles.
- Los intereses o condiciones del contrato.
- El pacto de reserva de dominio, la cláusula resolutoria o la constitución de la prenda.
- La fecha en que se practique la inscripción y la firma del registrador.

Una vez que se reúnan los requisitos anteriores, el registrador dará paso a la inscripción, dejando al calce el contrato o de la factura, constancia de los datos de inscripción.

D) REGISTRO DE PERSONAS MORALES

La persona moral es aquella "entidad formada para la realización de los fines colectivos y permanentes de los hombres, a la que el derecho objetivo reconoce capacidad para tener derechos y obligaciones". (20)

De conformidad con el artículo 25 del Código Civil para el D. F., son personas morales:

- I. La Nación, los estados y los municipios.
- II. Los sindicatos y las asociaciones profesionales.
- III. Las sociedades civiles o mercantiles.
- IV. Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley.
- V. Las sociedades cooperativistas y mutualistas.
- VI. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, que no fueren desconocidos por la ley.

(20) De Pina Vara Rafael. Op. Cit. Pág. 385.

VII. Las personas morales extranjeras de naturaleza privada.

Existen en el Registro Público de la Propiedad folios específicos para las inscripciones de personas morales, en las cuales se inscribirán los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos; los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización conforme a la ley y las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

Para que se efectúe la inscripción de personas morales es necesario que se reúnan los siguientes datos:

- I. El nombre de los otorgantes.
- II. La denominación o razón social.
- III. El objeto, duración y domicilio.
- IV. El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir.

- V. La manera de repartirse las utilidades y pérdidas en su caso.
- VI. El nombre de los administradores y las facultades de los mismos.
- VII. El carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren.
- VIII. La fecha y la firma del registrador.

E) CERTIFICACION E INDICES

La publicidad formal cumple su más relevante función cuando exterioriza el contenido de los libros o documentación, para acreditar, en forma documental, la situación jurídica a que están sujetos los bienes inscritos. Esto se realiza mediante las certificaciones.

De la certificación se ha dicho que moviliza los asientos registrales para hacerlos presentes dónde sea preciso; en otras palabras: es el vehículo mediante el cual la fé pública registral colma el ambito de su ejercicio.

En el Registro Público de la Propiedad se expiden las siguientes certificaciones:

1. Certificado de libertad de gravamen o limitación de dominio.
2. Certificado de propiedad.
3. Certificado de no propiedad.
4. Certificados de inscripción.
5. Certificados de no inscripción.
6. Certificaciones de asientos registrales que consten en libros o en folios.
7. Certificaciones de planos.
8. Certificaciones de los documentos que se conservan en el archivo.

Todo este conjunto de certificaciones se expiden a petición de la parte interesada o autoridad que así lo solicite, deberán de efectuarse dichas solicitudes por escrito, especificando los datos exactos del titular registral o en su caso de la finca correspondiente.

En el Registro Público se lleva un sistema de índices, en los cuales contendrán todos los bienes inmuebles, muebles y personas morales registradas.

Los índices se manejan según el asunto de que se trate:

Bienes Inmuebles. - Por nombre de la finca si lo tuviere, por calle, avenida o número de ubicación, por lote, manzana, colonia y por nombre y apellido del titular, por fecha de nacimiento de los propietarios.

Personas Morales. - Por su denominación o razón social.

Bienes Muebles. - Por los datos contenidos en facturas.

El personal del Registro Público de la Propiedad proporcionará al público la información contenida en los índices, además por los medios que determine la Dirección General.

F) INFORMACION AL PUBLICO

El Registro Público de la Propiedad es una institución que proporciona publicidad e información al

público en general, porque es una de sus funciones que la ley le asigna y le impone.

El artículo 3001 del Código Civil vigente para el D.F. dice: El Registro será público. Los encargados del mismo, tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados.

El público en general tendrá acceso a la consulta de libros y folios, así como también conocer la situación que guardan sus documentos en cuanto al trámite de inscripción.

G) LOS EFECTOS REGISTRALES QUE PRODUCE LA ANOTACION DE LOS AVISOS PREVENTIVOS Y SU CADUCIDAD

Desde el punto de vista general, el aviso preventivo es un medio establecido por la ley, para dar publicidad anticipadamente al acto jurídico que después habrá de formalizarse.

Registralmente, es el acto a través del cual el registrador procede a anotar al margen del asiento del inmueble, que con tal fecha fue presentada una solicitud de existencia o inexistencia de gravámenes, toda vez que se

pretende realizar alguna operación relacionada con dicho inmueble (primer aviso preventivo) y así mismo que en fecha precisa, se ha firmado una escritura, sobre una operación determinada (segundo aviso preventivo), con el fin de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico preventivo, hasta en tanto y de acuerdo con el término establecido por la ley, se presente para su registro la escritura definitiva.

Por lo anterior el aviso preventivo es una medida legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad, protegiéndose con ello al tercer adquirente de buena fé que, ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera llevar a cabo alguna otra, relacionada con el mismo inmueble. Aún cuando ya se ha firmado una escritura, antes de su inscripción es preciso realizar otros trámites, sobre todo de carácter fiscal y es precisamente esta situación la que justifica el aviso preventivo.

El artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal reglamenta los avisos preventivos.

Los avisos preventivos recaen sobre aquellas situaciones jurídicas en las que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o cualquier

derecho real, sobre los mismos o que sin serlo, sean inscribibles.

El objeto del aviso preventivo, es proporcionar seguridad jurídica al acto celebrado, que consta en el protocolo notarial y que posteriormente se inscribirá.

El fin de los avisos, es hacer constar que se llevó a cabo un acto, a través de las anotaciones marginales, en el asiento correspondiente a la propiedad, para así adquirir el derecho de prelación.

El primer aviso preventivo deberá asentarse cuando el notario solicite la expedición de una certificación de existencia o inexistencia de gravámenes.

Si la solicitud contiene algún dato inexacto el registrador deberá, inmediatamente, asentar una razón en el aviso y ponerlo a disposición del interesado, y cancelar el aviso de presentación, para que una vez subsanado el aviso, le sea asignado nuevo número de presentación.

Si es presentado un documento diverso, relacionado con el asiento, estando vigente el aviso preventivo, el registrador se abstendrá de inscribirlo y deberá esperar a que dicho aviso fenezca; debiendo rechazarlo si se da el caso de

que sea presentado el segundo aviso o el testimonio.

La nota del aviso preventivo, deberá contener la fecha de presentación del mismo, no con la que se expida el certificado.

El segundo aviso preventivo deberá ser presentado dentro de los días hábiles siguientes a la firma de la escritura definitiva; si es presentado con posterioridad a dicho término, el registrador le dará entrada y asentará de inmediato en el aviso, una constancia expresando los motivos y fundamentos por los que no se asiente.

Si dentro del término de vigencia del segundo aviso, fuera presentado un documento que sea diferente al que se encuentra publicitado a través del aviso, se rechazará, tomando siempre en consideración lo dispuesto por el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, esto es, si pese al informe que el registrador propone a la autoridad judicial competente, ésta insiste en la inscripción, tomando razón de dicho ordenamiento y anexando a la copia del oficio por el cual fue ordenada la inscripción o anotación.

La caducidad la entendemos como algo que significa perder su fuerza, una ley, contrato, testamento, extinguirse un derecho, plazo, arruinarse o acabarse una cosa, por antigua

o gastada.

La caducidad está conceptualizada como la extinción de un derecho, facultad, instancia o recurso. La caducidad de la instancia, significa la extinción de la relación jurídica procesal, a consecuencia de la inactividad de las partes durante un cierto tiempo.

También tiene por objeto evitar la pendencia de un proceso por tiempo indeterminado. El legislador además considerando el interés como requisito para el ejercicio de la acción de la parte, interpreta esta conducta procesal como falta del expresado requisito y por lo tanto, como justificación suficiente para que en los casos hipotéticamente definidos, opere la caducidad más o menos rigurosamente.

El Código Federal de Procedimientos Civiles hace referencia a la caducidad al disponer en la fracción IV del artículo 373 que: "cuando cualquiera que sea el estado del procedimiento, no se haya efectuado ningún acto procesal, ni promoción durante el término mayor de un año, así sea con el solo fin de pedir el dictado de resolución pendiente, el proceso quedará caducado".

Con respecto a las anotaciones marginales en los libros del Registro Público de la Propiedad, el artículo 3033,

fracción VI del Código Civil para el Distrito Federal establece que podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total de la anotación marginal, en su fracción VI: cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido 2 años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Así mismo el artículo 3035 del mismo ordenamiento legal nos dice:

Las anotaciones preventivas cualesquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve.

Más adelante el mismo artículo menciona que la caducidad produce la extinción del artículo respectivo, por el simple transcurso del tiempo, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso, que se registre la cancelación de dicho asiento.

Es frecuente en la práctica registral encontrar este tipo de casos, que al margen de la partida correspondiente se encuentra anotado un embargo, fianza, cédula hipotecaria, anotación preventiva de demanda, etc., las cuales tienen fecha de anotación de 3 años o más, sin que el promovente o actor interesado, se haya preocupado en prorrogar la anotación, ya

sea en forma particular, o por mandato de las autoridades que decretaron la misma; es entonces que el afectado por la anotación, en uso de las facultades que le otorgan los artículos invocados, solicita al registrador se cancele la anotación ya que ha caducado la misma en virtud del tiempo transcurrido, demostrando y fundamentando su acción.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 35 hace mención a la caducidad de lo cual interpretamos que las anotaciones preventivas se cancelan de manera oficiosa o a petición de parte, cuando se extingue el derecho anotado y también cuando caduque o se convierta en inscripción definitiva.

Esto es de acuerdo a lo que se ha comentado; el término para que caduque la anotación será de 3 años y de 2 años cuando se trate de cédula hipotecaria o de embargo sin que se haya promovido en el procedimiento correspondiente.

El registrador calificará la solicitud del interesado que pidiera la cancelación por caducidad de la anotación marginal que le afecte y si esta solicitud reuniere los requisitos que marca la ley, la mandará al departamento de liquidación, para que una vez que pague los derechos correspondientes, se haga la cancelación de la inscripción, siempre haciendo referencia a la solicitud y al fundamento

legal de la misma.

Considero que este procedimiento ante el registrador agilizaría el trámite registral y se podrán cancelar muchas anotaciones que tienen más de 3 años, con el objeto de sanear los libros y los folios y dejar sin efecto anotaciones que por derecho ya no tienen validez.

CAPITULO TERCERO
PRINCIPIOS REGISTRALES

- I. PUBLICIDAD
- II. INSCRIPCION
- III. ESPECIALIDAD
- IV. FE PUBLICA
- V. CONSENTIMIENTO
- VI. TRACTO SUCESIVO
- VII. ROGACION
- VIII. PRIORIDAD
- IX. LEGALIDAD

CAPITULO III

PRINCIPIOS REGISTRALES

Para dar inicio a la exposición de los principios registrales es oportuno hacer notar que tanto la doctrina como la legislación, hacen referencia a una serie de principios que rigen el procedimiento registral.

"Los preceptos del registro público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad". (21)

Antes de iniciar el estudio específico de los principios registrales es necesario precisar su concepto, es decir, que se entiende por principio registral.

Para Roca Sastre "son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de

(21) Carral y De Teresa Luis. Op. Cit. Pág. 241.

la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral". (22)

Según Castro Marroquín "son las bases o fundamentos prácticos tomados de la experiencia en relación con el derecho de registro, es decir, son proposiciones admitidas generalmente que sirven de base a los ordenamientos legales de esta rama del derecho, sin que dichos principios sean leyes propiamente". (23)

De los anteriores conceptos se puede concluir que los principios registrales son postulados que ilustran y explican las leyes que rigen un sistema registral determinado.

Es así como podemos hablar de los siguientes principios registrales:

I. PUBLICIDAD

La publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el Derecho en cuanto a los bienes inmuebles,

(22) Roca Sastré Ramón. Derecho Hipotecario. Editorial Bosch. Madrid. Tomo I. Pág. 292.

(23) Castro Marroquín Martín. Derecho del Registro. Editorial Porrúa S. A. México. Pág. 69.

para que de esa manera pudiera ser respetado, dándose a conocer a todo el mundo.

Este es el principio registral por excelencia, en virtud de que la publicidad tiene como fin impedir que los actos jurídicos inscribibles permanezcan ocultos, eludir de esa manera, que el contratante de buena fé adquiriera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad y así conocer el estado jurídico del bien, sea o no tercero registral o interesado.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien; tratándose de bien mueble, el poseedor tiene la presunción de que él es el propietario y cuando se trata de bienes inmuebles la publicidad se da con la inscripción en el Registro Público.

(24)

El Principio de Publicidad lo expresa el artículo 3001 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, en los términos siguientes: "El registro será público. Los encargados del mismo, tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los

(24) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit.

Pág. 72.

folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

Otra disposición relacionada con este principio se encuentra en el artículo 3007 del mismo ordenamiento citado y que a la letra dice: Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros.

El artículo 3009 dice: "El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fé, una vez inscritos...".

Denominando así al tercero registral como la persona que adquiere de buena fé algún derecho real sobre un inmueble.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el D. F. señala en su Artículo 1: "El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del D. F. proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado. (25)

EFFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Dada su naturaleza, el Derecho Registral es parte del Derecho Privado que concierne a la utilidad de los particulares; del Derecho Civil por la situación jurídica del ser humano en relación con sus semejantes (capacidad civil, deudas y créditos) o en relación con las cosas (propiedad, usufructo, posesión, etc.) siendo regulados por el Código Civil dónde se encuentran sus normas sustantivas.

En cuanto a su objeto, el derecho registral regula el registro de las transmisiones, declaraciones, constituciones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre inmuebles, y los derechos que los afectan, con el fin de darles publicidad, para facilitar el tráfico jurídico inmobiliario y proporcionar así seguridad jurídica.

La primera fuente del Derecho Registral Mexicano es

(25) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Pág. 75.

la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que en su artículo 121 manifiesta:

"En cada estado de la Federación se dará entera fé y crédito a los actos públicos, registro y procedimientos judiciales de todos los otros.

El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

- I. Las leyes de un estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él;
- II. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación;
- III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro estado, sólo tendrán fuerza obligatoria en éste, cuando así lo dispongan sus propias leyes."

- IV. Los actos del estado civil ajustados a las leyes de un Estado tendrán validez en los otros.

- V. Los títulos profesionales expedidos por las autoridades de un Estado, con sujeción a sus leyes, serán respetados en los otros.

La administración pública interviene para dar autenticidad, validez, publicidad o certidumbre a determinadas relaciones de la vida social de los particulares, tales como los actos del Registro Civil, del Registro Público de la Propiedad, del Registro de Comercio, etc.

El Registro Público, carece en principio de efectos en el Derecho Mexicano, la carencia de inscripción en el Registro de una escritura de compraventa, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta al Derecho de Propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, en principio, el Registro Público carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en su caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de compraventa es legalmente perfecto y obligatorio por el solo hecho del acuerdo de voluntades del comprador y del vendedor sobre la casa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni

el segundo satisfecho, y nunca porque la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el Registro Público.

De lo anteriormente expresado se desprende que los derechos potestativos son por tanto derechos a los que no corresponde obligación y cuyo contenido se resuelve en una modificación del estado jurídico existente, producido por un simple acto de voluntad individual del respectivo titular.

La actuación registral, está comprendida dentro de los actos jurídicos obligatorios puesto que normalmente produce efectos jurídicos, tiene su fundamento en la ley, por lo tanto, cuando está debidamente requisitada, es obligatorio darle publicidad para, de esa manera, cumplir con la finalidad esencial que persigue la institución.

Dadas las condiciones drásticas que en una controversia jurídica se suscitan, el propio juzgador toma en cuenta para aplicar su criterio en una parte sumamente importante, la publicidad registral, por tanto, las consecuencias de un título que está registrado y de otro que no lo está, independientemente de la validez de éstos, puede ser determinante.

Por lo anterior nos inclinamos a lo que en varios foros se ha manifestado: La inscripción en el Registro

Público, debe ser obligatoria y no potestativa.

II. INSCRIPCION

El vocablo inscripción, deriva del latín "inscriptio" que etimológicamente denota la idea de escribir, y de aquí que se le haya atribuido el significado de expresión gráfica de algo para su constancia y recuerdo.

El principio de inscripción "se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo, produzca efectos jurídicos". (26)

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

Para que la anotación o asiento produzca los efectos indicados deberán constar en el libro correspondiente o en el Folio Real; para que surta efectos contra terceros.

III. ESPECIALIDAD

(26) Colín Sánchez Guillermo. Op. Cit. Pág. 82.

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

Tiene como finalidad determinar los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. (27)

En el asiento deben aparecer con exactitud:

- La finca como base física de la inscripción.
- El derecho que es el contenido económico y jurídico.
- La persona que puede ejercer el derecho (el titular).

En el mismo sentido el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece lo que deben expresar y contener las inscripciones, sujetándolas a determinadas reglas para obtener mayor precisión en las

(27) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Pág. 102.

mismas.

IV. FE PUBLICA

La fé pública es el poder que compete al funcionario para dar vida a las relaciones jurídicas, constituyendo una garantía de autenticidad, clasificándose en: notarial, judicial y administrativa.

El objeto del estudio que interesa es la fé pública administrativa, porque se considera que a ésta corresponde la fé pública de que se encuentra investido el registrador.

Constituye la manifestación más importante de la presunción de exactitud del registro, la legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición; que la ley otorga con carácter sustantivo, pues su valor es decisivo, aun cuando el contenido jurídico de la inscripción no concuerde con la realidad presumiéndose verdadero en beneficio del tercero registral. (28)

Cuando la presunción del contenido registral no concuerda con la realidad jurídica, este principio actúa en protección de los tercero adquirentes, gracias a que la ley

(28) Carral y De Teresa Luis. Op. Cit. Pág. 257.

otorga a este principio una presunción iuris et de iure, o sea que no admite prueba en contrario.

Este principio lo acoge el Código Civil en su artículo 3009. "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fé, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro".

V. CONSENTIMIENTO

Este principio consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.
(29)

Basta el consentimiento para transmitir la propiedad, no es indispensable la tradición para la misma.

Está expresado en el texto del artículo 3030 del

Código Civil: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

VI. TRACTO SUCESIVO

Consiste en la sucesión y ordenamiento de los asientos, formando una serie eslabonada sistemáticamente recogida en los libros registrales, de modo que toda transmisión o extinción de derechos se produzca como resultado de la voluntad del titular registral.

Exige que los sucesivos titulares de la propiedad o derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazados el causante con el sucesor.

El tracto sucesivo tiene como fin organizar los asientos del registro de manera que se establezcan con toda claridad, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre un inmueble determinado, fijando la unión del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

Este principio tiene dos excepciones:

- Cuando el Registro Público se creó en el año de 1870, quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamó "primera de la finca". A partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

- Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad. (30)

VII. ROGACION

"El Registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que validamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida, que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de Principio de Rogación". (31)

(30) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Pág. 106.

(31) Carral y De Teresa Luis. Op. Cit. Pág. 247.

A este principio de rogación se le denomina también: de voluntariedad, de instancia, de petición, de solicitud o principio dispositivo.

La solicitud de inscripción puede "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 (Art. 3018 del C. C.)".

VIII. PRIORIDAD

El principio de prioridad "tiene como base de sustentación en el apotegma clásico: el primero en tiempo es el primero en derecho". (32)

Este principio gradúa la prelación de los derechos que es adquirida por el momento de la presentación de los documentos en el Registro, se forma este principio si se trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios.

Se admite el principio de prioridad en el artículo 3015 del Código Civil: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por

(32) Colín Sánchez Guillermo. Op. Cit. Pág. 83.

la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente".

IX. LEGALIDAD

Cualquier documento que ingrese al Registro Público de la Propiedad, deberá ser examinado minuciosamente por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, denominándole a esto calificación registral.

Examinar el título o documento es una obligación y derecho del registrador, lo deberá hacer de una manera legal y responsable, teniendo en cuenta si el documento es susceptible de inscripción, si las partes tienen capacidad, etc.

Este principio se encuentra consagrado en el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el D. F., que a la letra dice: "Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes...".

CAPITULO CUARTO

LA DESCONCENTRACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL COMO BASE PARA EL MEJOR FUNCIONAMIENTO

- I. LA DESCONCENTRACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.
- II. SISTEMA DE LIBROS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.
- III. SISTEMA DE FOLIOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.
- IV. TRAMITE DE INSCRIPCION.
 - A) PRESENTACION
 - B) INSCRIPCION
 - C) RECHAZO Y SUSPENSION
 - D) ENTREGA AL INTERESADO

CAPITULO IV

LA DESCONCENTRACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL COMO BASE PARA EL MEJOR FUNCIONAMIENTO

I. LA DESCONCENTRACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.

La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como la institución cuya finalidad es el control y registro de los asientos en donde quedan inscritos los negocios contra terceros, así como su certificación y exhibición, representa en la esfera administrativa el desarrollo de una facultad y potestad del Ejecutivo estatal, que desde 1974 adopta la descentralización como respuesta a la necesidad práctica de atender un servicio público, con personal técnico especializado, libre de la burocracia centralizada.

La conciencia de su trascendencia por ser un servicio que brinda seguridad jurídica al usuario, fué planteando poco a poco su estructura actual, prevista en el artículo 4 de su Reglamento cuando señala que: "En todas las cabeceras de los Distritos Judiciales del Estado, existirá una oficina del Registro Público de la Propiedad". teniéndose al efecto 16 oficinas registrales en los siguientes distritos:

1. Tlalnepantla
2. Toluca
3. Cuautitlán
4. Texcoco
5. Chalco
6. Lerma
7. Valle de Bravo
8. Otumba
9. Ixtlahuaca
10. Tenancingo
11. Jilotepec
12. Tenango del Valle
13. El Oro
14. Temascaltepec
15. Zumpango
16. Sultepec

Existe una oficina por cada distrito y cuando las necesidades del servicio así lo hagan necesario, el Ejecutivo del Estado determinará su establecimiento en otros centros de población, lo que en su momento permitió que en el municipio de Nezahualcóyotl, en donde la gran cantidad de colonias ahí creadas, con una problemática bastante compleja, generó la necesidad de creación de una oficina registral propia.

Lo anterior, prueba el hecho de que la Dirección del

Registro Público de la Propiedad, atenta a las necesidades de un mejor servicio, pronto y eficaz al usuario, ha buscado siempre la forma de organización administrativa más adecuada, dándose así la desconcentración, con una autonomía técnica sus oficinas registrales resuelven los retardos que a menudo presenta la administración pública con centralización.

Si bien esta desconcentración que ha llevado a la Dirección a contar con oficinas registrales en cada distrito judicial y una más en el municipio de Ciudad Nezahualcóyotl, puede considerarse un ejemplo a seguir para otras dependencias del Ejecutivo, dado el incremento en la demanda de los servicios públicos por la gran concentración poblacional en la entidad, y que esa desconcentración es inclusive, a nivel nacional, pionera en su género y digna de encomio por los resultados obtenidos, también lo es que la realidad que se vive ha creado nuevas necesidades, para llegar a un grado de organización más específico, en el que congruentes con la importancia de la propia organización del municipio, que nunca como ahora se ha visto apoyado y fortalecido por la Federación y los Estados, se atienda a la letra de la ley (el propio Reglamento), y en diversas localidades, por su densidad de población, y la concentración de importantes actividades económicas, sean creadas oficinas registrales.

Al efecto, son de considerar las propias regiones

económicas en que ha sido dividido el Estado de México, y su coincidencia con la estadística que se tiene del movimiento registral de cada oficina, que ha determinado una creciente actividad en el Valle Cuautitlán-Texcoco, independientemente de que como una prevención deben ser tomadas en cuenta, la fuerte atracción que representan diversos municipios para la población, que estima su establecimiento en base a la factibilidad de fuentes de empleo, vivienda y concentración de actividades productivas, que a la postre generan importante actividad inmobiliaria y de comercio. (33)

Es necesario que en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se efectúe la desconcentración a nivel delegacional, es decir, una oficina por cada delegación política, equiparable a la organización del Estado de México, ya que se agilizaría cualquier trámite solicitado ante el mismo Registro, se acabaría con la burocracia centralizada, se tendría un verdadero control de los predios ubicados en el Distrito Federal, etc.

Una vez realizada la desconcentración por oficinas delegacionales, se ubicaría toda la documentación, sean libros

y folios, así como los sistemas computacionales implantados en el mismo Registro, correspondientes a todos los predios ubicados en cada delegación; para que así tanto público en general como Notarios Públicos obtengan mejor servicio y principalmente agilidad registral en los diversos asuntos.

La organización que debe tener cada una de las oficinas delegacionales sería semejante a la actual del Registro.

La oficina correspondiente a la Delegación Cuauhtémoc se ubicaría en las instalaciones que ocupa actualmente el Registro Público de la Propiedad, ahí mismo permanecería la oficina central o matriz, en la cual se tendrá un Archivo General y dónde por medio de un sistema computacional se reuniera la información de todas las oficinas delegacionales, con la finalidad de servir como una oficina de apoyo y consulta exclusivamente.

El Director General permanecería en la oficina central, con su personal meramente de apoyo y en cada oficina delegacional se nombrará a un responsable que sería un Director de Área o de Zona, Subdirectores tanto del Área Jurídica como del Registro de Inmuebles, Muebles, Personas Morales, Comercio, Certificaciones, Consulta y Atención al Público.

En cada una de las Subdirecciones se contará tanto con registradores como inscribidores, para así proporcionar una mejor atención al público en general.

Desde luego que algunas oficinas contarán con mayor personal toda vez que hay Delegaciones en las cuales habrá más demanda que otras, en relación a la cantidad de predios que comprenden.

II. SISTEMA DE LIBROS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL

La publicidad registral puede y debe considerarse como una expresión material.

El Registro es público, en consecuencia, los datos y constancias que obren en el mismo serán proporcionados, a quien las solicite, por el personal y a través de los sistemas que determine la Dirección.

La publicidad material alcanza la plenitud de sus efectos a partir del momento en que se practican los correspondientes asientos en los libros, de esto se sigue una obligada consecuencia; cualquier persona puede tener acceso directo a la fuente de información contenida en los referidos asientos, y constatar por sí misma los sucesivos episodios que

integran el historial jurídico de los bienes inscritos. (34)

Para esos fines se encuentra la Sección de Biblioteca y Archivo, implementada con el personal necesario y con un jefe encargado de controlar y proveer todo aquello que sea necesario para el cumplimiento de sus tareas, destacando en primer término el esmerado control, cuidado y orden que debe prevalecer con el Archivo, para que de esa manera, la publicidad material pueda realizarse en forma expedita, en beneficio del público usuario.

Para el cumplimiento de lo anterior, al considerar los aspectos de funcionalidad arquitectónica, requeridos por el sistema actual, se localiza una sala de consulta, dotada de los implementos necesarios, tanto para comodidad de los usuarios del servicio, como para la mejor impartición de éste.

En dicha sala se cuenta con la asistencia de empleados recepcionistas que entre las funciones propias de su cometido tienen la de controlar y proporcionar a los interesados los libros que se desee consultar. Los referidos empleados presentan el requerimiento correspondiente al Archivo y conservan en su poder las formas de pago con los

(34) Peña Corona Josefina. Prontuario Normativo. México. 1988.

datos del libro solicitado, mismas que, concluida, envían a la Sección de Estadística.

Los mencionados libros están divididos en secciones:

Sección Primera: Se destina a la inscripción de títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio o la posesión sobre inmuebles, esta sección está integrada con 3 series de libros. La serie A para las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas, la serie B para las inscripciones de documentos privados y la serie C para las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que se otorgan como consecuencia de esas resoluciones.

Sección Segunda: Corresponde a las inscripciones de los títulos por las que se gravará el dominio de bienes inmuebles y de aquellos por los que se adquirieran, transmitieran, modificaran, o extinguieran los derechos reales sobre inmuebles distintos del

dominio. (35)

Sección Tercera: Dedicada a la inscripción de documentos relativos a bienes muebles.

Sección Cuarta: Para la inscripción de documentos relativos a bienes muebles.

Sección Quinta: Indicada para la guarda de los índices.

Sección Sexta: Destinada para la ratificación de los documentos privados.

Sección Séptima: Para las funciones relativas a la Oficialía de Partes.

De cada uno de los libros, se abrirán cuantos volúmenes sean necesarios y se numerarán progresivamente.

Con el actual sistema implantado en el Distrito Federal, que es el Folio Real, se ha desplazado el tradicional sistema de inscripción en libros, pues se emplean técnicas que imprimen una nueva dinámica registral, con el fin de lograr la seguridad jurídica.

III. SISTEMA DE FOLIOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

El folio Real es, indudablemente, la pieza fundamental del sistema de inscripción o registro que se ha implantado en el Distrito Federal, en sustitución del tradicional sistema de inscripción en libros.

En repetidas ocasiones se han señalado las ventajas de un sistema sobre el otro y la necesidad del cambio, ya que éste, no obedece a un puro afán innovador, sino que se impone por virtud de la propia evolución del complejo institucional público y privado de las fuertes presiones ocasionadas por el incremento poblacional.

Es obvio, que los métodos registrales puestos en marcha 108 años atrás, cuando la población del Distrito Federal escasamente alcanzaba la cifra de trescientos mil habitantes, resultan ahora totalmente inadecuados, cuando esa población sobrepasa el orden de la docena de millón. (36)

El Folio Real es implantado en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal a partir del 15 de Enero

(36) Colín Sánchez Guillermo. Temas Registrales. Editorial Instituto Mexicano del Derecho Registral A. C. México. Pág. 5

de 1979.

Su implantación se debe fundamentalmente a la realización de un amplio estudio recorriendo varios países los cuales funcionan con el sistema de Folio Real.

El sistema de Folio Real consiste esencialmente en la formulación de un sólo documento, bien sea inmueble, mueble o de personas morales en el que se lleva su historia completa, mediante las inscripciones y anotaciones que se realizan.

Tiende por principio evitar que el historial de cada finca, bien mueble o persona moral que constituye la unidad básica registral, se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando con ello, a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una red de notas relacionales.

El Lic. Colín Sánchez establece que el Folio Real: "es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro conforme a la ley, para los efectos de oponibilidad ante terceros". (37)

(37) Colín Sánchez Guillermo. Op. Cit. Pág. 122

El Folio Real, al igual que el Folio Mercantil, consiste en una cartulina plegada en tres partes homólogas, y a cada una de estas partes les corresponde un distinto color.

Se establecen 4 tipos de folios, los cuales pueden identificarse por el color de la ceja superior y derecha del pliego respectivo. La ceja azul corresponde a los folios de bienes inmuebles; la ceja rosa identifica a los folios de bienes muebles; la ceja anaranjada es privativa de los folios de personas morales y la ceja verde a los folios mercantiles.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal en su artículo 23 establece: "La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

- I. El rubro: "Departamento del Distrito Federal. Registro Público de la Propiedad".

- II. La autorización en los siguientes términos:
"se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación", fecha de la autorización: sello y firma del servidor público que autoriza.

III. Número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable y número de cuenta catastral si lo hubiere.

IV. Antecedente registral.

V. Tratándose de bienes inmuebles:

a) Descripción del mismo,

b) Ubicación,

c) Denominación, si la tiene,

d) Superficie y

e) Rumbos, medidas y colindancias.

VI. En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción.

VII. Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

Todo folio como ya se hizo referencia, consta de 3

partes, las cuales son:

La Primera. - Correspondiente a las inscripciones de propiedad, se divide en dos columnas, la de la izquierda, que es de un ancho para contener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha, que es de mayor proporción para las inscripciones (color amarillo).

La Segunda. - Es la de gravámenes y limitaciones, ésta se divide en la misma forma que la anterior y sirve para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento. (color rosa)

La Tercera. - Se destina exclusivamente para las anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador. (color verde)

Siempre que se comienza a utilizar un folio, se le da un número progresivo de acuerdo como le corresponda. Este número sirve de guía para los efectos de su ordenación en los

archivos; como también será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral de que se trate. (38)

Se entiende por Folio Matriz el primero de una serie en que se contengan inscripciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral, cuando el volumen de dichas inscripciones así lo requiera. Serán Folios Auxiliares los demás que integren una misma serie.

IV. TRAMITE DE INSCRIPCION

El procedimiento del registro Público de la propiedad se instituye fundamentalmente para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario; esto significa que en la función registral dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

El procedimiento registral se manifiesta a través de

(38) Hernández García José Luis. Tesis Profesional. México 1989.

una serie de etapas o pasos encadenados, unos a otros por una sucesión de actos, que van generando otros; es decir, un acto es el antecedente del siguiente, éste a su vez, engendra otros más y así sucesivamente, hasta llegar a lo que se puede denominar periodo final.

Este procedimiento en términos generales comprende los siguientes pasos:

- A) Presentación
- B) Inscripción
- C) Rechazo y Suspensión
- D) Entrega al Interesado

A) Presentación.

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.

La solicitud tiene dos efectos: primero, constituir una prueba de la presentación del documento y segundo como

medio de control del mismo documento, al que se le da un número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto en que el documento ingresó al Registro, así como el área a la que se turne el documento.

B) Inscripción.

Esta se lleva a cabo, una vez cubiertos los derechos correspondientes, anexando al documento la certificación correspondiente y se procede materialmente a inscribir, registrar o anotar el mismo después de que se efectuó la calificación registral.

Para tal efecto en el documento original se pondrá el sello correspondiente en el cual consta la fecha y datos bajo los cuales quedó registrado, mismos que serán autenticados con la firma del registrador y del Director del Registro y sello de la oficina.

C) Rechazo y Suspensión.

Dentro de la calificación registral el registrador tiene la facultad de aprobar o bien, suspender o denegar la inscripción.

Siendo causales de suspensión las que marca el

artículo 3021 del Código Civil, mismas que se enuncian a continuación:

- I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse.
- II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley.
- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos.
- IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.
- V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.
- VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, cuando se den las bases para determinar el monto de la

obligación garantizada.

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

D) Entrega al Interesado.

Es ésta la última etapa del procedimiento registral y se concluye materialmente, con la entrega del documento inscrito, anotado o rechazado, previo descargo de la mesa de reparto de la sección a que fué turnado el documento para su calificación e inscripción.

Así mismo, se requiere para lo anterior, que el particular haga entrega al Oficial de Partes la boleta o solicitud, mismo que funge como recibo de dicho documento.

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

CONCLUSIONES

PRIMERA. El Registro Público surgió por la necesidad de llevar un control a cada titular de bienes inmuebles. La publicidad fue evidente cuando las cargas y los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que era imposible descubrir la situación que guardaban éstos, como consecuencia, puede decirse que el Registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

SEGUNDA. Es necesario desconcentrar al Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal en oficinas delegacionales con la finalidad de dar agilidad a los diferentes trámites, ya que creo conveniente eliminar al Registro centralizado, para darle origen a la creación de un Archivo como apoyo a las oficinas delegacionales con una función meramente consultiva.

TERCERA. En el Estado de México se ha comprobado que desde que se implantó la desconcentración, los trámites son más rápidos y como consecuencia se combatió en gran medida con la burocracia centralizada.

CUARTA. La creación del sistema del Folio Real facilita

conocer la situación jurídica que guardan los bienes inmuebles, efectuándose así la publicidad.

QUINTA. Si no existiera el Registro, no habría exactitud de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus fuentes más remotas para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor.

SEXTA. Los principios registrales son postulados que nos ilustran y explican las leyes que rigen un sistema determinado.

SEPTIMA. El procedimiento registral, es el conjunto de formalidades y actos que deberán ser satisfechos para la expedición y el registro de todos aquellos documentos presentados, para así alcanzar la publicidad registral deseada y como consecuencia surtir efectos contra terceros.

OCTAVA. Con esta desconcentración la publicidad registral estaría actualizada y se ofrecería una mejor atención al público permitiendo abatir los tiempos para la celebración de operaciones posteriores respecto de los bienes inscritos.

- NOVENA.** Se obtendría la identificación de un mayor número de bienes inmuebles, los que estarían sujetos al pago de los impuestos y derechos para sanear las finanzas del Departamento del Distrito Federal.
- DECIMA.** La desconcentración acabaría en gran medida con el rezago en los diversos trámites que aún persisten en el Registro y como consecuencia se pondría fin a la corrupción que impera en la misma institución.
- ONCEAVA.** Permitiría hacer más expeditos los programas de regularización de la tenencia de la tierra. Así como también propongo que las instituciones que conocen de problemas de la tierra como son catastros, desarrollo urbano, receptoría de rentas, etc. solucionen en forma conjunta en las oficinas registrales en cada Delegación los conflictos de subdivisiones, lotificaciones, regularización de fraccionamientos y uso del suelo.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Carral y de Teresa Luis
Derecho Notarial y Registral
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1983
- 2.- Castro Marroquín Martín
Derecho del Registro
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1960
- 3.- Colín Sánchez Guillermo
Procedimiento Registral de la Propiedad
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1985
- 4.- De Pina Vara Rafael
Diccionario de Derecho
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1984
- 5.- Díaz González Carmelo
Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario
Ed. Revista de Derecho Privado
Madrid, 1967

- 6.- Gobierno del Estado de México
Dirección del Registro Público de la Propiedad
Legislación Registral
Ed. Editomex
México, 1977

- 7.- Hernández García José Luis
Tesis Profesional
México, 1989

- 8.- Hernández Gil Francisco
Introducción al Derecho Hipotecario
Ed. Revista de Derecho Privado
Madrid, 1970

- 9.- Lecona González María Elena
Tesis Profesional
México, 1992

- 10.- Peña Corona Josefina
Prontuario Normativo
México, 1988

- 11.- Petit Eugene
Tratado Elemental de Derecho Romano
Ed. Porrúa, S. A. México, 1984

- 12.- Pérez Fernández del Castillo Bernardo
Derecho Notarial
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1979
- 13.- Pérez Fernández del Castillo Bernardo
Derecho Registral
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1990
- 14.- Roca Sastre Ramón
Derecho Hipotecario
Ed. Bosch
Madrid, 1974
- 15.- Sabino Ventura Silva
Derecho Romano
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1984.
- 16.- Sánchez Medal Ramón
El Nuevo Registro Público de la Propiedad
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1979

- 17.- Santillana Martínez Josefina
Boletín Informativo
Registro Público de la Propiedad del Estado
de México
Número 4
Edo. de México, 1990
- 18.- Floris Margadant S. Guillermo
Derecho Romano
Ed. Esfinge
México, 1988
- 19.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad
en el Distrito Federal Publicado en el Diario
Oficial de la Federación del 18 de Agosto de
1921.
- 20.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad
en el Distrito Federal Publicado en el Diario
Oficial de la Federación del 13 de Julio de 1940.
- 21.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad
en el Distrito Federal publicado en el Diario
Oficial de la Federación del 17 de Enero de 1979.

- 22.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación del 6 de Mayo de 1980.
- 23.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación del 5 de Agosto de 1988.
- 24.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México publicado en la Gaceta del Gobierno el 3 de Abril de 1974.
- 25.- Código Civil para el Distrito Federal
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1992
- 26.- Código de Comercio
Ed. Porrúa, S. A.
México, 1992.
- 27.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Edición Concordada
Ed. Partido Revolucionario Institucional
México, 1991

28.- Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal

Ed. Porrúa, S. A.

México, 1992