

22  
20



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**  
**FACULTAD DE DERECHO**

**ANALISIS DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD 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 .**

**JESUS HECTOR ALEGRIA LUNA**

**TRISIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

MEXICO, D. F.

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

### ANALISIS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL

#### CAPITULO I

##### HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO

- A.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN GRECIA
- B.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN ROMA
- C.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN ALEMANIA
- D.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN ESPAÑA
- E.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO

#### CAPITULO II

##### SISTEMAS REGISTRALES

- A.- SISTEMA FRANCES
- B.- SISTEMA ALEMAN
- C.- SISTEMA AUSTRALIANO
- D.- SISTEMA MEXICANO

#### CAPITULO III

##### LA LEGISLACION RELATIVA AL REGISTRO EN EL DISTRITO FEDERAL

- A.- EL CODIGO CIVIL DE 1870
- B.- EL CODIGO CIVIL DE 1884
- C.- EL CODIGO CIVIL DE 1931
- D.- LAS REFORMAS DE 1979 y 1988

## CAPITULO IV

### ASPECTOS GENERALES DEL REGISTRO

- A.- FINALIDAD Y EFECTOS DEL REGISTRO
- B.- PRINCIPIOS REGISTRALES
- C.- EL CONCEPTO DE TERCERO REGISTRAL

## CAPITULO V

### ANALISIS DE LA LEGISLACION ACTUAL

- A.- ASPECTOS GENERALES
- B.- ESTUDIO DE LA LEY DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1978
- C.- COMENTARIOS A LA REFORMA DE 1988
- D.- CARACTERISTICAS RELEVANTES DEL REGLAMENTO

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

## CAPITULO I

### HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO

A.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN GRECIA

B.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN ROMA

C.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN ALEMANIA

D.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN ESPAÑA

E.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO

## A.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN GRECIA

Para los griegos el concepto de publicidad no les -- fue desconocido, sobre todo tratándose del tráfico inmobiliario, el cual para poder efectuarse requería que fuese público y bajo ciertas bases que variaban según el tiempo y el lugar.

Requisito indispensable en la transmisión de fincas-- era la testificación que hacían los vecinos, mismos que eran-- llamados para tal efecto y recibían una moneda. Participa el "Mnemon" que en cierta forma era un registro viviente, archi-- vero estatal o notario. Dicho acto se perfeccionaba con pro-- mulgaciones que se hacían en voz alta o cartelones exhibidos-- en lugares públicos. El anterior procedimiento convertía en-- inatacable el acto después de transcurrido un cierto plazo, - toda vez que la autoridad intervenía en su doble aspecto ya - que hacía funciones de testigo y autorizante del acto.

También se acostumbró, dejar constancia de los actos constitutivos o transmisibles de derechos reales, mediante -- grabados en placas de mármol o en otro tipo de material pé-- treo que se colocaban en lugar visible sobre los inmuebles, o se exponían en las plazas al público en general, especialmen-- te en los casos en que se había entregado el predio y no ha-- bía sido satisfecho la totalidad del precio, de esta manera - se hacía evidente la falta de pago a terceros. Por otra par-- te, en Atica se asegura que un procedimiento similar se se-- guía en cuanto se refería a los gravámenes de garantía, verbi-- gracia la hipoteca, misma que era inscrita en piedra o tablas

de madera que recibían el nombre de "Horoi", y que también se colocaban sobre los predios y podían contener una o más hipotecas. Se anotaba, la naturaleza del acto, la suma adeudada, el nombre del acreedor, el del deudor y la fecha de la constitución.

No podemos precisar si la colocación de los "Horoi"-era elemento constitutivo de la hipoteca o si su ausencia era indicio de la libertad de cargas o gravámenes.

Finalmente se dice que ya en algunas otras regiones de la Grecia antigua existían Registros que se ordenaban conforme a índices de inmuebles y de operaciones, además se podían consultar para indagar la situación de los predios y fincas. Las inscripciones que se realizaban eran precisas ya -- que se anotaba, la clase de operación, situación física del - predio, precio pagado y nombre de los interesados en esos lugares era necesaria la intervención del magistrado, personaje autorizado para realizar las inscripciones, estando facultado para rechazar las que considerara nulas. (1)

- 1.- Lacruz Berdejo José Luis.- Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, 2a. Edición Editorial J.M. Bosch. Zaragoza 1927. Pág. 21 y sigts.

## B.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN ROMA

El concepto de patrimonio romano no implica -- una calificación jurídica especial, comprende no obstante objetos de diferente carácter jurídico pero, en todo caso, está formado únicamente por res incumercio, cosas comerciables, nunca res extra commercium, cosas que no pueden entrar en el comercio jurídico. También entre las res incumercio existen diferencias de régimen jurídico.

Tradicional es la distinción entre res mancipi y res nec-mancipi y entre cosas muebles e inmuebles sobre todo la primera por el interés histórico que representa.

Las res mancipi eran las tierras de labranza-- de los romanos con todo lo necesario para su cultivo, -- los fundos itálicos, las servidumbres rústicas, los esclavos y los animales de tiro y carga. Las res nec mancipi eran las demás cosas que estaban en el comercio.

En la evolución de la publicidad inmobiliaria-- romana pueden distinguirse tres períodos; el primitivo, el clásico y el justiniano.

1.- Período Primitivo.-- Esencialmente formalista, era la transmisión de los bienes, tanto muebles como inmuebles, fundada principalmente en la mancipatio y la in iure cessio. La primera tenía aplicación a la res mancipi y la segunda a la res nec mancipi y tanto una como otra-- constituyen modos civiles de adquirir la propiedad.



La mancipatio era un negocio jurídico bilateral- que se reducía a la aprehensión de la cosa en presencia de cinco testigos, seguida por la expresión de las pala- bras solemnes. Otros elementos del acto era el cobre, - la balanza y el pesador. La misión de los testigos era dar fe del negocio jurídico celebrado y sobre todo ga- rantizar con su presencia el derecho de disposición del transferente, por eso solían ser los vecinos, que eran- los que mejor conocían la situación; el pesador no era- órgano del Estado, sino la persona encargada de entre- gar el metal pagado como precio de la operación, ante - la presencia de los concurrentes.

De este modo se desarrolló la mancipatio hasta - transformarse gradualmente de simple permuta en un nego- cio jurídico bilateral formal, con una doble función de compraventa y transmisión de propiedad. Es de advertir que en todo caso el formalismo romano en transmisiones- inmobiliarias actúa con entera independencia de condi- ción de mueble e inmueble de la cosa transferida y sólo ofrece una mera trascendencia publicitaria.

La in iure cessio era un modo de adquirir que -- hacía nacer la propiedad civil aún sobre res nec manci- pi, después de aparecer esta distinción entre mancipi y nec mancipi. Es posible que precisamente por esta ra- zón y al surgir la distinción indicada viniese a coexis- tir con la mancipatio.

La in iure cessio era una simulación de juicio reivindicatorio con allanamiento a la demanda, en la que el adquirente pronunciaba las mismas palabras que la mancipatio, tocando también la cosa pero aquí los trámites tenían lugar ante el magistrado, en presencia del transmitente, aunque sin asistencia de testigos. La declaración del adquirente, ante la cual el enajenante guardaba un silencio formal, absteniéndose de contestar, no obstante la intimación del magistrado, engendraba los efectos jurídicos apetecidos, mediante el fallo confirmatorio del magistrado, era mejor dicho un proceso judicial amigable ya que no se pretendía establecer, ni aun supuestamente una relación jurídica contenciosa que hubiera de solventarse mediante una sentencia, pues tanto el magistrado como las partes sabían de antemano lo que querían y lo que tenían que hacer.

También hay que citar como formas de publicidad inmobiliaria a la adjudicatio, pronunciada por el juez en juicios divisorios así como las subastas. Por supuesto que la in iure cessio es la forma de adquirir con más intensa publicidad, ya que tenía lugar en plena audiencia judicial, además de encontrarse rodeada de todo el aparato procesal, y por ende constituye el antecedente más directo de las transmisiones inmobiliarias.

## C.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN ALEMANIA

De la misma manera que en la época primitiva - de Roma, la transmisión de bienes inmuebles en los pueblos germanos sigue un carácter fundamentalmente formalista, una diferencia importante es que en la primera se hace caso omiso de la distinción entre bienes muebles e inmuebles; mientras que en la segunda esta distinción se afirma con todas sus consecuencias, de manera que la publicidad actúa con más rigor tratándose de inmuebles que de muebles.

En el sistema germánico existían dos formas de publicidad semejantes a las romanas de la mancipatio y de la in iure cessio. La primera es una forma solemne de transmisión inmobiliaria, efectuada con determinadas fórmulas y ritos, ante la asamblea popular y en virtud de cuya solemnidad el adquirente recibe del transmitente la titularidad de la cosa. La segunda forma solemne es de carácter judicial, de gran semejanza con la in iure cessio romana y consistente en la entrega de la cosa (auflassung) que tenía lugar ante la autoridad judicial a base de un juicio o contención procesal ficticia. Esta intervención judicial en la transferencia inmobiliaria representa un avance frente a la forma antes indicada.

En ambos casos se admitió el uso de tomar nota del acto de transmisión en los archivos judiciales o -

en los consejos municipales, que más tarde se transcribieron en un libro de registro, que constituyó el verdadero antecedente del futuro Registro Público de la Propiedad.

Sin embargo, la admisión del Derecho Romano en las provincias germanas colocó en grave predicamento al sistema de publicidad germánico puesto que aportaba como modelo de transmisión inmobiliaria la Traditio, que pretendía despejar de toda formalidad externa el acto de la entrega, eliminando la intervención de los testigos, la intervención judicial y la toma de razón en registros públicos.

Pero en el siglo XVII se inició en Prusia un movimiento de restauración del sistema antiguo, dirigido a restablecer e intensificar el procedimiento de publicidad mediante la intervención de la autoridad judicial y la consiguiente inscripción en registros especiales, dotando a estos de efectos protectores. Producto de este resurgimiento del sistema germánico fue el régimen inmobiliario registral, instaurado por el Código Civil del 18 de agosto de 1896, de gran influencia en nuestro sistema.

## D.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN ESPAÑA

La historia española se ha dividido en tres períodos, debido a las invasiones que han tenido que soportar. La romana y la árabe.

Su primera época puede denominarse como de publicidad primitiva, en donde la transmisión de inmuebles se caracterizó por el cumplimiento de fórmulas, ritos y solemnidades exteriores.

Durante la conquista de los visigodos perduró el Derecho Romano, pero sus leyes reforzaron el sistema formalista de transmisión primitiva. La invasión árabe, con la reconquista reproduce con mayor fuerza el robustecimiento de las costumbres indígenas de publicidad, cosa que se desprende de sus primeros cuerpos legales llamados fueros municipales. En estos se consagraban diversas formas de publicidad, destacándose entre ellas la Robración o Robaratio, que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un inmueble por carta o por escritura. Entre los fueros que regulaban la Robración se pueden citar los siguientes:

El fuero de Alcalá de Henares; Exigía que la compraventa de bienes raíces se hiciera constar por escrito publicando su contenido en día domingo.

El Fuero de Alba de Tormes; Establecía que la

Robración se hiciera ante testigos--  
que vieran y conocieran a las partes.  
El Fuero de Plascencia; Ordenaba que  
quien quisiera vender debía pregonar  
la venta por tres días en la ciudad.

Esta forma de publicidad debió subsistir hasta -  
que se impuso la fórmula romana de la Traditio, misma que  
estaba exenta de toda solemnidad.

El siguiente período, el segundo, es aquel en el  
cual se eliminaron las formas solemnes de publicidad, per  
durando únicamente al lado de la traditio, la institución  
de la insinuato en materia de donaciones.

Al intensificarse las relaciones jurídicas, las-  
transmisiones inmobiliarias y el comercio en general, el-  
sistema romano de clandestinidad y por ende ausente de pu  
blicidad no pudo sostenerse, por lo que, para asegurar --  
las adquisiciones de bienes y constituciones de graváme--  
nes, era preciso adaptar medios de publicidad adecuados.-  
La necesidad se impuso primero en materia de constitución  
de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas y-  
por último a todas las transmisiones inmobiliarias.

El tercer período puede llamarse de Registración.  
Se inicia con la entrada en vigor de la Real Pragmá-  
tica de Carlos III, del 31 de enero de 1768, por la --  
que se crearon los Oficios o Contadurías de Hipotecas, aunque

todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo en ciertos actos relacionados con inmuebles, principalmente de los gravámenes e hipotecas.

La Real Pragmática contenía: a) La organización de los Oficios o Contadurías en las Cabezas de Partido, así como las de Jurisdicción: Se llevaban los libros necesarios para la toma de razón, misma que estaba a cargo de escribanos de Ayuntamiento. Los libros debían estar debidamente encuadernados y foliados y custodiados en las casas consistoriales, además de llevarse un libro índice; b) Actos sujetos a toma de razón: estaban sujetos, entre otros los actos concernientes a contribuciones, ventas de bienes raíces, fianzas, fundaciones de mayorazgos y sobre todo, los que tuvieran especial y expresa hipoteca; c) Modo de llevar los Oficios: La toma de razón debía hacerse en el libro correspondiente al lugar en que estuviere situado el inmueble.

Por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos, se efectuaba la registración. Servía de base para llevarlo acabo la primera copia que diere el escribano que la hubiere otorgado, copia a la que se le anotaba al calce la mención del registro efectuado. Asimismo el escribano debía anotar en el li-

bro correspondiente los siguientes datos: fecha del instrumento, nombre y domicilio de los otorgantes, clase - de contrato y los inmuebles objeto del contrato con -- sus respectivas características. Los efectos de la re- gistración eran negativos, es decir, los actos que no - estuvieran registrados carecían de valor ante los tribu- nales.

La Real Pragmática de 1768, recibió fuerte im- pulso con la implantación del Real Decreto de 1829 que- introdujo el llamado Impuesto de Hipotecas, reformado a su vez por el Real Decreto de 1845. estos documentos -- constituyen antecedentes inmediatos de la Ley Hipotecar- ía de 1861.



## E.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO

Los primeros indicios que se pueden considerar como antecedentes de publicidad inmobiliaria, son los que consigna Kohler (2) en los siguientes términos - - "El Calpul-li era propietario del suelo y, en consecuencia, podía arrendar una parte de su tierra comunal a -- otro calpul-li. Esto sólo en apariencia era una excepción a la regla de que ningún extraño era admitido en el suelo de un calpul-li, pues se le admitía únicamente en virtud del derecho concedido al otro calpul-li. Los Calpule que tenían que llevar un plano de las tierras y asentar en él los cambios de poseedor. Representaban el calpul-li en lo que concernía a la tierra comunal, judicial o extrajudicialmente".

Agrega también que "había mapas detallados en que estaban marcados los campos y sus límites. Las diversas clases de tierra estaban identificadas en el mapa con colores especiales. Los fundos estaban señalados por medio de mojoneras de piedra, cuya alteración era castigada con pena de muerte". (3)

- 2.- Kohler.- El Derecho de los Aztecas.- Traducción del Alemán al Español, por Carlos Rovalo y Fernández.-- Publicado en "Revista de Derecho Notarial Mexicano", Año XIII. Núm. 35. Julio de 1969. Pág. 63 y sigts.
- 3.- Esquivel Obregón Toribio.- Apuntes para la Historia del Derecho en México, Tomo I, Editorial Polis. México, D.F. 1937. Pág. 371.

Otro dato importante y que cabe hacer notar es la forma en que se encontraban distribuidas las propiedades y era de la siguiente forma: a) Las del estado cu yos frutos correspondían al palacio del monarca y que se llamaban Tlatocamil-li; b) Tierras destinadas al so tenimiento del culto, de los sacerdotes y construcción y reparación de los templos; c) Tierras de los Calpul-li o barrios de la ciudad, de ellos una parte era cul tivada por los vecinos y sus productos destinados al -- mantenimiento del ejército, se llamaban entonces Millch mal-li. El resto era distribuido entre los vecinos, a cada quien según sus necesidades y posibilidades -- para trabajarlas, para ser bienes comunes pero inaliena bles. El derecho a obtener repartimiento y posesión de tierras del Calpul-li se perdía cuando el calpule dejaba de trabajarla por más de dos años, o también si dejaba de ser vecino del mismo calpul-li; d) Las de la nobleza o Tecpantlal-li, que eran repartidas entre los -- prominentes servidores del Rey llamados tecpantlacas -- quienes disfrutaban de las tierras en calidad de usu--- fructuarios en pago de servicios, pero cuando cesaban -- estos, terminaba el usufructo; e) Las tierras que el monarca repartía o pil-lai-li a los miembros de su familia, los que transmitían por herencia al hijo mayor o -- bien se constituían en poseedores de grandes extensio-- nes; f) Diferente trato recibían las tierras que se con

cedían a los guerreros que se distinguían por sus hazañas en el campo de batalla, ya que sus tierras podían venderlas a otros guerreros, no a un macehual y también pasaban de padres a hijos.

Respecto de la época colonial, la obra de Esquivel Obregón refleja adecuadamente lo más sobresaliente de nuestra historia jurídica en esa etapa que estamos estudiando en las siguientes frases: "Los primeros años de la formación de nuestra nacionalidad nos presentan a lo vivo el cuadro interesantísimo de esa lucha de concepciones jurídicas, y el de la reorganización, sobre bases culturales propias del pueblo que se formaba de la fusión de los elementos en un principio antagónicos".

El primer antecedente histórico del Registro Público en México, son los Oficios de Hipotecas creados por la Real Cédula del 9 de mayo de 1778, que en su parte conducente establece: "Para que las Indias e Indias-Filipinas se tome precisamente en los Oficios de anotadores de hipotecas razón de todas las clases de escrituras que se expresan:

El Rey.- Virreyes, Presidentes de Audiencias y Gobernadores de los dominios de América.... al mismo tiempo me hago presente lo dispuesto en la Ley 3a. Tit. 15 Lib. 5 de la nueva recopilación.- El auto acordado de mi consejo de castilla núm. 21 Tit. 9, Lib. 3 su fe-

cha 11 de diciembre de 1713, la pragmática de enero de 1769, la práctica inconcusamente observada en mi Corte, y la necesidad y legitimidad de que igualmente se observen en América, así por los seculares y los eclesiásticos en atención a los perjuicios, fraudes y otros inconvenientes que resultarían de lo contrario, y han mirado a evitar dichas reales disposiciones; conformándome con este dictamen he resuelto que en todos esos mis dominios se anote indispensablemente en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas, cuantas escrituras se otorguen con hipotecas expresas y especiales sin excepción de ninguna, como son los censos perpetuos, o al quitar redenciones de ellos, vínculos y mayorazgos, patronatos, fianzas, cartas de pago de éstas, empeños y desemeños, obligaciones, trasposos de bienes raíces, de censos o juras y de otras cualesquiera hipotecas que procedan de ventas, cartas de dote, donaciones o cesiones por herencia o sentencia. En su consecuencia os mando dispongáis cada uno de la parte que os toca que tenga el más puntual cumplimiento la expresada y real determinación en el distrito que comprende nuestra jurisdicción expidiendo a este fin las órdenes que fueren necesarias. Fecho en Aranjuez a 9 de mayo de 1778.- Yo el Rey.- Por mandato del Rey Nuestro Señor.- Antonio Ventura de Taranco". (4)

- 4.- LEGISLACION MEXICANA o Colección Completa de las Disposiciones Legislativas expedidas desde la Independencia de la República Ordenada por los licenciados Manuel Dublán y José Ma. Lozano. Edición Oficial. Tomo I. México 1876. Pág. 26.

La citada pragmática denominada "Instrucción -- para el establecimiento y oficios de hipotecas y su anotación en el Registro", creada por la Ley 3a. Tit. 15, - Lib. 5 de la Recopilación de Castilla, establecía que - cada ciudad, villa o lugar donde hubiera cabeza de ju-- risdicción, hubiese una persona encargada de llevar un libro donde debería registrarse los contratos siguien-- tes: Censos y tributos, censos e hipotecas que graven-- las casas o heredades adquiridas por venta. La omisión del registro dentro del término de 6 días era sanciona-- da con la falta de fe, además no podía juzgarse confor-- me a ella, ni podía obligar a cosa alguna a tercero po-- seedor; la consulta al libro no era factible para el pú-- blico, el registrador sólo podía dar fe de la existen-- cia de las ventas anteriores al vendedor.

Por real disposición de fecha 16 de abril de -- 1784; dada por el Rey de España en Madrid para la Real-- Audiencia de México, se instituyeron los oficios de -- anotadores de Hipotecas con el carácter de vendibles y renunciables, así como para los demás dominios de Amé-- rica, cuya finalidad para la Corona era obtener un in-- greso con la venta del cargo y proporcionar a los inte-- resados una seguridad en la celebración de los contra-- tos respecto de los bienes raíces, a fin de prevenir -- los fraudes.

El 16 de julio de 1789, se publica por bando --

Real Cédula que hace referencia a las ya citadas de - - 1778 y de 1784, y ordena que en México, Guanajuato, Valladolid, Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, se estableciera con separación de los escribanos de ayuntamiento y - unidos a ellos en las demás jurisdicciones donde los hubiere, y donde no, que fuesen anotadores los escribanos públicos. o en su defecto, los jueces en calidad de jueces receptores. Se agrega que tratándose de Hipotecas - estos sólo serían inscribibles aquellas que fueran especiales, es decir, que no se podrían anotar las hipote- - cas generales.

También es importante considerar la circular -- del Consejo Real del 22 de enero de 1816, que encarga a las Cancillerías, Audiencias Reales, Corregidores y Alcaldes mayores del Reino, la puntual observancia de la - Real Cédula del 31 de enero de 1768, sobre la toma de - razón en las contadurías de hipotecas de todas las es- - crituras que las mismas expresan; prorrogando el plazo - para la presentación de las escrituras en las respecti- - vas contadurías. También es importante mencionar la -- Orden del 20 de mayo de 1821, en la que se establecen - las reglas para el establecimiento de los Oficios de -- Hipotecas.

Para concluir con el presente capítulo haremos - referencia a la etapa de México Independiente, el cual - en sus inicios era obvio la aplicación en materia civil

las disposiciones españolas respecto del punto que estamos tratando, así pues podemos citar de Mateos Alarcón, lo siguiente: "...al proclamarse y consumarse la independencia de México, se hallaban vigentes las leyes del Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación la cual fue refundida en la Novísima Recopilación, y la Recopilación de Indias, legislación que necesariamente debió de seguir rigiendo, porque la nación no estaba preparada para sustituirla por otra adecuada a la nueva forma de gobierno y a las instituciones políticas bajo las -- cuales debía ser regida..." (5)

Cabe señalar que a partir de la Constitución Federal de 1824, en la que México se define como República, bajo el sistema federal, se concede a los estados miembros la facultad de legislar en materia civil.

Dicha Constitución fue derogada y substituida por otras que establecieron, en ocasiones, el Sistema Central y en otros el Federal, y fue hasta la Constitución del 5 de febrero de 1857 cuando se estableció en definitiva el sistema federal.

5.- Mateos Alarcón Manuel.- "La Evolución del Derecho Civil Mexicano desde la Independencia hasta nuestros días. Tipografía Vda. de Francisco Díaz de León, Suc. México 1911. Pág. 11.

El 22 de enero de 1822, la entonces "Soberana - Junta Provisional Gubernativa", mediante decreto, nombró varias comisiones para la elaboración de un proyecto de Código Civil, para lo cual se designaron a los integrantes de dichas comisiones, sin embargo, dichos trabajos no pudieron jamás concluirse, toda vez que la situación política no lo permitió y así lo consigna el -- ilustre Mateos Alarcón. (6).

El primer Código Civil de México fue el promulgado por el estado de Oaxaca en 1827 a 1829, el cual -- fue formulado con fundamento en la Constitución Federal de 1824. Posteriormente el doctor don Justo Sierra --- O'Reilly en 1861 y por instrucciones del entonces Presidente de la República Don Benito Juárez, concluye el -- "Proyecto de un Código Civil Mexicano".

Finalmente es necesario consignar, por su importancia y trascendencia en el Derecho Mexicano, la Ley - Hipotecaria Española de 1861, la cual viene a substi--- tuir los antiguos Oficios o Contadurías de Hipotecas.

En la obra de Alfonso Cossio y Corral, se citan los comentarios de Jerónimo González, respecto de la -- mencionada Ley Hipotecaria en los siguientes términos:-- "Recogiendo las enseñanzas de los ordenamientos germáni-- cos más notables de su tiempo se ha colocado a su altura; en primer lugar, por haber subordinado, no sólo la--

6.- Ibidem.



adquisición en cuanto a tercero de la propiedad inmobiliaria, sino también la existencia de sus cargas y limitaciones, a la inscripción de una oficina pública; en segundo término, por haber desarrollado el mecanismo de las anotaciones preventivas, de conformidad con las exigencias de la equidad; en tercer lugar, por haber dado el golpe de muerte a las hipotecas clandestinas, generales e indeterminadas y en fin por haber desenvuelto el Registro Público de la Propiedad sobre los principios de publicidad de los asientos, especialidad de los gravámenes y legalidad de los documentos inscribibles". -- (7)

En su exposición de la Ley Hipotecaria no sigue un plan lógico y se ocupa en primer término, de los títulos sujetos a inscripción, de las inscripciones, -- anotaciones, extinciones (parte material) y en segundo término trata del modo de llevar el Registro, de la rectificación de los asientos, de la dirección, de la inspección y demás aspectos del Registro (parte formal).

En cuanto a su estructura, la ley comprende una parte general y otra dedicada especialmente a la hipoteca. Sus preceptos están desarrollados en una serie de artículos reunidos en quince títulos. El Título I se -

7.- Cossio y Corral Alfonso de.- Instituciones de Derecho Hipotecario. 2a. Edición. Bosch Casa Editorial Barcelona 1956. Pág. 63.

destina a los títulos sujetos a inscripción, también -- trata de la creación, supresión y alteración de su demarcación de los Registros de la Propiedad.

Luego abarca en tres títulos, cada uno de los - asientos principales en que se hacen constar las modifi- caciones de la propiedad inmueble en forma temporal o - permanente. Así el Título II, se ocupa de la naturaleza, forma y efectos de la inscripción, el III de las -- anotaciones preventivas y el IV de las cancelaciones.

El Título V está dedicado a las hipotecas y se- para en tres secciones la parte general, la relativa a hipotecas voluntarias y la última a las hipotecas lega- les.

Después de dos títulos, comprende del modo de - llevar los registros y de la rectificación de sus asien- tos. Así también trata de la dirección e inspección de dichas oficinas.

En el Título IX se vuelve a ocupar de la publi- cidad del Registro y en los títulos X al XII se refiere al nombramiento, facultades y deberes de los registrado res, de su responsabilidad y sus honorarios. Seguida- mente en el título XII se refiere a la libertad de gra- vámenes; el XIV a la titulación supletoria a través de- las informaciones posesorias o de dominio, y por último en el título XV, a los libros de las suprimidas Contadu rías.

La Ley Hipotecaria por las dificultades prácticas que su realización presentaba, unidas a las naturales de la instauration del régimen e ingreso de la propiedad en los libros registrales, y la falta de una reglamentación clara y precisa de los principios fundamentales del Sistema, postura explicable si se toma en cuenta la falta de madurez doctrinal de la época, determinó que numerosas disposiciones vinieran a reformarla, entre las que destaca la de 3 de diciembre de 1869.

Entre las variaciones que introdujo la anterior disposición figuran las que se refieren a:

- a) Planteamiento definitivo del Régimen Hipotecario.
- b) Los derechos y títulos inscribibles, forma y efectos de la inscripción.
- c) Los asientos y libros del Registro.

Hasta este punto dejaremos la historia de nuestro Registro Público, para continuarla en el capítulo III, de este estudio, en obvio de repeticiones innecesarias.

CAPITULO II  
SISTEMAS REGISTRALES

A.- EL SISTEMA FRANCES

B.- EL SISTEMA ALEMAN

C.- EL SISTEMA AUSTRALIANO

D.- EL SISTEMA MEXICANO

Para iniciar el presente capítulo, mediante el cual pretendemos reseñar someramente los principales Sistemas Registrales que han tenido en alguna u otra forma-influencia en el nuestro.

Campuzano y Horma, en su libro de Principios - Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria, define los sistemas registrales "como conjuntos ordenados de principios, establecidos por las leyes o por la doctrina, para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, a través de la institución característica que se denomina Registro de la - Propiedad".

El fortalecimiento de los sistemas registrales se muestra variable según los distintos tipos de régimen hipotecario que domina en cada país, por eso es difícil encontrar un criterio que permita hacer una clasificación sistemática, y acaso, lo único que puede hacerse es presentar separados los sistemas que tienen una característica propia suficiente para distinguirlos de otros, - prescindiendo de las diferencias que pueda haber entre - unas y otras legislaciones.

Por lo anterior, tomando en cuenta la forma en que se hace el Registro, encontramos los siguientes sistemas: a) El de Transcripción, por lo cual el instrumento se copia o se archiva íntegramente en los libros del Registro; b) El de Folio Personal, en el que los libros - del Registro se llevan por índices de propietarios o títu

lares de derechos reales, y c) El de Folio Real, por el que los libros del Registro se llevan por fincas, anotándose todos los actos u operaciones relacionadas con las mismas.

Por el grado de eficacia que las legislaciones le otorgan a la inscripción, se pueden distinguir cuatro sistemas, el Francés, el Alemán, el Australiano, y los intermedios Español y Mexicano.

Conforme a lo expuesto anteriormente se analizan los ya citados en su doble aspecto, modo de llevar el registro o llamado aspecto formal y el otro, es en cuanto al valor jurídico que se le atribuye a la inscripción misma.

## A.- EL SISTEMA FRANCÉS

Por la forma en que se lleva la anotación de los actos inscribibles recibe el nombre de Transcripción. Como antecedentes legislativos se encuentran, los Edictos Reales de 1763 y 1771; por el primero de los citados se creó un Registro en donde se tomaba nota de todos los gravámenes e hipotecas que podían perjudicar a terceros y por el segundo, además de insistir en el principio anterior, se estableció el procedimiento de liberación de los bienes inmuebles. Las Leyes de 1795, (9 Mesidor, Año III) llamada una Código Civil Hipotecario y otra Ley de Declaraciones Inmobiliarias, admitieron el principio de publicidad de las hipotecas, exigiendo la inscripción no sólo a los efectos de tercero, sino aun entre las partes, además de suprimir las hipotecas tácitas. También es importante mencionar el Código Hipotecario de 1798, (II Brumario del año VIII), que ordenaba la transcripción de los actos traslativos de los inmuebles en el Registro, así como la inscripción de Hipotecas legales, judiciales y convencionales. Siguió a las leyes anteriores el Código Napoleón de 1804, que tiene por característica esencial en lo referente a la reglamentación de la publicidad, el individualismo más exagerado, y por otro lado, no requiere el cumplimiento de formalidades especiales para la adquisición o transmisión, bastando el mero consentimiento; claro que para las hipotecas exigió la transcripción, pe-

ro no para dotarlas de efectos sustantivos, sino únicamente para determinar la preferencia que podía existir entre varios acreedores, además de establecer las hipotecas legales.

El sistema Francés fue de transcripción hasta -- 1921; actualmente se rige por los Decretos, ley del 30 de octubre de 1935, 4 de enero de 1955 y 14 de octubre de -- 1955.

Aspecto Formal. - En cada cabeza de partido había una oficina de Conservación de Hipotecas, llevada por un funcionario administrativo llamado "Conservador de Hipotecas", - quien copiaba íntegramente el instrumento, pero carecía - de facultades para calificarlo. La publicidad se alcanzaba con la transcripción y la inscripción; la primera, para actos traslativos y embargos inmobiliarios; la segunda, para las hipotecas, revocación de donaciones por causa de ingratitud y sentencias de anulación.

Aparte de los libros sujetos a las formalidades de la transcripción y de la inscripción, existía un libro de presentación, en donde las anotaciones se hacían por - riguroso orden cronológico, y por necesidad de contar con un medio para poder organizar la búsqueda de los documentos transcritos, se abrió un libro auxiliar que llevaba - una ficha por cada propietario o títulos de derecho real, en razón de la precaución que se tenía para identificar a



las personas de los otorgantes, así como los inmuebles -- que eran objeto de registro. Existía la obligación de -- presentar dos ejemplares del instrumento que contenía el -- acto, uno se encuadernaba y el otro se devolvía con la -- anotación de haber sido registrado.

Aspecto Material.- En el sistema registral Francés la -- transcripción no es requerida como condición de validez -- del acto entre las partes, pero en lo que atañe a terce-- ros sí es necesaria la transcripción para que ésta produz-- ca sus efectos. Otro efecto de la transcripción es salva-- guardar la propiedad del adquirente desde un doble punto-- de vista; por un lado, hace ineficaces con relación al in-- mueble las enajenaciones procedentes del vendedor y no -- consolidados por la transcripción; por otro lado, cierra-- el registro a la inscripción de cargas y gravámenes prove-- nientes de los anteriores propietarios. Este último tie-- ne dos excepciones, una la relativa a la hipoteca legal -- de la mujer casada y la del menor, que conservan su dere-- cho de persecución y otra excepción es la concerniente a-- los privilegios del vendedor y copartícipe cuya inscrip-- ción de su derecho puede tener lugar en los cuarenta y -- cinco días posteriores a la enajenación o partición.

En este sistema la inscripción no es constitutiva, pero si obligatoria. Además ya existe en él, el princi-- pio de tracto sucesivo, el de prioridad y la calificación registral, esto es, la facultad que tiene el registrador--

para examinar la identidad de las personas y, de los obje  
tos y el contenido del instrumento que ha de ser objeto-  
de la inscripción.

## B.- EL SISTEMA ALEMAN

De las leyes que rigen su sistema registral destacan por su importancia; el Código Civil de 1896 que empezó a regir a partir del 1º de enero de 1900, la Ordenanza Inmobiliaria del 5 de agosto de 1935 vigente al año siguiente, substituyendo a la de 1897, la ley de Jurisdicción Voluntaria del 17 de mayo de 1898 y la Ordenanza Inmobiliaria vigente desde el año de 1936.

Aspecto Formal.- La característica fundamental es que -- los registros se rigen por el sistema del Folio Real y -- funcionan por Distritos al frente de los cuales se encuentran Jueces de Municipio; allí se localizan los libros de inscripciones en los que se abre una hoja especial para cada finca. Cada hoja registral se compone de dos partes. La primera contiene la descripción de la finca en plena concordancia con el catastro; la segunda corresponde al historial jurídico de la misma, dividida en tres secciones: una en la que consta la delimitación de la finca, -- otra que se refiere a los propietarios y la última, relacionada a las hipotecas o gravámenes a que se encuentra sujeta.

Están sometidas a registro las fincas de todo género, a excepción de las propiedades del Fisco, así como también los bienes del dominio público y todos los derechos que determina la Ley. El Registrador actúa a petición de

la parte interesada o, requerido por una autoridad, no -- así en el caso de apertura del Registro, que se realiza -- siempre de oficio. El trámite se inicia con la presentación de la solicitud de inscripción que el registrador de deberá aceptar o rechazar, indicando en este último caso -- los motivos que tenga para hacerlo. A la demanda de inscripción se acompañan los documentos que acrediten la propiedad del solicitante, que es en última instancia quien debe otorgar su consentimiento para que se modifique la -- inscripción ensu perjuicio, no siendo necesario el consentimiento del favorecido.

Aspecto material.- El Sistema Registral se basa en los -- siguientes principios fundamentales; acuerdo e inscrip---ción, prioridad y especialidad, fe pública, inexactitud -- del registro y anotación preventiva. Así lo afirma Alfonso Cossio y Corral en su obra "Instituciones de Derecho -- Hipotecario". (8)

ACUERDO E INSCRIPCION.- Dada la separación del -- acuerdo real del acto casual, es requisito indispensable -- para transmitir o gravar la propiedad sobre un inmueble, -- que exista un acuerdo entre el titular del derecho y el -- beneficiario, seguido de su inscripción en el Registro. -- El acuerdo es material cuando se presta por ambas partes, -- y formal cuando solamente es otorgado por una de las partes.

8.- Cossio y Corral Alfonso de.- Ob. Cit. Pág. 43 y sigts.

En la transmisión de propiedad basta la validez-- del consentimiento material; en cambio para extinguir los derechos constituidos sobre inmuebles, el consentimiento-- es siempre formal.

PRIORIDAD Y ESPECIALIDAD.- La manera de determinar la preferencia de los derechos es el orden riguroso -- de su ingreso al Registro, es decir, que se gradúan y cla-- sifican en orden al tiempo. Sin embargo, son varias las excepciones a este principio, fundadas unas en el Derecho Substantivo y otras en el régimen procesal de ejecución.

El principio de especialidad es el complemento -- del principio de prioridad que presenta una doble signifi-- cación: en primer lugar, sobre una determinada finca de-- be recaer cada derecho real y no sobre todo el patrimo-- nio; en segundo lugar, debe indicarse la cuantía del gra-- vámen que pesa sobre el mismo.

FE PUBLICA.- Se presume verdadera, aun cuando no lo sea, la inscripción para el que de buena fe adquiera -- derechos sobre un inmueble confiándose de la veracidad -- del Registro; aunque luego resulta que no coincide con la realidad, el adquirente se convierte en verdadero titular. Se favorece al adquirente de buena fe con presunción in-- controvertible, no obstante que la anterior adquisición -- de la cual procede no fuere válida, pero si registrada.

INEXACTITUD DEL REGISTRO.- Los asientos contra--

dictorios del Registro pueden ser rectificadas a través - de dos procedimientos: el primero es solicitarlo de la - persona indebidamente inscrita y en caso de negación de-- mandar la rectificación judicial siguiendo los trámites del proceso ordinario, o bien solicitar del juez que orde ne el asiento en el Registro de una "protesta" contra la inscripción considerada como falsa; el otro procedimien to es adquirir por prescripción, utilizando el recurso -- del tiempo para conseguir ese acuerdo entre la realidad y el Registro.

ANOTACIONES PREVENTIVAS.- Son semejantes a "la - protesta" y están destinadas a proteger las acciones per sonales, su eficacia se limita a dar por nulos los actos de disposición efectuados después de realizada su anota ción, en tanto se pretenda quebrantar o destruir los dere chos que la misma protege. La eficacia jurídica de las - anotaciones preventivas caduca tan luego como se demues-- tre lo irrealizable de la prevención a que están sujetas.

En los principios registrados del Sistema Alemán- que se ha esbozado brevemente, dado el carácter de este-- trabajo, se encuentra una ordenación de normas con crite rio provisto de gran valor jurídico, cuyo estudio tiene una gran importancia para nosotros, en razón de que la Le gislación Alemana junto con la Española sirvió en esta - materia de inspiración a nuestros legisladores del Código Civil vigente.

## C.- EL SISTEMA AUSTRALIANO

Se conoce como Sistema del "Acta Torrens", porque se origina en las ideas de Sir Robert Richard Torrens, e--  
instaurado por primera vez en el sur de Australia, en vir-  
tud de la Real Property Act de 1858. Al respecto dice --  
Campuzano y Horma "...purgar la propiedad de cargas, pu-  
blicar los actos de interés a ella relativos y facilitar-  
su movilización; en una palabra, acuñar moneda predial, -  
de tal modo, que poniendo el Estado un sello en los títu-  
los, éstos circulasen del mismo modo que los discos mone-  
tarios..." (9)

1.- Aspecto Formal. - La Oficina Registral esta  
confiada a funcionario de alta capacidad llamado Registra  
dor General, que cuenta con personal especializado; es --  
además, en última instancia el responsable del estado en-  
casos de error o inexactitud de la certificación en los -  
títulos.

El Registro se lleva por libros, unos principa--  
les y otros auxiliares, que se van formando cronológicamen-  
te por orden de matrícula, en los primeros se describe la  
finca y se traza el plano de la misma; entre los segundos  
se encuentra el Diario, en el que se comprenden los títu-  
los presentados, así como la fecha de entrada y de su des-  
pacho. El Registro o matriculación debe solicitarlo el --

9.- Campuzano y Horma. Ob. Cit. Pág. 47.

interesado por escrito acompañando a la solicitud el documento que posea y que lo acredite como dueño de la finca, un plano de la misma, y pagar los gastos que se originen conforme al arancel. La documentación pasa al examen de los peritos del Registro, quienes junto con su dictamen la someten a criterio del Registrador General, el que acepta o rechaza el registro. Si la resolución es negativa, el interesado puede inconformarse ante los tribunales, pero si la resolución es positiva, el trámite siguiente es publicar o anunciar en los periódicos que el interesado está conforme en acogerse al sistema del Acta, para después notificar personalmente a los dueños de las fincas aledañas la misma pretensión, señalando para tal efecto un plazo para que reclamen contra ella, en caso de haber oposición se formulará ante los tribunales, suspendiéndose el registro hasta la resolución del conflicto.

En caso de que la solicitud no sea impugnada se procede a su registro o inmatriculación, que no es otra cosa que el reconocimiento del derecho del propietario consignado en una declaración que firma y sella el Registrador General, que se expide por duplicado; un ejemplar queda archivado en el Registro, otro se entrega al interesado como título de propiedad.

2.- Aspecto Material.- Los principios registrales sobre los que se desarrolla este sistema son: inmatriculación, individualidad de la finca, irrevocabilidad del



título, publicidad del registro y responsabilidad del Estado.

a) Inmatriculación.- Es el ingreso de la finca por vez primera al Registro, para lo cual se deben satisfacer ciertos requisitos; solicitud, aportación de títulos de propiedad, planos, anuncios, etc. La inmatriculación es voluntaria, pero una vez adoptado el régimen, da validez a los actos y relaciones jurídicas que se efectúan sobre la finca.

b) Individualidad de la Finca.- Es fundamental procurar la perfecta identificación de la finca describiéndola en el plano que se acompaña a la solicitud, ya que cada finca es independiente y constituye un folio o libro del archivo de títulos que se conserva en la Oficina Registral.

c) Irrevocabilidad del Título.- El documento expedido es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta; contra su contenido no fructifica acción alguna, salvo en contados casos; por inmatriculación fraudulenta, por error en los linderos, ejecución por un acreedor hipotecario o por un arrendador, y en fin, cuando la acción proviene de un propietario portador de un certificado de título anterior.

d) Publicidad del Registro.- No existe restric

ción alguna para consultar el Registro, por lo que no es necesario justificar el interés o acreditar la calidad de parte, basta con solicitarlo verbalmente y cubrir los derechos arancelarios.

e).- Responsabilidad del Estado.- El propietario tiene derecho a demandar al Estado por los daños y -- perjuicios que se le ocasionen, cuando el Registrador expida a otra persona que no tenga derecho al certificado -- que ampara la propiedad de la finca. Para hacer frente a tales acciones de indemnización en contra del Estado, la ley australiana estableció un fondo de seguro formado por medio de una tarifa calculada sobre el valor del inmueble registrado.

## D.- EL SISTEMA MEXICANO

Actualmente nuestro sistema registral está basado en el folio real, establecido mediante el decreto del 28 de diciembre de 1978 mismo que entró en vigor tres días -- después de su publicación, hecha el 3 de enero de 1979 en el Diario Oficial de la Federación y su posterior reforma del 7 de enero de 1988, el cual logra un avance al dejar -- atrás el Famoso Sistema de "siga la flecha", que solamente era conocido en el ámbito del Registro Público de la Propiedad, toda vez que para conocer la situación registral -- de un inmueble determinado había necesidad de consultar -- una serie de libros.

Por lo que se refiere a los principios que rigen nuestro sistema registral, analizaremos los más importantes como son el de Publicidad, Inscripción, Especialidad, Consentimiento, Tracto Sucesivo, Rogación, Prioridad, Legalidad y Presunción de Exactitud Registral en sus dos manifestaciones; legitimación y fé publica.

Los cuales no pretendemos agotar dado que la dignidad del derecho y la modestia del presente trabajo nos lo impiden, pero si pretendemos colaborar con nuestro pequeño esfuerzo para que se investigue más acerca de estos temas que son de suma importancia para dar seguridad al tráfico inmobiliario.

Por lo anterior, nos permitimos remitir a los con  
ceptos vertidos en el capítulo IV, de este trabajo en don-  
de pretendemos explicar los principios que dan fundamento  
a la Institución del Registro Público de la Propiedad en -  
el Distrito Federal.

CAPITULO III

LA LEGISLACION RELATIVA AL REGISTRO EN EL

DISTRITO FEDERAL

A.- CODIGO CIVIL DE 1870

B.- CODIGO CIVIL DE 1884

C.- CODIGO CIVIL DE 1931

D.- REFORMAS DE 1979 y 1988

Corresponde al desarrollo del presente capítulo - la continuación de lo reseñado en la última parte del capítulo primero que correspondió en cierta forma a la historia de nuestro derecho civil, pasando por la etapa colonial en la cual se amalgamó el derecho impuesto por los conquistadores y los elementos que sobrevivieron al sojuzgamiento de la cultura nativa del Valle de Anáhuac.

Por lo anterior veremos que el antecedente inmediato al Código Civil del Distrito Federal de 1870, fue el proyecto elaborado por don Justo Sierra O'Reilly con el nombre de "Código Civil del Imperio Mexicano".

#### A.- CODIGO CIVIL DE 1870

Fue precisamente en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, en donde por primera vez se instituye el Registro Público de la Propiedad. Quedó comprendido en el libro tercero, Título Vigésimo Tercero, en sus cuatro capítulos que se estructuran de la siguiente forma: el primero, trata de las disposiciones generales; el segundo, se refiere a los títulos sujetos a registro; el tercero, describe el modo de

hacer el registro; el cuarto y último, corresponde a la -  
extinción de las inscripciones.

Destaca de su articulado el 3324 que a la letra -  
dice: "En toda población donde haya tribunal de primera -  
instancia, se establecerá un oficio denominado Registro -  
Público". (10) Dicho Oficio denominado Registro Público  
estaba integrado por cuatro secciones:

- I.- Registro de Títulos, traslativos de dominio -  
de los inmuebles o de los derechos reales, di-  
ferentes a la hipoteca impuesta sobre los in-  
muebles.
- II.- Del Registro de las Hipotecas.
- III.- Del Registro de los Arrendamientos.
- IV.- Del Registro de las Sentencias.

Se dispuso en los artículos 3327 y 3328 que era--  
competente para llevar a cabo el registro, el director de  
la oficina de la demarcación donde estuviera ubicado el -  
inmueble, pero si los inmuebles estuvieran situados en --

distintas demarcaciones el registro debía hacerse en to-  
das las oficinas.

Por su parte, los artículos 3330 y 3331, fijaban que sólo eran objeto de registro los actos y contratos - que constaran en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.- Así también, eran objeto de registro las sentencias pro-  
nunciadas en país extranjero, siempre que estuviesen debidamente requisitadas conforme al Código Civil de proce-  
dimientos.

El artículo 3332, prescribía que "los actos y -  
contratos que conforme a la ley deben registrarse, no --  
producirán efecto contra tercero si no estuvieren inscri--  
tos en el oficio respectivo".(11) De lo que se desprende--  
que el sistema de registro adoptado por este Código, es -  
unicamente de publicidad y por lo tanto no contiene el --  
principio de fuerza probatoria, excepto en el caso de que --  
una sentencia anule o suprima un acto registrado, pues so-  
lo entonces producirá su efecto, con relación a tercero -  
desde el día en que fuere anotada.

11.- Ibidem.



En el capítulo segundo se regulaban que: Todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o mo dificaran la propiedad, la posesión o el goce de los in muebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse, excepto en aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de quinientos pesos. Los arrendamientos solamente se registraban cuando se celebraban por más de 6 años, o cuando se hacía anticipación de rentas por más de 3 años.

Asimismo, se estableció que los testamentos que transfirieran la propiedad de inmuebles o derechos reales se registraran; pero hasta que el testador falleciera. Eran también objeto de registro en caso de intestado, la declaración de herederos y la escritura de partición.

Además eran registrables entre otros; el usufructo, uso, habitación, servidumbre, criaderos de substancias minerales, capitulaciones matrimoniales, donaciones antenuptiales y todas las transacciones o cualquier acto concerniente a la transmisión, modificación de la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o derechos rea--

les impuestos sobre los mismos.

Del mismo modo, disponían que las decisiones judi  
ciales registrables eran: el nombramiento de representant  
te de un ausente, las sentencias de declaración de muerte  
y la presunción de muerte, las sentencias que decretaban  
la quiebra o en las que se admitía la cesión de bienes, --  
las sentencias que determinaban la fijación de cédula hi-  
potecaria, embargo y otras medidas de apremio.

En el capítulo tercero se fijaba el modo de hacer  
el registro, para lo cual, el interesado presentaba la do  
cumentación a la sección correspondiente, si el Registra-  
dor la encontraba legalmente requisitada llevaba a cabo -  
su registro, en caso contrario lo denegaba.

Los datos que el registro debía contener, eran:

1.- Los nombres, edades, domicilios y ocupación-  
de los contratantes; tratándose de personas morales o com  
pañías se designaban por su nombre oficial o por su razón  
social.

2.- La fecha y la naturaleza del acto, la autorii

dad o notario que lo autorizaba y el día y hora en que se presentaba.

3.- La clase y el valor de los bienes y derechos que se transmitían o modificaban, expresándose exactamente la descripción de los primeros, así como todas las características y circunstancias relativas a los segundos.

Una vez hecho el registro, los documentos eran de vuelta a quien los había presentado con la nota de haber quedado registrados y con la fecha y datos correspondientes. Al respecto se previeron términos para el registro de los contratos, con el fin de que si se efectuaba dentro del plazo de quince días a su fecha, produjera efectos con relación a tercero, mismos que se contaban a partir de la fecha del título correspondiente: en caso de -- que fueren registrados fuera del plazo antes dicho, los efectos sólo se producían a partir de la fecha del registro.

Ahora bien, cuando el acto registrado era anulado o rescindido por sentencia, ésta debía anotarse dentro de los treinta días contados a partir de la fecha en que cau

saba ejecutoria. En caso contrario, sólo producía sus -- efectos con relación a tercero desde la fecha en que ha-- bía sido anotada. La anotación se hacía al margen del -- asiento respectivo.

El capítulo cuarto regulaba las inscripciones que se extinguían por cancelación, o bien, por el registro de la transmisión del dominio del derecho real inscrito a fa vor de otra persona. La cancelación total procedía cuando se extinguía: el inmueble y el derecho inscrito; o - - bien cuando se decretaba la nulidad del título, en virtud del cual se habían hecho la inscripción; y cuando se tra tara de cédula hipotecaria o de embargo, transcurrían - - tres años desde la fecha de inscripción. Procedía la can celación parcial cuando se reducía el inmueble objeto de la inscripción, o bien, el derecho inscrito a favor del - titular del inmueble gravado.

El Registro podía ser cancelado por consentimiento de los interesados, siempre que fueran legítimos, tu-- vieran facultades para obligarse e hicieran constar su vo luntad en forma fehaciente.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad -  
de 1871.

Siendo aún Presidente de la República el licencia  
do Benito Juárez, se organiza el Registro de la ciudad de  
México, y en el país, debido al Código Civil del Distri-  
to y de Baja California del 13 de diciembre de 1870 y su  
reglamento se publica el 28 de febrero de 1871.

Dicho reglamento, en su título I, artículo 14, --  
disponía que se instalara la oficina que se denominó "Re-  
gistro Público de la Propiedad" en la Ciudad de México, -  
Tlalpan y en el Territorio de Baja California.

En la oficina de la Ciudad de México se nombró a-  
un director, tres oficiales encargados de las secciones, -  
primera, tercera y cuarta y los amanuenses respectivos a-  
cada sección. Respecto a la oficina de Tlalpan se autori-  
zó a un director y un oficial encargado de las cuatro sec  
-ciones, y la misma disposición existió para la oficina -  
de Baja California. Se consideró incorporados al Regis--  
tro a los Oficios de Hipotecas, ya que se les consideró -  
como la sección segunda, no obstante que continuaban de -

propiedad particular.

El Ministerio de Justicia entregaba al Registro - los libros correspondientes que estaban distribuidos en - la siguiente forma:

Sección Primera.- Registro de la Propiedad refe-  
ferente a la demarcación.

Sección Segunda.- Registro de Hipotecas.

Sección Tercera.- Registro de Arrendamientos.

Sección Cuarta.- Registro de Sentencias.

Cada libro debía ser autorizado en la primera y - última hoja con las firmas del Ministro de Justicia y el Director de la Oficina.

El título II indica cuales eran los documentos su jetos a inscripción y de los que no lo estaban. Se daban las bases para resolver los problemas de duplicidad de tí tulo y de la carencia de los mismos; se establecía que -- los documentos auténticos eran los expedidos por la auto- ridad competente y que debían hacer fe por sí solos.

En el título III, se trataba sobre la forma y los

efectos de la inscripción. Para cada inmueble se abrió un registro en los libros correspondientes a las cuatro secciones. Los asientos se numeraban progresivamente y las inscripciones de hipotecas, además de anotarse en su registro especial se anotaban en el título primero.

Además, se fijaban las reglas que debían observar los registradores para dar a conocer con exactitud en forma sintética los datos referentes a los inmuebles, tales como: su situación, sus medidas, su valor, cargos, gravámenes, nombres de los contratantes, etc.

Se incluía en este título reglas relativas a las inscripciones de derechos hereditarios; sobre prohibición de efectuar inscripciones de títulos anteriores a los ya inscritos, y sobre la calificación de los instrumentos.

El título IV consignaba la rectificación de los actos del Registro, que cualquier persona interesada podía solicitar, ya sea acudiendo ante el registrador o al juez competente. El juez era quien decidía si procedía la rectificación y el registrador se encargaba de rectificarla.

El título V trataba lo referente a la publicidad del Registro. De manera que, los libros estaban al servicio de quien los solicitara para su consulta; las certificaciones de asientos comprendían todo lo que con ellas se relacionaban; las certificaciones de inscripciones hipotecarias comprendían todas las constituidas y no canceladas; las solicitudes se inscribían en el papel del sello correspondiente.



B.- CODIGO CIVIL DE 1884

En el mes de junio de 1882 el Ejecutivo Federal - encomendó a una Comisión encabezada por los señores licenciados Eduardo Ruiz y Miguel S. Macedo que revisara el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. Esta Comisión se dedicó a sus labores y en los meses de marzo y abril de 1883 dio cuenta de sus trabajos presentando su proyecto de reformas que fue sometido a una nueva revisión, durante la cual sufrió diversas modificaciones, especialmente en lo referente a las sucesiones.

Finalizada la segunda revisión, el Ministro de -- Justicia, señor licenciado Joaquín Boranda remitió a la -- Cámara de Diputados el proyecto del Código Civil, el día 2 de mayo de 1883. Al efecto, dice Miguel S. Macedo, -- "Autorizado el Ejecutivo, y previas algunas conferencias a las que concurrieron las mismas personas que a la tercera revisión y además el señor Diputado licenciado Gumer--sindo Enríquez, quedó definitivamente acordado el texto -- del Código reformado, que fue promulgado el 31 de marzo -- de 1884, aceptando el proyecto tal como se encontraba al-

ser presentado a la Cámara de Diputados por la Primera Comisión de Justicia, sin otras reformas que las que aparecen hechas a los capítulos II, III y IV, Título XX, libro III. (12)

El Código Civil de 1884 fue una reproducción de su predecesor, tan es así que a continuación transcribo en lo conducente las notas comparativas de ambos Códigos, hechas por Miguel S. Macedo, tomando en cuenta que los números de la primera columna corresponden a los artículos del Código Civil de 1884 y los de la segunda columna a los artículos del Código Civil de 1870, además de que van acompañados de la vocal "a" (anterior) para evitar toda confusión.

- 12.- Macedo S. Miguel. Datos para el estudio del nuevo Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California. Notas comparativas del nuevo Código, con el Código de 1870. Imprenta de Francisco Díaz de León, México, 1884. Pág. 3.

"...3184 - 3324 a

3185 - 3325 a

3186 - nuevo

3187 - 3326 a

"La sección de hipotecas - se registró por lo dispuesto en el capítulo 4º, Título 8o. de este libro". A fin de evitar toda especie de dudas, se aclaró el precepto de este artículo en el sentido de que todo lo relativo a registro de hipotecas se rige por lo dispuesto en el Título VIII.

3188 - 3327 a

3189 - 3328 a

3190 - 3329 a

3191 - 3330 a

3192 - 3331 a

3193 - 3332 a

3194 - 3333 a

3195 - 3334 a

3196 - 3335 a

3197 - 3336 a

3198 - 3337 a

3199 - 3338 a

3200 - 3339 a

3201 - 3340 a

3202 - 3341 a

3203 - 3342 a

3204 - 3343 a

3205 - 3344 a

3345 a Suprimido "Se registrarán asimismo las sentencias en que se decreta la restitución inintegrum".

3206 - 3346 a "Igualmente se registrarán las sentencias en que se declare una quiebra, se admita una cesión de bienes o se ordene un secuestro o una expropiación". Para mayor claridad se dividieron en dos artículos los preceptos contenidos en éste, poniéndolos de acuerdo en la redacción, con el tecnicismo - - aceptado en el Código de Procedimientos.

3207 - 3346 a Véase la nota anterior.

3208 - 3347 a

3209 - 3348 a

3210 - 3349 a

3211 - 3350 a

3212 - nuevo

3213 - 3351 a

3214 - 3352 a

3215 - 3353 a

3216 - 3354 a

3217 - 3355 a

3218 - nuevo

3219 - 3356 a

3220 - 3357 a

3221 - 3358 a

Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total, 1º Cuando se extinga por completo el inmueble, objeto de la inscripción, 2º Cuando se extinga - también por completo el derecho- inscrito, 3º Cuando se declare - la nulidad del título en cuya -- virtud se haya hecho la inscrip-ción, 4º Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos - esenciales, conforme a lo dis--- puesto en el artículo 3349", conservando los cuatro casos en este artículo, se agregaron otros- dos: el de venta judicial del inmueble que reporta algún grava--men, cuando el comprador ponga - el precio de contado y no estipula expresamente conservar el gravamen; y el de secuestro, tanto bajo la forma ordinaria como bajo la cédula hipotecaria, siempre que hayan transcurrido tres- años desde la inscripción. El - objeto de esta última disposi---ción fue el de impedir que los - pleitos se prolonguen por largo-

tiempo, estimulando al ejecutante a proseguir su acción y además el de facilitar la cancelación, comprobando solamente el transcurso de tres años, término que hace -- presumir fundadamente que ha habido transacción, innovación o algún otro arreglo que deba privar de fuerza al secuestro.

3222 - 3359 a

3223 - 3360 a

3224 - 3361 a

3225 - 3362 a

3226 - 3363 a ... (13)

En términos generales, entre las reformas más importantes en nuestra materia, están las siguientes:

- a) La creación de un índice para todos los oficios del Registro Público, formado con uno de los originales del instrumento.
- b) La obligación de inscribir las sentencias o resoluciones que mandaban fijar las cédulas hipotecarias, embargos, secuestros, intervenciones o expropiaciones.
- c) La enumeración de requisitos que debía contener el índice del Registro Público.
- d) En materia de contratos de compra venta de inmuebles,

13.- Macedo S. Miguel Ob. Cit. Págs. 118 y 119

cuyo valor fuera hasta la cantidad de \$500.00, solo -  
surtían sus efectos en contra de terceros a partir de  
la fecha de su inscripción en el oficio respectivo --  
del Registro Público.

- e) La adición al artículo 3221 con las fracciones V y VI  
en la forma y términos que han quedado transcritos.

## C.- CODIGO CIVIL DE 1931

Previo al estudio de las disposiciones del Código Civil de 1931, es muy importante tener en cuenta el decreto del 8 de agosto de 1921, el cual centralizó en una sola oficina ubicada en la ciudad de México, al Registro Público de la Propiedad, con la misma fecha entró en vigor el Reglamento correspondiente.

En dicho Reglamento (14) el capítulo Primero hace referencia al Registro en general, al personal del mismo, a los requisitos que debían satisfacer el Director y los Jefes de Sección, así como de las facultades y obligaciones de los mismos.

En el capítulo Segundo se establecía la distribución de las secciones del Registro, del mismo modo que el Reglamento anterior, pero a diferencia del mismo, en la Sección Segunda se tomaría nota además, razón de los embargos; en la Tercera se harían también los registros relativos a la Beneficiencia Privada y en la Cuarta se inscribirían las cédulas hipotecarias, sucesiones testadas e intestadas, particiones de bienes hereditarios y en general todas las decisiones judiciales.

En el capítulo Tercero se dispone de los libros -

- 14.- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS REFORMADO.- Anotado y concordado por el Lic. Manuel Andrade, Andrés Batas e hijo, Sucrs. México 1925, - Pág. 626. et. seg.



de las Secciones del archivo y de los índices de predios y propietarios. A diferencia del Reglamento de 1871, los libros son autorizados por el Gobernador del Distrito Federal y por el Secretario General de Gobierno.

El capítulo Cuarto se ocupa de las inscripciones en general, para cuyo asiento se requería que quienes las solicitaran fueran los actuales dueños de los bienes y tuvieran derecho a exigir el registro o fueran apoderados legales del interesado. Solo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y resoluciones judiciales certificadas. También se inscribían los documentos expedidos por autoridades competentes que hicieran fe por sí solos y sirvieran de Títulos, y las certificaciones judiciales en las que por acuerdo de las partes se constituían derechos reales sobre bienes inmuebles.

Se dan las mismas reglas del Reglamento de 1871, para la inscripción de documentos provenientes del extranjero. Igualmente las reglas para el caso de duplicidad de Títulos.

El capítulo Quinto versaba sobre el procedimiento y forma para verificar las inscripciones, fijando los requisitos que debían contener los documentos. Se hace referencia al contenido de las inscripciones, a la forma de hacerlas, del cierre de los libros, de las anotaciones de la reclamación de nulidad al margen de las partidas y de-

la cancelación de las mismas.

En el capítulo Sexto se establece la rectificación de los actos del Registro y con las reglas diversas.

En los capítulos Séptimo, Octavo, Noveno y Décimo concernían a las reglas de inscripción de las secciones -- Primera, Segunda, Tercera y Cuarta respectivamente.

El capítulo Décimo Primero establecía el "Archivo General" del Registro Público de la Propiedad, el que estaba a cargo del Oficial de la Sección Tercera, ahí se formaban los índices de inscripciones de cada sección. Además de que había índices de predios y propietarios, existían - también auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios.

El capítulo Décimo Segundo trataba de la extinción de las inscripciones, que sólo podían llevarse a cabo por sentencia judicial o por acuerdo de las partes.

Finalmente los capítulos Décimo Tercero y Décimo-Cuarto se ocupaban de la expedición de las certificaciones y del departamento de Entradas respectivamente. Dicho - - Departamento estaba a cargo de un oficial auxiliar y se encargaba de recibir todos los documentos presentados, así - como las solicitudes.

En las anteriores líneas ha quedado anotado lo -- más relevante del reglamento publicado en 1921, por lo - -

que ahora pasaremos a tratar lo referente al Código Civil de 1931.

En el año de 1928, se integró una comisión formada por los señores licenciados Francisco H. Ruíz, Ignacio García Téllez, Angel García Peña y Fernando Moreno, quienes se encargaron de preparar un proyecto de Código Civil.

La Comisión formuló un proyecto de Código que fue publicado con fecha 25 de abril de 1928. Este proyecto, - reformado por sus autores después de haber tenido en cuenta las observaciones que se le habían hecho, vino a ser - el Código Civil vigente en el Distrito Federal y Territorios Federales, desde el día primero de octubre de 1932, - habiéndose promulgado el día 30 de agosto de 1928, por el Presidente Plutarco Elías Calles.

Las innovaciones que introdujo el Código Civil a la anterior reglamentación es abundante, pero solo consideraremos lo más destacado.

En el título Segundo, de la Tercera Parte, del libro Cuarto, quedó reglamentado el Registro Público de la Propiedad, en seis capítulos, distribuidos de la siguiente manera:

- Capítulo I. - De las Oficinas del Registro.
- Capítulo II.- De los Títulos sujetos a registro y de los efectos legales -- del Registro

- Capítulo III.- Del modo de hacer el Registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción.
- Capítulo IV.- Del Registro de las Informaciones de dominio.
- Capítulo V.- De las inscripciones de posesion.
- Capítulo VI.- De la extinción de las inscripciones. (15)

Tomando en consideración que el punto de partida del Derecho Registral es el Principio de Publicidad, - que se expresa, en el sentido de que el Registro debe revelar las situaciones jurídicas que afecten a los inmuebles, por lo tanto, toda persona puede enterarse de los asientos del Registro y obtener copias certificadas o --- certificaciones de los mismos. De manera que dicho Principio lo adoptó el Código Civil de 1870, en su artículo 2040, en los términos siguientes: "Los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligación de dejar ver los registros a cualquier persona que lo pretenda y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad o gravámenes de las fincas"; el Reglamento de 1871, expresa también dicho Principio. En cambio en el Código Civil de 1884 no se expresa claramente pero se deduce de su articulado y vuelve a expresarse en el Reglamento de 1921. Por su parte el Código Civil de 1932, recoge el principio de Publicidad en el artículo 3001, mismo que - figura en el Reglamento de 1940.

- 15.- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. 34a. Edición. Editorial Porrúa, México, D.F. - 1973. Pág. 516 et. Sig.

El Registro realiza su función publicitaria mediante la inscripción, cuyos efectos varían según los sistemas registrales. De acuerdo con la doctrina estos sistemas pueden clasificarse en: declarativos, en los negocios jurídicos registrables se realizan sin intervención del Registro, constitutivos, en los que se celebran con intervención del Registro; e intermedios en los que se efectúan sin la intervención del Registro, pero al registrarse quedan investidos de legitimación y de fe pública-registral. Ahora bien, entre los sistemas de tipo constitutivo, es necesario hacer una subdivisión, si para la transmisión de un derecho se requiere el acuerdo de transferencia además del Registro, éste es constitutivo; y es sustantivo si para la transmisión basta el solo Registro.

En los sistemas declarativos, el Registro no tiene valor probatorio autónomo o independiente del documento, pero éste no produce efectos contra tercero mientras no se registra; en el constitutivo y sustantivo, la inscripción es el título, y por lo tanto, sí tiene valor probatorio autónomo, que se llama fuerza probante o eficacia jurídica formal del Registro. En los sistemas intermedios la inscripción no convalida los actos nulos; pero en los de este tipo no progresa la acción de nulidad por causas que el Registro revela contra el tercero de buena fe, causahabiente a título oneroso del titular registral.

De lo expuesto se derivan las consecuencias si---

guintes: en los sistemas constitutivos y sustantivos sí hay discordancia entre la inscripción y la realidad jurídica extraregstral, la primera, priva generalmente a costa de la segunda; por otro lado, en los sistemas declarativos e intermedios se impone la realidad jurídica, porque la ley recurre a una ficción, y toma como verdadera - la situación aparente tabular, para proteger al tercero - de buena fe contra los efectos de una realidad extra tabular, que pone en peligro su derecho por causas que no le son imputables.

Es muy importante seguir la evolución que ha tenido nuestro derecho positivo en materia de Registro, que - en la actualidad se encuentra entre los sistemas intermedios. En la época colonial, el Registro era simplemente informativo, con el único objeto de manifiestar las hipotecas, censos y tributos. En el Código Civil de 1870, se establece el sistema declarativo y fija un punto de contacto con el sistema constitutivo, ya que en el artículo 1980 disponía respecto a la hipoteca que "para subsistir necesita siempre de registro". El reglamento de 1871 conservó el sistema declarativo. Lo mismo sucede en el Código Civil de 1884, el que sustenta el mismo sistema, así como, el punto de contacto con el constitutivo al establecer en el artículo 1889 que "la hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha y hora en que fue debidamente registrada".

Asimismo, en el Reglamento de 1921, no se descubre ningún cambio al respecto.

En el Código Civil de 1928, el que introduce un -- nuevo sistema registral de tipo intermedio, regido por la combinación de los Principios de Legitimación y de Fé Pública Registral que aparecen por primera vez en nuestra - legislación.

Este Código borra todo contacto con el sistema --- constitutivo, ya que en su artículo 2919, disponía que la hipoteca "...para producir efectos contra tercero (que es muy diferente, o para que quede válidamente constituida, - como lo preceptúa el sistema constitutivo del Código Ci-- vil Español) necesita siempre de registro...", dicho ar-- tículo aplicaba el principio general que establecía el ar-- tículo 3003, según el cual "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registran, sólo po-- drán producir perjuicios a terceros...".

Otro principio que estableció el Código de 1928, - fue el que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos. También disponía que los actos o contra- tos que se otorgaran o celebraran por personas que en el Registro aparezcan con derecho para hacerlo, no se invali- darán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otor- gante en virtud de título anterior no inscrito o de cau--

sas que no resulten claramente del mismo registro, no -- aplicándose con disposición a los contratos gratuitos, -- ni los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público.

#### Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940.

A diferencia de los Reglamentos anteriores que establecían 4 secciones, con una técnica más moderna en su tecnología y orden lógico, establecía Siete Secciones, distribuidas en el siguiente orden:

Sección Primera.- En ella se inscribían los actos que producían la adquisición, transmisión, modificación o existencia del dominio o de la posesión sobre inmuebles. Dicha sección constaba de Tres Series de Libros denominados: Serie "A", en la que se anotaban los testimonios de las escrituras públicas; La Serie "B", en ésta se inscribían los documentos privados y la Serie "C", en la que se registraban las resoluciones judiciales, administrativas y los documentos públicos o privados que se otorgaban como consecuencia de esas resoluciones. (artículos 48 y 58 del Reglamento).

Sección Segunda.- En ésta se anotaban todos los gravámenes de los actos o contratos enumerados por el artículo 60 y en el artículo 68 se disponía que estuviese a cargo de un solo registrador.

Sección Tercera.- Por lo que se refería a esta-



sección, se inscribían los actos o contratos relacionados con los bienes muebles. (artículos 69 y 70 del Ordenamiento citado).

Sección Cuarta.- Se dedicaba al registro de las personas morales, por lo que se anotaban los actos que enu-meraba el artículo 72 del Reglamento.

Sección Quinta.- Tocaba a esta sección encargarse del archivo y de las certificaciones. La función primordial era la guarda de los libros y apéndices correspondientes, así como la expedición de las certificaciones o constancias que se solicitaran.

Sección Sexta.- A ésta concernía la ratificación de documentos privados y estaba a cargo del Registrador de la Sección Primera que autorizaba las inscripciones en los libros de la serie "B". También se encargaba de examinar dichos documentos para los efectos que señalaban -- los artículos 3011 y 2321 del Código Civil y 136 a 142 -- del Reglamento.

Sección Séptima.- Finalmente correspondía a esta sección hacerse cargo de la Oficialía de Partes, en la -- cual se recibían todos los títulos y documentos que se -- pretendía registrar o anotar, todos los oficios y correspondencia remitida al Registro. Llevaba tres libros de -- entradas como medida auxiliar en la certeza de las ins--cripciones y aseguraban su prelación. Dos de esos libros

se usaban para tomar razón de los títulos y documentos -- que se presentaban para su registro; y el tercero se utilizaba para los documentos que se presentaban con fines - distintos. (artículos 143 a 149 del citado Reglamento).

No obstante que este punto será desarrollado más adelante nos permitimos hacer una pequeña introducción al tema.

El sistema registral del Distrito Federal requería de una amplia reforma dado que nuestra metrópoli sufrió en los últimos treinta años una verdadera explosión demográfica que desde luego trajo como consecuencias de toda índole socio-económicas, dentre las que nos interesan son las que se refieren al tráfico inmobiliario, concretamente sucedió que una cantidad incalculable de inmuebles quedaron fuera de la protección y seguridad jurídica que proporciona la Institución del Registro Público de la Propiedad.

Es por eso que dentro de los aciertos que tuvo la reforma al sistema registral fue el crear un procedimiento para incorporar los inmuebles que dada la dinámica social habían quedado fuera del Registro, provocando una inseguridad en el tráfico de los inmuebles.

Por otra parte los avances en el campo de la informática hacía impostergable la reforma a lo establecido.

También debemos puntualizar que la primer reforma esto es la de 1979, fué la más importante dado que fue el paso para la modernización de nuestro sistema registral.- Por lo que se refiere a la reforma de 1988, no podemos de

cir que haya tenido el mismo acierto ya que como lo anali  
zaremos más adelante, se hizo a la ligera y sin que haya  
transcurrido el tiempo suficiente para saber exactamente-  
cual sería lo que no funcionaba.

**CAPITULO IV**  
**ASPECTOS GENERALES DEL**  
**REGISTRO**

**A.- FINALIDADES Y EFECTOS DEL REGISTRO**

**B.- PRINCIPIOS REGISTRALES**

**C.- EL CONCEPTO DE TERCERO REGISTRAL**

## A) FINALIDADES Y EFECTOS DEL REGISTRO

El estado instituye el Registro Público de la Propiedad a través del Código Civil, para otorgar publi cidad a todos aquellos actos que por mandato de la ley, deben surtir efecto contra terceros.

Para que sea posible lo antes dicho, se necesita cumplir las disposiciones legales, a que están subordi nados los actos jurídicos normados por el Derecho Civi l, para lograr el efecto que se requiere, lo que impl ica, a la vez un ordenamiento sistemático, cuya fuente es la Ley Reglamentaria correspondiente, la cual es de acuerdo con su fin, complemento del Derecho Civil.

El maestro Colín Sánchez, divide los fines del Procedimiento Registral en principales y accesorios. (16)

A su vez, subdivide los principales en inmediato y mediato. Definiendo el primero como "El fin principal inmediato, es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio co rrespondiente". (17))

Respecto del mediato, "es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registr al. (18)

16.- Guillermo Colín Sánchez. Procedimiento Registral de la Propiedad.- Editorial Porrúa, S.A. 2a. Edición 1979. Pág. 78.

17.- Ibidem.

18.- Ibidem.

El fin accesorio, es el hecho de que las anotaciones o asientos correspondientes son o pueden ser un medio de prueba, a la vez que por la sola inscripción del documento en cuestión, produce los efectos que la ley le otorga.

Por lo tanto, más que fines ha de hablarse de -- una sola finalidad ideal del Registro, y es la dirigida a proporcionar plena seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Dicha finalidad es la misma que cuando se creó la institución y que aún tiene actualidad.

La finalidad del Registro es la seguridad y protección jurídica de los derechos inscritos, frente a todo el mundo y en contra de los terceros interesados, así como la simplificación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las de tráfico jurídico - inmobiliario, para la tranquilidad y el bienestar de la sociedad. De modo que con el objeto de fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, el legislador ha establecido la Institución del Registro Público de la Propiedad inmueble, de manera que la constitución, -- transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, tenga certidumbre a través de los -- asientos de los libros de la institución.

El Registro Público de la Propiedad va contra la clandestinidad, la falsedad y la simulación de los actos jurídicos y las operaciones fraudulentas, que causan perjuicio a las personas en su patrimonio y a la sociedad en

general.

El efecto o la consecuencia jurídica del Registro es la oponibilidad frente a todo el mundo y contra los terceros interesados, o sea cualquier persona del público en general, para poder obtener la seguridad y protección jurídica de los derechos registrados. La publicidad del Registro va dirigida a esas personas que son los terceros inte-resados, para que por medio de la manifestación pública -- del acto jurídico registrado puedan conocerlo en todos sus términos, o mejor dicho, en su situación jurídica concreta y se aprovechen del mismo o demandan judicialmente su nulidad, si es contrario a su derecho o si tienen mejor dere--cho.

Mientras no haya inscripciones públicas en los registros, los terceros no podrán enterarse de la situación-jurídica concreta que guardan los inmuebles cuyo conoci---miento les importa, y por lo tanto, los efectos legales de dicho estado jurídico no alcanzarán a los terceros en su -perjuicio. El Registro no crea derechos ni para las ---- partes contratantes ni para los terceros, como no sea en - los sistemas registrales sustantivos porque existen desde-antes que se inscriban; el registro hace que sus derechos-inscribibles sean válidos y sus efectos se extiendan ha---cia los demás interesados que no son partes, produciéndo--se esos efectos frente a todo el mundo y en contra de los-



terceros que resultasen interesados.

Así que, los efectos de los actos jurídicos, que ya existen entre las partes interesadas por su consentimiento y el objeto lícito, están contenidos y retenidos en ese acto que, cuando es formal está plasmado en instrumento inscrito: en virtud del registro, los efectos que estaban contenidos en el mismo instrumento se proyectan en todos sentidos en contra de los terceros interesados, es decir, sujetos que sin ser partes en el hecho o acto jurídico del que se deriva el derecho inscribible ni el acto de registro, tienen algún derecho o interés jurídico concreto, protegido por la ley, relacionado con el acto registrado.

Toda vez que se ha realizado la inscripción en el Registro se producen los efectos legales contra terceros, ya que sólo hasta entonces los terceros interesados podrán tener conocimiento del acto inscrito, por medio de la publicidad de la institución registral que es de orden público. La ley presupone el conocimiento de referencia de los terceros para la seguridad y protección de lo inscrito y sobre todo porque la publicidad del Registro es en atención a ellos.

Al respecto, el artículo 3007 del Código Civil vigente establece "Los documentos que conforme a ésta -- ley deben registrarse y no se registren, solo producirán efec-

tos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir -  
perjuicio a tercero" (19)

De ahí que, la consecuencia legal de producción -  
de efectos o de ineficacia contra terceros es la sanción-  
jurídica por el cumplimiento u omisión a lo establecido -  
por la ley.

19.- Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Mi  
guel Angel Porrúa, S.A. 2a. Edición. 1981.

## B.- PRINCIPIOS REGISTRALES

No obstante que la ley vigente menciona los principios bajo los cuales se desarrolla la actividad registral, se debe tomar en cuenta, también, los que han sido analizados por la doctrina.

Se indican como principios registrales los siguientes: Publicidad, Inscripción, Especialidad, Consentimiento, Tracto Sucesivo, Rogación, Prioridad, Legalidad, y --presunción de exactitud registral en sus dos manifestaciones: legitimación y fe pública.

a) Publicidad.- El artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, fundamenta este principio, toda vez que le concede el carácter de público, además de imponer la obligación a los encargados de permitir, a la persona que lo solicite, enterarse de los asientos que --obren en los folios o libros, así como los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. Es tando obligados a expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Re gistro Público, o certificaciones de existir o no, asientos relativos a los bienes que se señalen.

Agrega el maestro Colín Sánchez que "El llamado --principio de publicidad se funda en el supuesto de que to do titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico-

del mismo a través de los asientos registrales, lo cual - pone a cubierto de vicios del consentimiento, todo posible trato". (20)

Podemos añadir que la publicidad hace posible que los actos jurídicos, objeto de inscripción, no permanezcan ocultos, con lo que el contratante de buena fe conozca cargas que pudieran afectar la propiedad del bien sobre el que pretende contratar.

Del principio de la publicidad se deriva un efecto muy importante, ya que el titular de un derecho no inscrito no puede oponerse frente al derecho inscrito de tercero, que haya adquirido de buena fe y a título oneroso.

b) Inscripción.- Es la materialización de los - actos de registro en los libros correspondientes, para -- que en esa forma produzca los efectos jurídicos que la -- ley le otorga.

Desde el punto de vista del maestro Colín Sánchez no es realmente un principio registral, debido a que corresponde a "una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando - éste ha reunido los requisitos legales necesarios.

20.- Guillermo Colín Sánchez.- Op. Cit.

El alcance o trascendencia de la inscripción, es diferente, según el sistema registral en el cual se estudie; para el caso del Sistema Francés, en el cual es de transcripción o copia, la inscripción, de por sí, carece de valor como elemento constitutivo, dado que la modificación, transmisión si es el caso, tiene valor absoluto independientemente del Registro. Por otra parte bajo el Sistema Australiano, la inscripción es presupuesto básico e indispensable para que la transmisión o modificación de derechos reales se produzca, en virtud de que dicha inscripción adquiere sustantividad propia, con independencia del título o causa que le dio origen. Ahora bien, en el otro tipo de sistema, que corresponde al Alemán la inscripción es necesaria para que se realice el efecto de transmisión o modificación jurídica, cuando el origen del derecho es un negocio jurídico, no así cuando deriva de la ley o de un hecho (sucesión, ocupación, accesión o resolución judicial) en cuyo caso la inscripción no es requisito necesario para adquirir.

Por lo que respecta a nuestro Sistema Registral, la inscripción no tiene efectos constitutivos, la misión del Registro, se limita a publicar el acto que ha dado nacimiento al derecho que se inscribe, es decir, que se limita a declarar, exteriorizar y publicar un derecho que ya existe en la realidad jurídica, motivo por el cual se le ha dado en llamar sistema declarativo.

De acuerdo con el sistema de nuestro Código Civil vigente, la inscripción es voluntaria, ya que el titular no está obligado a registrar en un plazo determinado, además de que se requiere de su solicitud para hacerlo y porque el registrador no puede actuar de oficio, salvo en algunos casos en que exista interés de tercero. Pero como dice Carral y De Teresa (21) la inscripción es "indispensable" en virtud del interés que tiene el titular para hacer que su derecho surta sus efectos "Erga Omnes" y no sólo "inter partes" en esa forma se completa o se declara la existencia y características de su situación jurídica.

c) La Especialidad.- Es la determinación o individualización del bien objeto de los derechos del titular de los mismos.

Tampoco, es considerado como un principio propiamente dicho, por el multicitado maestro Colín Sánchez, ya que según él, se trata de, "requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico". (22)

No obstante, lo anterior, el criterio de Jerónimo González es en el siguiente sentido "El ámbito abarcado por el principio de especialidad es cada vez más extenso; mejor dicho, las sencillas reglas han evolucionado y ya -

21.- Corral y De Teresa, Luis, Dos conferencias sobre -- los Principios Registrales. Revista Notarial. Orga no del Colegio de Notarios del D.F. y Territorio N.º. 22 Sep. 1955, Pág. 4 y sigtes.

22.- Colín Sánchez, Guillermo, Ob. Cit.

no se concretan en la exigencia de una mayor precisión al describir la finca hipotecada, el contenido de la hipoteca o el rango registral, sino que trascienden al sistema entero y se infiltran en todos sus elementos orgánicos".  
(23)

Los artículos 3060 y 3061, del Código Civil, establecen lo que debe ser y contener la inscripción, así como en el 2919, se prohíbe las hipotecas tácitas y generales; así también en otros artículos se regula la obligación de determinar la porción del crédito por lo que responde cada finca, cuando sean varias las que garanticen el mismo crédito.

d) El Consentimiento. Este principio encuentra su fundamento en los artículos 3030, 3031 y 3041 del Código Civil.

Carral y de Teresa lo expresa del siguiente modo: "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; -

23.- González y Martínez, Jerónimo.- Estudios del Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Tomo I, Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, Madrid 1948, Pág. 428.

y como solo puede consentir el que puede disponer, sólo -  
puede consentir el verdadero titular" (24)

Por su parte el maestro Colín Sánchez, dice del-  
consentimiento que es un elemento de los actos jurídicos-  
para que éstos tengan, no solo una existencia de hecho si  
no de derecho. Por lo que no tiene que ver la formaliza-  
ción del acto en sí, entre las partes, con el procedimien-  
to registral. (25)

Agrega, además que no solamente es el verdadero-  
titular el que puede realizar un acto volitivo tendente a  
efectuar el registro, puesto que es facultad de los órga-  
nos jurisdiccionales, en razón de su naturaleza, quien --  
puede ordenar o no el registro, o bien cancelación de - -  
otros más.

e) El Tracto Sucesivo.- Consiste dicho princi-  
pio en que no se puede alterar ni modificar las anotacio-  
nes e inscripciones sin la voluntad de las personas inte-  
resadas, lo cual se traduce en la protección de cualquier  
variación o cambio a las mismas.

Dicho de otra manera, ningún cambio del estado -  
jurídico del derecho o derechos inscritos puede darse sin  
la voluntad de su titular.

24.- Carral y de Teresa, Luis. Ob. Cit.

25.- Colín Sánchez, Guillermo. Ob. Cit. Pág. 82.



Por su parte el maestro Colín Sánchez, afirma que el principio de tracto sucesivo, tampoco es un verdadero principio registral, sino parte integrante de los principios del consentimiento y del de especialidad. (26)

Por lo que, nuevamente afirma que el consentimiento es requisito esencial para la integración del acto jurídico del que se trate.

f) El Principio de Prioridad.- Se funda en el orden de presentación de los documentos susceptibles de anotación o inscripción en el Registro. Trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios, ejemplo, la doble venta de un inmueble, o que se varíe el rango de los derechos en el caso de una hipoteca.

Por lo anterior, se dice, "El primero en tiempo es primero en derecho", aunque aplicado al registro público, quedará, El que registra primero es el primero en derecho.

Siguiendo con la exposición que de este punto hace Colín Sánchez, menciona que "Sin duda, la prioridad es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico, de los bienes se presenta ordinariamente; pero

aún así, consideramos que no es un principio, sino una-garantía procedimental, la cual con mayor sencillez, ca-lificamos como una consecuencia del acto de presenta---ción del documento ante la Oficialía de Partes, del Re-gistro Público, cuya eficacia dependerá de que el docu-mento en cuestión, reúna los requisitos legales exigii--dos por el reglamento para su inscripción. En caso con-trario, será rechazado el documento (Salida sin Regis--tro) y la prioridad se perderá como resultado del recha-zo determinado por el registrador, en uso de su facul--tad calificadora". (27)

27.- Ibidem.

## C.-EL TERCERO REGISTRAL

Este concepto es propio del Derecho Registral, -- así como el concepto del tercero civil es exclusivo del Derecho Civil. Pues para determinar el concepto de tercero registral, es necesario que previamente analicemos el concepto de tercero en Derecho Civil. Con el objeto de determinar esos conceptos vamos a recurrir a lo expuesto en el Derecho Español, fuente inmediata de nuestro Derecho Inmobiliario.

En la actual legislación hipotecaria española, no se contiene ninguna definición del concepto de tercero; - en cambio en la anterior, así como en la ley de 1861, en su artículo 27 se establecía que "para los efectos de esta ley se considera como tercero aquel que no haya intervenido en acto o contrato inscrito".

Si algún concepto de tercero establece la vigente legislación hipotecaria española, es la del tercer adquirente. Pero la eliminación del citado artículo 27 que intentaba definir al tercero registral, no significa que de saparezca su concepto, pues hay otros artículos que utilizan el término tercero. Esto sucede a partir de las re-formas de 1944, en las que ya no se da en forma expresa el concepto de tercero, pero se le menciona en repetidas ocasiones, al tercero adquirente, al que se le da la con-notación de este personaje, indicando, que es su calidad-

de adquirente lo que viene a decretar su calificación de tercero para los efectos registrales.

En Derecho Civil, es tercero el que no ha sido -- parte en la celebración de un negocio jurídico, es decir, quien no ha intervenido en la formación de dicho acto. La determinación del tercero se aprecia con más claridad en el terreno contractual, aquí se indica que son partes de un contrato los otorgantes y que todo sujeto que no reúna la condición de parte tiene la calidad de tercero. De lo que se infiere que el concepto de tercero se manifiesta en contraposición al de parte. Por lo que la mejor definición de tercero es ésta, "es tercero el que no es parte". (28)

De este concepto es preciso establecer una distinción entre dos tipos de terceros: El tercero simple y el tercero adquirente. El primero de los mencionados, es el que resulta completamente ajeno a un determinado negocio-jurídico, porque ni intervino en el negocio en cuestión, ni ha tenido relación jurídica con las partes que efectuaron el acto.

El segundo, el que sin haber intervenido en un ne

28.- Roca Sastre Roman María.- Derecho Hipotecario.- Tomo I.- Casa Bosch Editorial.- Barcelona 1954. Pág. 474.

gocio jurídico determinado, posteriormente entra en relación con alguna de las partes, pero entra en relación con ella respecto de la misma cosa que el objeto del primer acto. Es decir, ese sujeto ha obtenido un derecho respecto del bien que fue materia u objeto del acto en el que no intervino. Es precisamente el Tercero Adquirente el que interesa para los efectos registrales.

Calderón Neira, citado por Alfonso de Cossio y Corral expone las bases que han de servir al desenvolvimiento de este problema en los siguientes términos: "Si se nos pregunta lo que es Tercero según nuestra Ley Hipotecaria, no será posible contestar a esa pregunta, porque emplea esa palabra sin criterio alguno y refiriéndose a personas cuya función jurídica es esencialmente diversa; pero si se nos pregunta cómo debiera definirse el tercero o, lo que es lo mismo, quién goza de las ventajas que la Ley Hipotecaria concede, contestaremos que... el tercero debiera definirse como "el que ha inscrito un derecho real, habiendo adquirido de persona que en el Registro aparecía con derecho a transmitir. A continuación debería expresarse la excepción en éstas o parecidas palabras: Las partes y sus herederos no podrán alegar la condición de terceros para eludir los efectos que entre sí deben surtir el acto o contrato con arreglo a la legislación común". (29)

29.- Cossio y Corral. Ob. Cit. Pág. 216.

La razón que se destaca contra la admisibilidad de un tercero en esos casos, es que no se puede admitir su existencia cuando las mismas personas se muestran en otra situación en derecho; ya que los sujetos o partes de un acto o contrato jurídico son las personas individuales o jurídicas que, en virtud de la declaración unilateral o plurilateral de voluntades, persiguen el resultado jurídico deseado, el que se produce de modo necesario entre ellos, pero sin que afecte fundamentalmente a los extraños al negocio jurídico. Además, el concepto de tercero-extraño es civil y como lo es también el de causahabiente o sucesores a título universal o particular, los cuales no son terceros en virtud de que han sido representados por sus causantes, o bien, porque suceden a éstos en sus derechos y obligaciones.

En la legislación civil española, es tercero el que no ha sido parte en un contrato o negocio jurídico en sí mismo contemplado y por lo tanto resulta completamente extraño o ajeno al mismo; así también, es tercero el adquirente considerado fuera de su condición de parte y su relación a los otros actos o contratos referentes al mismo objeto o derecho adquirido. De ahí que resulte que la noción de tercero hipotecario pueda expresarse así, "Es el adquirente considerado fuera de su condición de parte frente a un determinado contenido registral". (30)

30.- Roca Sastre. Ob. Cit. Pág. 475.

En el Derecho Hipotecario Español, se localiza -- vasta literatura sobre el tema y así se habla de Tercero- en sentido vulgar, doctrinal, legal, jurisprudencial, ter cero perjudicado por la inscripción o beneficiado por - - ella, hay quien afirma que hay tantos terceros como ar--- tículos de la ley, definido con un criterio negativo o -- con criterio restrictivo, pero todos sus autores limitan- la noción de tercero a los adquirentes protegidos por la fe pública registral.

En nuestro medio, se ha puesto poco interés en el estudio de las materias relacionadas con el Registro Pú-- blico de la Propiedad.

Esta falta aparente de atención, se debe funda-- mentalmente al desconocimiento de los problemas tan com-- plejos e interesantes que presentan los temas relaciona-- dos con el Registro Público de la Propiedad, ya que como se sabe, en nuestro país, el registro no es un elemento - esencial para la existencia de los contratos, tampoco es un elemento de validez de los mismos, sino que simplemen- te se le considera como un requisito de oponibilidad a -- terceros.

Este razonamiento obliga a establecer y puntuali- zar que se entiende por tercero para los efectos registra les en nuestra doctrina y por ende en la legislación posi tiva de que manera resultan protegidos o perjudicados los

terceros en esta materia.

Para tratar de explicarlo partiremos de la distinción hecha entre Tercero Simple y Tercero Adquirente establecida en líneas atrás. Como ya ha quedado señalado, el tercero simple es el que por completo resulta ajeno a una determinada relación; ni intervino en el acto o cuestión ni ha entrado en relación jurídica con los sujetos que sí intervinieron en el acto. En cambio, el tercero adquirente es aquel que sin haber intervenido en un acto jurídico o contrato específico determinado, posteriormente entró en relación con alguno de los contratantes pero con relación al mismo objeto que fue materia del primer acto y es precisamente el tercero adquirente el que interesa para los efectos registrales y es este concepto el que vamos a examinar en el Derecho Mexicano.

En nuestra doctrina, el tema tiene sus principios con la tesis sustentada por el maestro Manuel Borja Soria no, al comentar las reglas de fondo de los sistemas registrales, alemán y australiano, que esencialmente señalaban que todo acto inscrito en el libro Territorial se reputa existente para los terceros y que todo acto no inscrito en el mismo libro es inexistente para los mismos terceros, este argumento vino a determinar su punto de vista, acerca de lo que debía interpretarse por tercero.

Para el aludido maestro Borja, no es tercero que merezca la protección de la Fé Pública Registral, la per-



sona extraña al acto o contrato inscrito, sino únicamente aquella persona que, siendo extraña al acto o contrato en cuestión, ha obtenido la propiedad o algún derecho real - sobre el bien, materia de ese mismo acto. Es decir, se - necesita forzosamente dos elementos: primero haber sido ajeno o extraño al acto jurídico en cuestión; segundo haber adquirido un derecho real sobre el objeto, materia -- del acto.

Esta tesis, sirvió de fundamento a diversas ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictadas sobre todo en casos de acreedores quirografarios.

Por su parte el ilustre jurisconsulto Rojina Villegas (31) opina que es de gran interés señalar qué -- personas no pueden favorecerse de la falta de registro, - en todos aquellos casos en que la ley decreta la inscripción de actos jurídicos o derechos, para que produzca - - efecto en contra de tercero. Para lo cual es necesario - observar el problema relativo a la constitución o transmisión de derechos reales susceptibles de registro, ya que si se prescindiera de la inscripción, habiéndose realizado ya la transferencia entre las partes con las formalidades legales requeridas, será necesario definir cuál es la

31.- Rojina Villegas Rafael.- "Compendio de Derecho Civil". Tomo IV Contratos, 5a. Edición. Editorial Porrua, S.A. México, D.F. 1971. Pág. 398.

trascendencia de esa omisión, por lo que analiza el problema en relación con dos tipos de personas.

- a) Las que tienen adquirido algún derecho real - sobre los bienes, objeto de la relación jurídica en cuestión.
- b) Y aquellas que no tienen ningún derecho real sobre los mismos.

Es indudable que en relación a los terceros con derecho real inscrito, no puede surtir efectos la transmisión operada en relación con los mismos bienes, objeto de esa transferencia, pues tratándose de un acto que conforme a la ley debe inscribirse, la omisión de la inscripción impedirá su oponibilidad frente a aquellos terceros que tengan adquirido un interés jurídico concreto sobre el objeto o bien de que se trate, gracias al gravamen o derecho real que a su favor exista.

El problema cobra importancia con aquellos terceros, los del segundo supuesto, que no tienen adquirido algún derecho real o gravamen, pues carecen de interés jurídico concreto para aprovecharse de la no inscripción respecto de un acto o derecho registrable. Estos terceros son los acreedores quirografarios que no tienen su embargo registrado, ya que carecen de algún gravamen o interés jurídico concreto respecto de los bienes de su deudor. No se incluyen a los acreedores quirografarios con embargo registrado, ya como lo expone el célebre autor en cita, -

el embargo sí crea un derecho real y por lo mismo, una -- vez registrado otorga a su titular la calidad de tercero para los efectos del Registro, a efecto de que no le sea oponible una transmisión de derechos reales que no se haya inscrito.

Para clarificar su posición, el ilustre jurista - expresa "Para evitar un mal entendimiento en cuanto a la tesis que hemos sostenido respecto a que el embargo origina derechos reales, y a las conclusiones que anteceden, - es indispensable observar lo siguiente: el acreedor em**ba**rgante sólo puede asegurar bienes de su deudor en el momento de la diligencia. Por consiguiente, cuando en el momento del embargo dichos bienes se han transmitido a -- terceros o han sido gravados por algún derecho real, no - podrá secuestrarlos en el primer caso o tendrá que estar y pasar por los gravámenes constituidos. Partimos de la base de que aún el acreedor no había practicado el embargo cuando se ejecutaron aquellos actos de enajenación total o parcial, y por lo tanto, le serán oponibles aun - - cuando no se hubiesen registrado.

En cambio, si el acto de enajenación se lleva a - cabo después de que el embargo quedó registrado, evidentemente que el embargante será considerado como titular de un derecho real y no le será oponible esa enajenación. -- Por el contrario, si se acepta la tesis de que el embargo

registrado no da un derecho real, de tal manera que el em  
bargante continúa como acreedor quirografario, su deudor-  
podría disponer de los bienes embargados o constituir gra  
vámenes sobre los mismos, siendo oponibles tales actos a-  
aquél, dado su carácter de acreedor común. Merced a la -  
distinción que antecede podemos sostener, sin incurrir en  
contradicción, la tesis de que el embargo crea un derecho  
real y, al propio tiempo, que los acreedores quirografa--  
rios antes del embargo no pueden considerarse como terce-  
ros para los efectos del registro ni prevalerse de la fal  
ta de inscripción, alegando que no le son oponibles, las-  
enajenaciones o gravámenes realizados por su deudor". - -  
(32)

La Legislación Registral Mexicana no define el --  
concepto de tercero, pero si lo refiere a los efectos o -  
perjuicios que puede provocar lo inscribible y anotado en  
las oficinas del registro. Además las normas jurídicas -  
que regulan el Registro Público de la Propiedad están apo  
yadas en el principio de publicidad registral y sus deri  
vaciones de legitimación y de fe pública registral.

32.- Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Pág. 399.

**CAPITULO V**

**ANALISIS DE LA LEGISLACION ACTUAL**

**A.- ASPECTOS GENERALES**

**B.- ESTUDIO DE LA LEY DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1978**

**C.- COMENTARIOS A LA REFORMA DE 1988**

**D.- CARACTERISTICAS RELEVANTES DEL REGLAMENTO**

## A.- ASPECTOS GENERALES

Como ya se ha venido mencionando en diversas - ocasiones, El Título segundo de la Tercera Parte del - libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, en vigor, se modificó en su totalidad por decreto del - 28 de diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial del 3 de enero de 1979, el cual entró en vigor a los 3 días después de su publicación.

La reforma era ya de carácter urgente debido a que los problemas surgidos del tráfico inmobiliario mismo, unido a la explosión urbana que sufrió el Distrito-Federal, para convertirse en los últimos 30 años en una de las urbes más pobladas en el mundo y con un inminente futuro, en el que sin duda será la metrópoli con más habitantes al concluir el presente siglo, rebasaron con mucho a lo que la ley establecía.

Por lo anterior, podemos considerar que dentro de las aportaciones más importantes, para resolver algunos de los problemas derivados de las circunstancias antes anotadas, fue el procedimiento de la INMATRICULACION, que se encuentra regulada por los artículos 3046- al 3058.

Al respecto el maestro Colín Sánchez, anota: - "Hasta antes de esta reforma el Registro Público de la Propiedad se había concretado al cumplimiento de sus --

funciones características, por ende, nunca se le había-impreso ningún matiz que permitiera concebirlo con otras dimensiones, susceptibles de contribuir a resolver de alguna manera, alguno o algunos de los complejos problemas referentes a la llamada "regularización de la propiedad".

Esta nueva atribución del Registro Público, se traduce, no en un quehacer registral, más sino en una verdadera función social.

El procedimiento de inmatriculación a cargo -- del Registro Público de la Propiedad, ya que aún, el -- más eficiente sistema registral, no conduciría a resultados plenamente positivos mientras puedan permanecer -- sustraídos a él, inmuebles que en todo caso, le compete abarcar. (33)

Con la entrada de la reforma al Código Civil, -- en vigor, no sólo se modificó la ley, sino que además -- se transformó el sistema, debido a que anteriormente -- las anotaciones se llevaban a cabo en libros. lo que -- resultaba como consecuencia natural que era necesario, -- consultar varios de estos libros, para saber a ciencia -- cierta el estado legal de una finca determinada. En -- cuanto al sistema reciente es a base de "Folios", en el cual se pretende que a cada inmueble corresponda un fo-

lio, en el cual se registren todos los actos jurídicos- que tengan relación con la finca de que se trate. Para el caso se llamará Folio Real, que vino a sustituir la que antes se denominaba sección primera, que como ya he mos visto eran los libros en los que se anotaban la - - creación, modificación o extinción de derechos reales - sobre inmuebles a excepción del de Hipoteca, para los - cuales existió la sección segunda.

En la exposición de motivos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, citado por el licen- ciado Colín Sánchez dice: "La instrumentación de las - inscripciones y anotaciones en una nutrida serie de vo- lúmenes, como los que hasta ahora se han utilizado para esos fines, causan múltiples desventajas en el momento- actual e impiden que, entre otros principios rectores - del mundo registral, la seguridad jurídica no alcance - plenitud; además, los libros mencionados son de difícil manejo y resultan totalmente inapropiados para someter- los a un tratamiento técnico que venga a suplir con ven- taja, el anacrónico procedimiento de efectuar los asien- tos "a mano" o con el auxilio de anticuados elementos - de escaso rendimiento.

El sistema denominado del "Folio Real", aunque no entraña ningún descubrimiento, consideramos que faci- lita la resolución del problema. "La finca -se dice en



al artículo 118 de este reglamento- (de 1979, que corresponde al 54 del reglamento en vigor) es la unidad básica registral". Ahora bien, el acaecer jurídico de cada finca, pocas veces es de tal manera copioso que no pueda reseñarse en un espacio más o menos breve y en -- perfecta correlación cronológica; lo cual y ésto, es lo decisivo, hace posible que todo ese caudal de información que el registro contiene y suministra, pueda someterse a las nuevas técnicas de almacenamiento y proceso de datos.

La adopción del sistema de Folio Real y la introducción de medios electromecánicos y electrónicos, - si bien acelerará considerablemente el ritmo de la actividad registral, en modo alguno vendrá a quebrantar o - desnaturalizar la esencia jurídica de los principios en que tradicionalmente descansa la "Institución del Registro Público de la Propiedad". (34)

Se incorpora a los organismos del Departamento del Distrito Federal en calidad de Dirección General -- del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por acuerdo del Jefe del propio Departamento.

Se integraba, según el Reglamento de 1979, con las siguientes dependencias: Dirección, Subdirección, - Sección de Auxiliares, Sección Jurídica, Sección Administrativa y de Control, Sección de Oficialía de Partes,

Sección de Calificación e Inscripción, Sección de Certificaciones e Indices, Sección de Boletín, Publicaciones y Estadística, Sección de Implementación Técnica, Biblioteca y Archivo y Sección de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión, de cuyas funciones y actividades se hablará más adelante.

Otra aportación importante de la nueva legislación en materia registral es la creación del Boletín del Registro Público de la Propiedad, cuya principal función es dar publicidad a las diferentes etapas del procedimiento registral, a fin de que los particulares se encuentren en aptitud de dar oportuna satisfacción a los requerimientos de los registradores del interés fiscal, bien para saber de antemano la suspensión del servicio y también quedar notificados de los términos para interponer el recurso interno de revisión, por motivo de inconformidad con la calificación registral.

R.- ESTUDIO DE LA LEY DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1978

Es en el Código Civil, como se ha venido repitiendo, en donde se encuentra estructurada la institución del Registro Público de la Propiedad, en su título segundo, en cinco capítulos que contienen 76 artículos, que van del 2999 al 3074 inclusive.

El capítulo I, se refiere a su organización.

El artículo 2999, faculta al Jefe del Departamento del Distrito Federal para que determine el sitio en el cual se establecerán las oficinas, es decir, que corresponde al Regente de la ciudad señalar el lugar -- del asiento del Registro Público.

Actualmente se ha incorporado como una dependencia del Departamento del Distrito Federal, creando -- la Dirección General del Registro Público de la Propiedad. Sobre este particular, se abordará en el apartado "D", del presente capítulo.

Se modifica substancialmente a la ley, puesto que anteriormente, el mismo artículo delegaba en el Ejecutivo Federal, la facultad de designar las poblaciones en donde debía establecerse el Registro Público de la Propiedad.

Por lo anterior, cabe hacer la siguiente pregunta; al decir el legislador que el Ejecutivo Federal, designaría las poblaciones en donde debía establecerse

el Registro Público, estaba pensando en que, ¿debían -- existir varias oficinas dentro del Distrito Federal?. - Habrá que recordar que en el año en que fue redactado - y puesto en vigor, al final de la tercera década del -- presente siglo, el Distrito Federal estaba compuesto de diversas áreas urbanas, entonces se hablaba por ejemplo del pueblo de Tlalpan, de la Villa, Tacuba, Atzacapotzalco, etc.

Sin que se pretenda agotar el tema, dado que - no es el propósito del presente trabajo, nos atrevemos - a pensar que efectivamente, la intención del legislador fue el de establecer, no una sino varias oficinas del - Registro Público de la Propiedad dentro del Distrito Federal.

Por otra parte, ubicándonos en la ley en vigor, se nos viene a la mente el siguiente cuestionamiento. - El hecho de facultar al Jefe del Departamento del Distrito Federal para designar el lugar de las oficinas -- del Registro Público, implica el preparar el terreno para que dicho funcionario, ¿sea designado por elección- popular? o bien que el artículo 2999 del Código Civil, contraviene lo dispuesto por la Constitución de la República, ya que mediante su artículo 73, fracción VI, base 1a. ordena que el Gobierno del Distrito Federal, estará a cargo del Presidente de la República.

Quizá para hallar alguna solución, propondría-

mos que dicho artículo dijera, "El Ejecutivo Federal, - con acuerdo del Jefe del Departamento, determinará el - lugar en donde se establecerá el Registro Público de la Propiedad".

Mediante el artículo 3000, se delega al reglamento, el determinar el sistema y métodos con los que - funcionará el Registro Público.

En la ley anterior, el mismo artículo mencionaba que el Reglamento fijaría el número de secciones que integrarían el Registro y determinaría en cual se de--- bían inscribir los títulos que se registrasen.

La nueva redacción del artículo 3001, se hace congruente a la reforma, y ahora se menciona la palabra folio para sustituirla por la de libro, ya que es el - nuevo sistema que empleará el Registro.

También suprime lo relativo a los testamentos- ológrafos, ya que se consideró que es una función más, - acorde a las actividades del Archivo General de Nota--- rias. Se derogaron las disposiciones relativas del Código Civil al respecto.

Complementa el numeral 3002, lo dispuesto en - el 3000, ya que delega también en el Reglamento, el establecer los requisitos necesarios para desempeñar los- cargos que requiera el funcionamiento del Registro PÚ-- blico.

La inclusión de dicho artículo, en realidad, - resulta desafortunada ya que no aporta ninguna novedad - y si en cambio viene a ser redundante, toda vez que el reglamento anterior ya prevía este punto y por otra parte si se deja al reglamento decidir sobre el sistema y métodos que es lo importante, el señalar los requisitos necesarios para ocupar un cargo en la dependencia del - Registro resulta accesoria.

Señala el artículo 3003 en forma limitativa, - respecto de su responsabilidad civil, de los encargados y empleados del Registro Público cuando incurran en alguna o algunas de las conductas que en cinco fracciones señala. Pero cabe preguntarse, ¿acaso solamente en éstos casos puede demandarse de los encargados y empleados la reparación de los daños y perjuicios, ocasionados por dichas personas en el desempeño de sus funciones?

Por otra parte, ya que en la ley anterior se - hablaba de responsabilidad, para el caso de daños y perjuicios, solo que se circunscribía a los encargados y - eran tres fracciones.

Se introduce a la ley una sanción especial para los encargados y empleados del Registro, consistente en la inhabilitación del desempeño del cargo del empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios, a que sean condenadas en sentencia firme, dictada

en su contra.

Consideramos que tanto el artículo 3003 y 3004, podrían haber sido objeto del Reglamento, porque aunque tienen que ver con la función registral, no contienen - ninguna disposición sustantiva de fondo en cuanto al -- procedimiento registral o a su organización, que es en el capítulo en el cual se encuentra incorporado.

Pasando a examinar el Capítulo segundo, que se denomina Disposiciones Comunes de los Documentos Registrales, encontramos que:

Se suprime de este capítulo el artículo que ha cía una enumeración limitativa de los actos que podían ser susceptibles de registrarse. Con lo que se elimina la posibilidad de que el Registrador niegue la inscripción, toda vez que no es de los que menciona la ley, lo cual constituye un acierto.

El artículo 3005 habla de los documentos que - se registrarán, es decir, se refiere a la forma en la - cual se encuentran contenidos los actos jurídicos, suje tos a registro.

El citado artículo, corresponde al 3011 de la ley anterior, al cual se le añade en el primer párrafo la frase de actas notariales, lo cual no es ninguna no vedad, ya que bien podría quedar considerada dentro de los testimonios, o bien dentro de la fórmula "otros do-

cumentos auténticos".

En cuanto a la segunda fracción, se hizo el -- cambio de la palabra "sentencias" por el de "resoluciones" que es una forma más amplia o más genérica.

Por lo que hace a la fracción tercera, es semejante, solo que se incluyen las figuras del Notario y - Corredor Público, excluyendo de la redacción al Juez de Paz, para sustituirlo por el Juez competente.

El artículo 3006, corresponde al 3005 de la -- ley anterior, y en el fondo coinciden, solo que tienen diferente redacción. En la ley en vigor se incluyen -- los actos ejecutados o contratos otorgados en otra entidad federativa, con los realizados en el extranjero. -- Obligando su protocolización ante Notario, previa su legalización y traducción para el caso de estar redactado en idioma distinto del castellano.

El efecto principal del Registro se contiene - en el artículo 3007 ya que establece que "los documen--tos, que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero".

Este principio se encontraba normado en el artículo 3003, de la ley derogada, y era más explícito en cuanto a los efectos del registro de los documentos, ya que menciona que si produce efectos, pero sólo entre --



quienes lo celebren. Facultaba al tercero para aprovecharse de dicha circunstancia en cuanto le fueran favorables.

El artículo 3008, establece la naturaleza de nuestro sistema Registral, al definir que "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público -- tiene efectos declarativos".

El citado precepto es interesante y novedoso -- toda vez que despeja cualquier duda respecto a la naturaleza de nuestro sistema registral.

Por lo que se refiere al artículo 3009, abunda en los efectos del Registro al manifestar que protege -- los derechos adquiridos por tercero de buena fe. Esta protección se hará, no obstante que se anule o resuelva el derecho del otorgante, a menos que dicha nulidad sea consecuencia del mismo registro.

Se hace una excepción, en cuanto a los efectos que puede producir el registro de un acto determinado, -- y es que no se aplicará a los contratos gratuitos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.

El artículo en cita corresponde al anterior -- 3007, el cual en su primera parte se modificó y se trasladó en la actual ley, como párrafo primero del artículo 3010, que enseguida pasamos a comentar.

Efectivamente, en su primer párrafo del artícuo

lo 3010, establece el principio de legitimidad de los -  
asientos ya que se presume que lo registrado existe y -  
pertenece a su titular, y por otra parte el titular de  
una inscripción de dominio tiene la posesión del inmue-  
ble inscrito.

Los siguientes dos párrafos, continúan idénti-  
cos en su redacción al 3008 anterior.

Al mencionar que no podrá ejecutarse acción --  
contradictoria del dominio del inmueble o derechos rea-  
les sobre los mismos o de otros derechos inscritos a fa-  
vor de persona o de determinada entidad, el artículo --  
3010 establece el principio de tracto sucesivo, ya que-  
no puede un derecho ser inscrito a favor de otra perso-  
na, sin que previamente, a la vez, se entable demanda -  
de nulidad o cancelación de la inscripción en que cons-  
te dicho dominio o derecho.

En el tercer párrafo, se reafirma el principio  
antes anotado, toda vez que ordena sobreseer un procedi-  
miento de inscripción de embargo precautorio, juicio --  
ejecutivo o procedimiento de apremio en contra de bie--  
nes, cuando conste de autos, por manifestación auténti-  
ca del Registro Público, que dichos bienes o derechos -  
estén inscritos a favor de persona distinta de aquella,  
contra la cual se decretó el embargo o se siguió el --  
procedimiento.

En el artículo 3011, se establece la oponibilii

dad frente a terceros, condicionada a que deberán constar en el folio de la finca sobre la que recaigan.

Este artículo es nuevo, en cuanto que no existía una disposición similar en la anterior ley, aunque en este precepto sólo se subrayan los efectos que produce el Registro y en especial los efectos del mismo, tratándose de la hipoteca industrial, conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; (35) así como, la hipoteca sobre los sistemas de las empresas a que se refiere - la Ley de Vías Generales de Comunicación.

Para que surta efectos contra tercero, la sociedad conyugal debe estar inscrita en el Registro, así lo establece el artículo 3012. Tratándose de bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles.

En su segundo párrafo, se concede derecho a -- cualquiera de los cónyuges u otro interesado a pedir la

35.- Art. 11 fracc. XVI, punto 5.- "Los Créditos refaccionarios a que se refiere el inciso b) de la - - fracción VI quedarán sujetos a las siguientes condiciones: ...5.- Quedarán garantizados con las fincas, construcciones, edificios, maquinaria, aparos, instrumentos, muebles y útiles y con los frutos o productos futuros, pendientes o ya obtenidos, de la empresa a cuyo fomento se destine el préstamo o con parte de dichos bienes".

rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno sólo de aquellos.

Del artículo 3013 al 3017, inclusive, quedan -- comprendidos en el apartado que se denomina "De la Prelación". En este apartado se contienen diversas innovaciones, en cuanto que se establecen los principios que registrarán, para que se determine cual derecho debe inscribirse o cual será preferente. El primero de los artículos mencionados establece el principio de preferencia, entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, el cual está basado en el primero que inscriba, con independencia de la fecha de su constitución.

Los siguientes párrafos del precepto que se comenta, contiene dos excepciones a la regla general, consistentes, la primera en que el derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de su anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, pero siempre que se de el aviso a que se refiere el artículo 3016.

La otra excepción, consiste en que si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real, motivo de éste, será preferente aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

El artículo 3014, establece que sólo mediante resolución judicial, las anotaciones del Registro no -- producirán sus efectos.

El siguiente artículo, 3015, determina que la prelación de los documentos ingresados al Registro Público deberá hacerse por fecha y número ordinal que les corresponda al ser presentados.

Corresponde al artículo 3016, regular lo que se ha llamado "aviso preventivo", el cual es sumamente importante para el tráfico inmobiliario, ya que de hecho, cierra el registro para aquella finca que hubiere dado el aviso de alguna operación sobre ella, no pudiendo hacerse anotación alguna hasta en tanto se registre la que dio origen al aviso preventivo o bien que transcurra el plazo de 30 días que concede dicho artículo.

Anteriormente le correspondía el artículo 3018, el cual fue modificado mediante decreto publicado en el Diario Oficial del 28 de diciembre de 1973, entrando en vigor a los 30 días posteriores a la fecha antes indicada.

A diferencia de la redacción anterior, en la nueva ley se establece como obligatorio la obtención de un certificado sobre la existencia o inexistencia de -- gravámenes, para el Notario o Autoridad que otorgue la escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, --

transmita, modifique, limite, grave o extinga la propie  
dad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho - -  
real sobre los mismos. Por otra parte, anteriormente -  
se dejaba a su criterio o bien a petición de quien fue-  
ra a adquirir, el solicitar o no, dicho certificado de-  
existencia o inexistencia de gravámenes.

Tanto de una manera o de otra, con la solici--  
tud del llamado certificado de gravámenes, el registra-  
dor anota en forma preventiva, por un lapso de 30 días-  
los datos de identificación registral de la finca, el -  
tipo de operación, nombres de los contratantes, inclusive  
el antecedente registral.

A partir de la reforma del 28 de diciembre de-  
1973, al entonces artículo 3018 se introdujo una modalidad  
interesante, respecto del sistema preventivo, el --  
cual deberá darse en término de 48 horas, teniendo por-  
finalidad la de informar al registrador de la fecha de  
la escritura, así como de la fecha de su firma, con lo-  
que el notario o la autoridad puede contar con 90 días-  
más para presentar su testimonio, y de tal forma queda-  
rá efectuado el registro de esa operación desde la fe--  
cha del primer aviso preventivo.

Ahora bien, la sanción que impone la ley a - -  
quienes no cumplan con los términos de que habla el precepto  
en cuestión, es que sólo producirá sus efectos --

frente a tercero desde la fecha de la presentación del testimonio y no así desde la fecha de los avisos preventivos, primero o segundo, según sea el caso.

Si se trata de contratos privados, se aplica la misma mecánica, es decir, que será el fedatario el que autentifique las firmas, quien en su caso presentará el aviso a que nos hemos referido.

Cabe hacer notar que la nueva redacción se adecuó al sistema de folio real que se aplica actualmente, no obstante que conserva la esencia de la reforma de -- 1973, desde luego con las diferencias ya anotadas. En virtud de que acualmente se habla de que se hará la anotación preventiva en el folio real de que se trate y -- anteriormente su anotación era al margen, toda vez que el sistema era mediante libros.

Termina el apartado de la Prelación, con el artículo 3017, que se refiere a los efectos de la anotación definitiva, en el caso de haberse hecho también en forma preventiva, el cual indica que éstos se producirán desde la fecha de la anotación. Con esta disposición se puntualiza el momento a partir del cual un registro comienza a surtir sus efectos.

El numeral 3018 inicia la sección denominada - "De quienes pueden solicitar el Registro y de la calificación Registral". En este artículo se encuentran fusionados dos preceptos de la anterior ley, que son el -

3010 es similar al primer párrafo del numeral que nos ocupa. Por lo que se refiere al segundo párrafo de este mismo artículo, corresponde, al 3021 de la anterior ley, el cual quedó exactamente igual.

En resumen, puede pedir una inscripción quien tenga interés legítimo en el derecho que se va inscribir o anotar o por el Notario que autorice el acto.

El segundo párrafo, obliga la devolución de los documentos con la anotación de quedar registrados.

Al no contener ningún otro elemento sobresaliente que merezca comentario, continuaremos con el artículo 3019. En este numeral se establece otro de los principios fundamentales de nuestro sistema registral, denominado tracto sucesivo, el cual consiste en que para inscribir o anotar cualquier título se requiere que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél. Con la salvedad de que puede tratarse de una inscripción de inmatriculación, de lo que nos ocuparemos oportunamente.

Por lo que se refiere al artículo 3020, se le puede considerar como otro aspecto del mismo principio de tracto sucesivo, solo que de diferente ángulo, ya que se puede decir, que el anterior es cuando se encuentra en forma dinámica o en movimiento dicho derecho y en cambio en este precepto es en forma estática o bien un derecho establecido.



En su segundo párrafo se afirma la validez de la anotación hasta en tanto se encuentre vigente, no obstante, exista aviso de presentación de alguno otro.

Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se les presenten para la práctica de alguna inscripción, así lo dispone el artículo 3021, que ahora comentaremos, y además los faculta para que suspendan o nieguen la anotación o inscripción de que se trate, si queda comprendida dentro de las siete fracciones de que consta el mencionado precepto.

La fracción primera se refiere a los títulos que no sean inscribibles. Hace una remisión al artículo 3005 que es el que determina qué títulos son registrables, el cual ha sido ya analizado.

La fracción segunda obliga al registrador a examinar la forma extrínseca que establece la ley. La obligación anterior, se encontraba ya contenida en el artículo 3013 del texto anterior.

La fracción tercera se ocupa de que en el documento presentado no conste que el funcionario ante quien se haya otorgado o ratificado el documento, no haya hecho constar la capacidad de los otorgantes o bien sea notoria la incapacidad de los otorgantes.

La fracción cuarta le impone al registrador el deber de analizar el documento en cuanto a su fondo, ya que si es contrario a la ley o al interés público, no podrá inscribirlo.

Las dos últimas fracciones estudiadas, extienden las facultades de los registradores, ya que si bien es cierto, que son responsables de lo que se asiente en el registro, con las facultades anteriores se convierten en "Revisadores de Notarios y Jueces". Determinar si es procedente o no, en realidad es materia de otro estudio especializado, escapando al objetivo que nos hemos fijado en el presente trabajo.

La fracción quinta manda estudiar el documento presentado y los asientos del registro, toda vez que si son incompatibles, no podrá anotarlos.

Por lo que toca a la fracción sexta, no será inscribible el título a registrar cuando se contradiga el principio de especialidad, es decir, que cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre el que se constituye un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado.

La última fracción, es en sí el "cajón" en el cual se puede "guardar" el título por la falta de cualquier otro requisito que deba llenar el documento.

El artículo 3022, establece la novedad de un procedimiento por el cual puede impugnarse la calificación hecha por el Registrador, ante el Director del Registro Público. Para el caso de que el Director confirme la calificación hecha por el Registrador, el afectado tiene a salvo su derecho de recurrirla en juicio.

El segundo párrafo prevé la posibilidad de que si la autoridad judicial ordena el registro del documento rechazado, la inscripción surtirá efectos, desde que por primera vez se presentó el título.

De los artículos 3023 al 3027, inclusive, se encuentran en el apartado llamado "De la Rectificación de Asiento". El primero de los mencionados autoriza la rectificación de los asientos cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción, por causa de error material o de concepto.

El numeral 3024, define que se debe entender por error material. Sobresaliendo el hecho de que no debe variar el sentido general de la inscripción.

En el siguiente precepto, el 3025, se explica en que consiste el error de concepto. Se incluyen dos hipótesis, en las cuales puede presumirse una equivocación en el Registrador, ya sea al calificar el documento o al apreciar el contenido del mismo. La tercera posibilidad queda abierta a cualesquiera otra circunstancia que pueda alterar o variar el sentido del título

presentado.

El artículo 3026, impone el requisito del consenso unánime de todos los interesados en el asiento a rectificar.

Para el caso de que no exista la unanimidad -- para rectificación de que se trate, sólo se podrá hacer mediante resolución judicial.

El tercer párrafo prevé la oposición de parte del registrador, en cuyo caso remite al recurso establecido por el artículo 3022.

El último párrafo se relaciona con el segundo párrafo del artículo 3012, en virtud de que obliga al cónyuge a presentar los documentos que pruebe su régimen matrimonial de bienes, cuando pida la rectificación de algún asiento en el cual impliquen bienes de la sociedad conyugal.

Concluye el apartado de la rectificación de -- asiento con el artículo 3027, estableciendo que la rectificación, surtirá efectos desde la fecha en que se -- realice.

El último apartado del Capítulo II se denomina, "De la extinción de asientos", el cual comprende del artículo 3028 al 3041 inclusive. En el antiguo texto se incluía al final, constituyendo el capítulo VI, que se denominaba de igual forma.

El numeral 3028, vigente, coincide con el 3029 anterior, siendo totalmente idéntico. Se refiere a los efectos de las inscripciones en cuanto a tercero, las cuales no se extinguen, sino por cancelación o por registro de transmisión del dominio o derecho real inscrito a persona distinta.

El precepto 3029, se ocupa de la extinción de las anotaciones preventivas, lo que puede suceder, por que se cancele, caduque o se convierta en definitiva. - Se mejora el texto anterior, toda vez que se incluye la inicio del apartado correspondiente, y no como sucedía antes que se le colocaba al final, bajo el número 3044. Se incorpora como causa de extinción, la caducidad.

El actual artículo 3030, contempla las formas principales de extinción, tanto de las inscripciones como de las anotaciones, esto es, tanto de definitivas como preventivas. Coincide con el anterior texto, aunque solo en su primera parte, ya que en la redacción actual se amplía para contemplar otros tres aspectos. El primero considera que pueda cancelarse a petición de parte, sin el requisito del consentimiento de las personas interesadas o de la orden judicial, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que se deriven del propio título inscrito y la última, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

El artículo 3031, complementa al anterior, toda vez que impone la obligación de que conste en escritura pública el consentimiento de las partes, a fin de que se cancele alguna inscripción. En el texto anterior se podía hacer la cancelación de que habla el artículo que comentamos, sólo que se requería que fuese de modo auténtico y sean legítimos, con capacidad de contratar, contemplado en el artículo 3034 de la redacción anterior.

El artículo 3032, vigente, divide en cancelaciones total y parcial, tanto las inscripciones como las anotaciones. Es idéntico al 3031 del texto anterior.

El artículo 3032 autoriza que las inscripciones y anotaciones sean totales o parciales. A la redacción anterior se le agrega la palabra anotaciones ya que sólo se hablaba de las inscripciones. Le correspondía el número 3031 en el texto anterior.

El numeral 3033, examina las causas en que procede la cancelación total.

En la primera fracción, se cancelará cuando se extinga por completo el inmueble, objeto de inscripción.

La segunda fracción, se refiere a cuando se extinga totalmente el derecho.

Si se declara la nulidad del título, en cuya virtud se haya realizado la inscripción, es la fracción

tercera.

La cuarta causa de cancelación será porque se declare la nulidad del asiento.

La quinta fracción, prevé la cancelación total, cuando se venda judicialmente el inmueble a que se refiere el artículo 2325, que ordena se cancelen los gravámenes que aparezcan.

La última fracción, la sexta, será cuando exista cédula hipotecaria o de embargo, y hayan transcurrido dos años sin que el acreedor haya promovido en el juicio correspondiente, habiendo transcurrido un término de dos años.

Es casi similar al 3032, de la ley anterior, con la diferencia en que la ley vigente también agrega el concepto anotación, en el mismo sentido que el artículo anterior.

El artículo 3034, trata de la cancelación parcial, en dos fracciones.

La primera, cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva.

La segunda fracción, cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado. En el texto anterior de la ley, le correspondía el número 3033.

El artículo 3035, incorpora la figura de la ca

ducidad de las anotaciones preventivas, fijando un término de tres años de su fecha, se exceptúan aquellas a las que se les fije una duración más breve, como puede ser el caso de los avisos de que habla el artículo 3016. También se autoriza su prórroga por dos años cada vez, con la condición de que sea anotada la prórroga antes de que caduque. En el último párrafo se dice que la caducidad produce la extinción del asiento, por el simple transcurso del tiempo, autoriza también que cualquier interesado solicite la cancelación de dicho asiento.

El artículo 3036, señala los efectos de la cancelación, consistente en la extinción del derecho del asiento a que se refiere.

El numeral 3037, limita las facultades de los padres, tutores y administradores, en relación con bienes registrados a nombre de sus representados ya sean sus propios hijos, menores o incapacitados o cualquier otro representado, toda vez que solo podrán consentir en la cancelación del mencionado registro, en los casos de pago o por sentencia judicial. Corresponde al artículo 3038 del texto anterior, además de ser idéntico.

El precepto 3038, vigente, indica las maneras de cancelar la hipoteca constituida en garantía de titulos transmisibles por endoso, en dos fracciones.



I.- Presentando testimonio de la escritura,-- en la que conste que han cobrado los créditos y de que se han inutilizado los títulos endosables en el momento de su otorgamiento.

II.- Por ofrecimiento y consignación del importe de los títulos.

Se suprime la otra opción que señalaba el texto anterior, el cual consistía en solicitud firmada por los interesados y el deudor, que debería ir acompañada por los títulos inutilizados de referencia. Se encontraba numerado con el 3039.

El artículo 3039, en su primer párrafo coincide con el anterior 3040, y se refiere a la cancelación total de una hipoteca constituida para garantizar títulos al portador, la cual se hará presentando al Registro acta notarial en la que conste que se encuentra en poder del deudor los títulos debidamente inutilizados en poder de éste.

Se le añadió un párrafo, que anteriormente correspondía al artículo 3041, en el cual autoriza a efectuar la cancelación total, si se presentan por lo menos las tres cuartas partes de los títulos al portador y se asegura el pago de las restantes, mediante la consignación de su importe y de los intereses en su caso. No obstante lo anterior, la cancelación debe ordenarse judicialmente.

El numeral 3040, trata de la cancelación parcial de las inscripciones hipotecarias, cuando se reúnan los requisitos de que hablan los artículos anteriores, pero con la limitación de que debe ser por lo menos con un valor de la décima quinta parte del total de la emisión. Corresponde al artículo 3042 del texto anterior.

Finaliza el capítulo segundo con el precepto 3041, que autoriza se efectúe una cancelación, que puede ser total o parcial cuando conste el consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre y cuando, esté autorizado debidamente.

El capítulo III, denominado "Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables", constaba de 27 artículos, distribuidos en cuatro secciones: la primera es el título con el que se inicia el capítulo y que ya ha sido señalado, la segunda, se denomina "De los Efectos de las Anotaciones"; la tercera se refiere al procedimiento "De la Inmatriculación" y concluye con la cuarta, llamada "Del Sistema Registral".

Esto es hasta antes de la reforma de 1988, la cual será comentada en el siguiente apartado.

El artículo 3042, indica, qué actos o contratos se inscribirán en el Registro Público, contiene só-

lo cuatro fracciones. Anteriormente correspondía al -- artículo 3002 que incluía catorce fracciones.

A su primera fracción, se le agregó, que se--- rían inscribibles los títulos que se refirieran a la -- creación, declaración y reconocimiento del dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmue-- bles, a los que ya incluía, que son, la adquisición, -- transmisión, modificación o se gravaran los derechos ya mencionados.

Las fracciones Segunda y Tercera permanecen -- iguales que el texto anterior.

La cuarta y última fracción, remite a la ley - que ordena la inscripción en el Registro Público, por lo que puede decirse que las demás fracciones que contenía el artículo del texto anterior quedan incluidas en di-- cha fracción.

El siguiente numeral, 3043, señala qué actos - se anotarán preventivamente en el Registro Público. -- Contiene nueve fracciones, de las cuales se desprende - que la mayoría de ellas vienen relacionadas con activi-- dades judiciales, como, demandas que versen sobre inmue-- bles o derechos reales sobre los mismos, el mandamiento y acta de embargo, fianzas legales o judiciales y reso-- luciones en materia de amparo. Contempla también la si tuación de los títulos cuya inscripción haya sido dene-- gada o suspendida por el Registrador, por lo que pode--

mo decir que el denominador común de cada fracción del artículo en cuestión es que los derechos a inscribir se encuentran en litigio o bien se va a entablar la controversia. Con excepción de la fracción VII, la cual trata del decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles. La fracción IX, es el cajón en el cual se incluyen otras disposiciones de leyes especiales.

La técnica empleada en este artículo difiere - del que le precede, ya que enumera múltiples hipótesis, a diferencia del 3042, en el cual se señalan sólo tres fracciones especialmente y se remite a lo que ordene la ley, suprimiendo las demás fracciones que contenía el - texto anterior.

La Segunda Sección, sólo se integra con dos ar tículos, que regulan los efectos de las anotaciones pre ventivas.

El numeral 3044, establece la regla general, - respecto de las anotaciones preventivas, la cual perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho - - real a que se refiere la anotación, siendo la adquisi-- ción posterior a aquella. Para el caso de créditos, - dará prelación o preferencia para su cobro, sobre cual- quier otro de fecha posterior a la anotación.

El segundo párrafo prevé la circunstancia, en el cual, conforme a la resolución judicial se ordena el

cierre del Registro, tratándose de providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales (art. 3042-fracc. IV), o bien se ordene la suspensión provisional o definitiva, en materia de amparo. (art. 3043-frac.VIII). La última parte de este artículo, se refiere a la fracción VI, del precepto antes citado, referente a fianzas, dándole los efectos de operación fraudulenta que regula el artículo 2854 del mismo código civil.

El tercero y último párrafo del numeral en cita, contempla el caso de expropiación, el cual sólo se le concede efectos de constancia de la afectación, dejando a resultas el derecho del propietario poseedor y de los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a la publicación del decreto relativo - en el Diario Oficial, debiendo hacer la inscripción definitiva hasta que se otorgue la escritura correspondiente, a menos que alguna ley establezca que no sea necesario dicho requisito.

El artículo siguiente, 3045 indica que podrán enajenarse o gravarse los bienes inmuebles o derechos reales, cuando la anotación preventiva no haya cerrado el registro.

La tercera sección, constaba de trece artículos, establecía el procedimiento novedoso de la inmatriculación, el cual según el artículo 3046 podía reali

zarse mediante: a) información de dominio, b) información posesoria, c) resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años, d) inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquél decreto y e) inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005 fracción III, acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

En virtud de que la tercera sección fue objeto de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1988, se harán sus comentarios en el siguiente apartado de este capítulo, con el objeto de tener actualizadas las disposiciones del Código Civil, en el procedimiento de inmatriculación que a partir de entonces puede ser vía judicial o mediante el procedimiento administrativo ante el mismo director del Registro Público de la Propiedad.

La cuarta y última parte de este capítulo, lleva por título "Del Sistema Registral", el cual consta de diez artículos, del 3059 al 3068, inclusive.

El primero de ellos, el 3059, remite al Regla-

mento el establecimiento conforme al cual deberán efectuarse los asientos, así como deben llevarse los folios. Ordena también que la primera inscripción deberá ser - de dominio o posesión.

El artículo 3060, indica los datos que deberán contener los asientos y notas de presentación.

Por otra parte en el artículo 3061, se refiere a los datos que deben contener los asientos de inscripción.

El artículo 3062, ordena que las anotaciones - preventivas, también se expresarán los datos que señala el artículo 3061, indicando los elementos mínimos que - deberán contener dichas anotaciones, cuando se deriven - de embargo y declaración de expropiación.

Por lo que toca al artículo 3063, menciona los datos que se deben anotar, tratándose de cancelación de inscripciones.

El artículo 3064, se deriva del principio de - "Tracto Sucesivo", según el cual, los que transmiten su derecho, deben estar previamente facultados o debidamente inscritos los derechos de que se trate, a fin de que se relacionen entre sí las fincas o los asientos a que se refieren las anotaciones.

Pueden omitirse los datos a que se refiere el artículo anterior, así lo autoriza el artículo 3065, --

cuando ya consten en otros asientos, en cuyo caso deberá hacerse referencia a dicho asiento.

El artículo 3066, obliga al Registrador a firmar todos los asientos que realice, expresando la fecha en que se practique, el día y el número de asiento de presentación.

El artículo 3067, en su primer párrafo, condiciona los efectos de la inscripción a la firma del Registrador, pero faculta al interesado a exigir dicha firma cuando tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

El segundo párrafo, reafirma el principio que la cancelación de los asientos, sólo podrá efectuarse mediante resolución judicial, con audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubieren alterado dichos asientos, así como en el caso de que se hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trate.

Finaliza el capítulo III, con el artículo 3068, que señala que la nulidad de asientos, no perjudica el derecho anteriormente adquirido por un tercero, conforme al artículo 3009.

El cuarto capítulo que trata "Del Registro de Operaciones Sobre Bienes Muebles", sólo consta de dos artículos; el 3069, que señala en tres fracciones los -



contratos que versen sobre bienes muebles. La fracción I, se refiere a contratos de compraventa sujeta a condición resolutoria, de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable. (art. - - 2310, fracción II).

La fracción II, cuando se trate de compraventa con reserva de dominio, de los bienes muebles a que se refiere la fracción I.

La última fracción, III, se refiere a los contratos de prenda, en los que las partes convienen que el bien quede en poder de un tercero o del propio deudor. (art. 2859)

El artículo 3070, indica los datos que deben contener los folios de bienes muebles.

Con el artículo 3071, se inicia el último capítulo, V, denominado "Del Registro de Personas Morales", que consta de cuatro artículos. El primero de ellos señala qué tipos de personas morales, de carácter civil deben inscribirse, así como su constitución, reformas a sus estatutos o disolución de las mismas.

En su parte, el artículo 3072, indica los datos que deberán constar en las inscripciones de las personas morales.

El penúltimo artículo, el 3073, ordena que cualquier otra inscripción que se practique en los folios de las personas morales, deberán expresarse los da

tos esenciales del mismo.

Finalmente, el artículo 3074, concluye el capítulo V, y es la última disposición relativa a las personas morales, el cual remite al señalado para los bienes inmuebles, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contratos, materia de registro.

## C.- COMENTARIOS A LA REFORMA DE 1988

La reforma que ahora se comenta tuvo por objeto establecer las dos formas en que se puede obtener la inmatriculación de un inmueble; mediante procedimiento judicial o a través del procedimiento administrativo, - ante el mismo Registro Público de la Propiedad.

Junto con los artículos relativos a la "inmatriculación", se reformaron los artículos 3005 y 3016, - que también se comentarán. Por otra parte nos ocuparemos del artículo 3042, que fue reformado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, que se relaciona con nuestro tema - en virtud de que contiene una disposición que se vincula con el Registro Público de la Propiedad desde luego y con la venta de inmuebles sujetos a arrendamiento.

Ahora bien, por lo que toca al artículo 3005, - se reformó en tres ocasiones anteriores para adecuarlo, en la primera vez porque ya no había territorios federales y se refiere a los actos ejecutados, contratos otorgados y resoluciones judiciales pronunciadas en país -- extranjero.

En la segunda reforma, cambió su redacción, ya no se habló de lo anterior, sino que se concretó a especificar qué documentos podían inscribirse.

En la fracción III, se corrige lo referente al

al Juez ya que anteriormente se dejaba al Juez de Paz - y actualmente es el Juez que resulte competente.

El artículo 3016, establece lo que se llama -- aviso preventivo. Que consiste en una certificación -- que expide el Registro Público, relativo a la situación registral de un inmueble.

Impone al notario la obligación de pedirlo, -- cuando se vaya a realizar algún acto o contrato que declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad, la posesión o cualquier derecho real sobre inmuebles, el cual tendrá una vigencia de 30 días naturales, esto es en su primer párrafo.

Una vez otorgada la escritura a que se refiere el punto anterior el notario autorizante dará aviso al Registro Público dentro de las 48 horas siguientes, por lo que será el segundo aviso preventivo, el cual tendrá como consecuencia retrotraer los efectos desde el primer aviso, si se presenta el segundo dentro del plazo -- antes dicho y concede 90 días más para la presentación del testimonio correspondiente, por lo que sus efectos frente a tercero podrán ser desde que se presentó el -- primer aviso preventivo.

En el último párrafo del artículo que nos ocupa se establecen las mismas reglas para el caso de que sea un instrumento privado.

Por lo que se refiere al artículo 3042 fué adcionado con un párrafo al final, mediante decreto de 7 de febrero de 1985, que reformó y adicionó diversas disposiciones relativas a cuestiones de arrendamiento, por lo que el numeral que nos ocupa también tiene que ver con el Registro toda vez que no permite que se inscriban las escrituras de una finca dada en arrendamiento a menos que conste que se cumplió con las formalidades relativas al derecho del tanto del arrendatario.

El artículo 3046, en su primera parte define - en que consiste la inmatriculación de un inmueble en -- los siguientes términos: "Es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registra---les". Es decir que se incorpora a una finca que no - - existía para el Registro, es por eso que a continuación se establece como requisito indispensable el que la misma institución certifique dicha circunstancia mediante un documento que se le ha llamado "Certificado de no - inscripción".

El segundo párrafo faculta al Director para -- allegarse información del catastro al que llama otras - autoridades administrativas.

El tercer párrafo concede la opción a todo interesado en inmatricular un predio, por vía judicial o - administrativamente, para lo cual establece dos fraccio

nes. En la primera contempla la inmatriculación judicial que puede estar fundada en información de dominio o en información posesoria. La fracción II establece cinco hipótesis para la inmatriculación administrativa; la primera mediante un decreto por el que se incorpore un predio o finca al dominio público federal o local. En la segunda también por un decreto en sentido inverso, es decir, que una finca se desincorpore del dominio público o título expedido en base a dicho decreto. En la tercera mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble o con los requisitos que indica el artículo 3051; En la cuarta mediante la inscripción de la propiedad, adquirida por prescripción positiva con los requisitos -- que señala el artículo 3052 y la quinta y última, mediante la inscripción de la posesión de buena fe, por lo que remite a los requisitos del artículo 3053.

La siguiente sección se refiere a la "Inmatriculación por resolución judicial".

El artículo 3047 contempla la hipótesis relativa a la inscripción de una información de dominio, para lo cual exige que el poseedor haya poseído su inmueble por el tiempo y las condiciones para prescribirlos, es decir que sea en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, conforme al artículo 1151, pero además que no tenga título de propiedad o que teniéndolo no --

sea susceptible de inscribirse por defectuoso, apegándose al Código de Procedimientos Civiles.

La declaración que haga el Juez una vez acreditada la posesión se tendrá como título de propiedad y se inscribirá en el Registro.

El artículo 3048, se refiere a la información-posesoria; autoriza al poseedor a inscribir su posesión aún antes de que transcurra el tiempo necesario para --prescribir, para lo cual se debe acreditar dicha posesión. El tercer párrafo señala el efecto de la inscripción, que al concluir el plazo de cinco años se tendrá posesión apta para la prescripción.

Por lo que podrá ocurrir ante el Director del Registro para que ordene la inscripción, cuando haya --transcurrido el plazo citado, conforme lo indica el artículo 3055.

El último párrafo de este artículo remite al Reglamento del Registro el que indicará que circunstancias se expresarán en las inscripciones.

El artículo 3049, último de la sección, se refiere en su primer párrafo a que cualquiera que se considere con derecho sobre los bienes que pretende inscribir, está facultado para hacerlo valer ante el Juez Competente, que será el Juez Civil de Inmatriculación Judicial, creados por acuerdo del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal el día 8 de mayo de 1991.

El segundo párrafo prevé la situación cuando - se presente oposición, la que puede suceder cuando el - procedimiento de información estuviera concluido y apro bado, en cuyo caso el Juez avisará al Director del Re-- gistro Público para que suspenda la inscripción y para- el caso de que ya estuviera asentada solamente anotará-- la mencionada oposición.

Para el caso de que el opositor deje de promo- ver por más de seis meses, dicha oposición quedará sin- efecto, asentándose la cancelación que corresponda.

El procedimiento para la inmatriculación admi- nistrativa, se encuentra regulada en los artículos 3050 al 3054 inclusive.

El artículo 3050 faculta al Director del Regis- tro Público para ordenar de plano la inmatriculación ad ministrativa cuando proceda de algún decreto en los sen- tidos que señalan los incisos a) y b) del artículo 3046.

El artículo 3051, autoriza a quién tenga un tí tulo fehaciente para adquirir la propiedad de una finca, para acudir ante el Director del Registro Público de la Propiedad a efecto de solicitar la inmatriculación admi nistrativa, para lo que deberá satisfacer los siguien-- tes requisitos:

- 1.- Que el título que tenga sea suficiente y- fehaciente para acreditar la propiedad.
- 2.- Que el mencionado título tenga una anti--



güedad mayor a cinco años, que inclusive puede ser de -  
sus causantes, que desde luego reúnan la cualidad de --  
ser suficientes y fehacientes.

3.- Que manifieste bajo protesta de decir ver  
dad que está poseyendo el inmueble de que se trata o en  
su caso el nombre del poseedor.

4.- Que acompañe constancia del estado catas-  
tral del inmueble y en su caso del correspondiente al -  
pago del impuesto predial.

Esta circunstancia tiene que ver con las refor-  
mas a la Ley de Hacienda del Distrito Federal publica--  
das en el Diario Oficial de la Federación con fecha 29-  
de diciembre de 1989, que a partir de entonces traslada  
la obligación de determinar el valor catastral a los --  
contribuyentes conforme al artículo 17 de la Ley de Ha-  
cienda del Distrito Federal.

El artículo 3052, contempla la hipótesis pre--  
vista por el inciso d) del artículo 3046, que se refie-  
re a la inscripción de la propiedad de una finca, adqui-  
rida por prescripción, para que el interesado acuda an-  
te el Director del Registro Público de la Propiedad y -  
acredite que ha operado la prescripción de acuerdo al -  
procedimiento que dicho numeral señala.

I.- Deberá presentar solicitud que exprese:

a).- Nombre completo y domicilio.

b).- Ubicación precisa del bien, su superfi--

cie, colindancias y medidas.

c).- La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma.

d).- Que la posesión que invoca es de buena fe;

e).- El nombre y domicilio de la persona de quién la obtuvo el peticionario en su caso y los del causante de aquella si fuere conocido; y

f).- El nombre y domicilio de los colindantes.

II.- Esta fracción indica los documentos que debe acompañar a la solicitud.

a).- El documento con que acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;

b).- Un plano autorizado por ingeniero titulado en que se identifique en forma indubitable el inmueble y

c).- Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si existieren.

Las fracciones III, IV, V y VI, señalan pro---piamente el procedimiento que sustanciará el Director del Registro Público, el cual una vez recibida la solicitud debidamente requisitada, notificará por correo certificado con acuse de recibo a la persona o personas de quién obtuvo la posesión y de su causante, si se conociera. Lo mismo hará con los colindantes, señalándoles - un plazo de nueve días para que manifiesten lo --

que a su derecho corresponda.

También ordenará publicar edictos para notificar a cualquier persona que pudiera ser afectado por el procedimiento, a costa del interesado, por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y en un periódico de los de mayor circulación. Para el caso de que el predio fuese rústico también se hará una publicación en el Diario Oficial de la Federación.

La fracción IV, impone al Director del Registro Público la obligación de suspender el procedimiento si se presentara cualquier oposición, con lo que el Juez resolverá lo que proceda.

La fracción V, indica que si no existe oposición el Director del Registro señalará día y hora para la audiencia, con la finalidad de que el interesado acredite su posesión y el tiempo necesario para prescribir, de igual manera se recibirá la información testimonial de tres personas vecinas del lugar del inmueble del que se solicita su inmatriculación.

La misma fracción autoriza al Director para ampliar el exámen de los testigos para llegar a la plena convicción de su dicho.

Finalmente la fracción VI, impone al Director un término de ocho días para dictar su resolución, por lo que puede conceder o denegar la inmatriculación, pa-

ra el caso de que la conceda deberá expresar las circunstancias y los antecedentes que el poseedor haya acreditado para adquirir por prescripción y desde luego fundar su resolución.

El artículo 3053, remite a los poseedores interesados en inscribir su posesión a realizar el mismo -- procedimiento señalado en el artículo 3052 anterior, -- desde luego con la excepción de que lo que se acreditará será la posesión apta para prescribir, para lo -- cual será indispensable el testimonio de tres vecinos -- del inmueble de cuya posesión se trate de inmatricular.

El artículo 3054, es similar al 3049, ya que -- regula la oposición que se pudiera presentar ante el -- procedimiento de inmatriculación administrativa, solo -- que cuando se hubiera concluido. En virtud de que en -- la fracción IV del artículo 3052, ordena la suspensión -- del procedimiento cuando no se hubiera concluido, caso -- en el que el Director suspenderá el procedimiento remi -- tiendo a los interesados ante el Juez competente.

Por lo que si se encontrara pendiente de ins-- cripción la resolución, ésta se suspenderá y para el ca -- so de que estuviera asentada se hará una notación pre-- ventiva. Cuando el opositor deje transcurrir más de -- seis meses sin promover el juicio correspondiente, la -- oposición quedará sin efecto y se cancelará la anota--- ción relativa.

Otra de las Secciones que se incorporó en la - reforma de 1988, fué la relativa a "Disposiciones Comunes", compuesta de cuatro artículos y en el decreto correspondiente se consignan cinco artículos transitorios.

El artículo 3055, faculta al interesado que ha ya obtenido la inmatriculación de la posesión de una -- finca, para que transcurridos cinco años pueda ocurrir- ante el Director del Registro Público de la Propiedad a solicitar se ordene la inscripción de la propiedad, con el Único requisito de acreditar que ha continuado con - la posesión en forma fehaciente y sin que exista asien- to que contradiga la posesión inscrita.

El artículo 3056, señala que para que se haga la inscripción de la resolución judicial o administrativa de la inmatriculación, bien se trate de propiedad o posesión será necesario cubrir los derechos correspon-- dientes, previamente.

El artículo 3057, indica que no se podrá modi- ficar una inscripción de cualquier inmatriculación, ju- dicial o administrativa, sino por mandato judicial con- tenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en - que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

El artículo 3058, prohíbe la inscripción de re- soluciones de inmatriculación cuando se opongan a pro-- gramas de desarrollo urbano o declaratorias de usos, --

destinos o reservas de predios expedidos por autoridad competente o que no se hayan satisfecho las disposiciones relativas a la división y ocupación de predios. Solamente prevé una excepción, que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra, aprobados por la autoridad.

En cuanto a los artículos transitorios son cinco.

El primero se refiere a la entrada en vigencia del decreto, fué el día siguiente de su publicación, -- (7 de enero de 1988).

El segundo faculta al ejecutivo (debe entender se Jefe del Departamento del Distrito Federal), para -- dictar normas administrativas para su debido cumplimiento.

El artículo tercero deroga todas las disposiciones que se opongan al decreto.

El artículo cuarto se refiere a inmatriculaciones de inmuebles realizadas por el Director del Registro Público, que sean mayores de cinco años de antigüedad los interesados pueden ocurrir ante el mismo Director para que ordene la inscripción del dominio, siempre y cuando no exista anotación que la contradiga en los -- términos del artículo 3055.

Finalmente el quinto transitorio, sometió a --

las inmatriculaciones que estuvieran en ese momento en trámite al procedimiento señalado por los artículos - - 3051 y 3052 que se reformaron.

D.- CARACTERISTICAS RELEVANTES DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

El nuevo Reglamento del Registro Público, contiene 118 artículos, en tres títulos, de tres, cuatro y ocho capítulos, respectivamente y cuatro artículos transitorios, entró en vigor a partir del día siguiente al de su publicación, 5 de agosto de 1988.

El anterior Reglamento contenía 190 artículos en tres títulos, de catorce, cuatro y nueve capítulos, respectivamente y 3 artículos transitorios, se publicó el 17 de enero de 1979 y entró en vigor el día de su publicación.

El título primero se denomina "De las Disposiciones Generales", contiene tres capítulos y quince artículos.

El capítulo primero, se refiere a las disposiciones generales y consta de seis artículos.

El artículo 1o.- Define al Registro Público como la institución por la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de ese requisito para surtir efectos ante terceros.

El artículo 2o.- Define al Registro como una Institución del Departamento del Distrito Federal a diferencia del reglamento anterior que le daba el carác-



ter de Dirección General.

El artículo 3o.- Define los conceptos usados en el reglamento, dicho artículo es nuevo. Acorde con la tendencia moderna de los legisladores de definir en los primeros artículos los conceptos usados en las leyes o reglamentos.

El artículo 4o.- A diferencia del anterior reglamento en el cual delimitaba el número de secciones que integraban la organización del Registro, ahora sólo indica que estará a cargo de un Director General, auxiliado de registradores y un área jurídica y las demás áreas que sean necesarias y se incorpora la figura del manual de organización que debe expedir el Jefe del Departamento.

Si se crea un ordenamiento diverso al Reglamento, ¿porqué debe ser expedido por el Jefe del Departamento del Distrito Federal?, dado que ahora el Registro ya no es una Dirección General, sino Institución que se entiende al menos administrativamente descentralizada -- del Gobierno del Distrito Federal.

Por otra parte tratándose de un lineamiento de procedimientos internos, lo lógico es que sea diseñado de acuerdo a las necesidades propias de la Institución que lo utilizará.

Por lo anterior pensamos que debe ser el área jurídica la encargada de elaborarlo para posterior apro

bación del Director de la Institución.

El artículo 5o.- Señala los requisitos para ser Director, sin embargo no exige la especialización.

El artículo 6o.- Menciona las facultades del Director General, que antes estaban señaladas en el artículo 5 del reglamento anterior.

El capítulo II, trata lo relativo al Area Jurídica en dos artículos.

El artículo 7o.- Desaparece el cargo de Subdirector y del cuerpo de Auxiliares, que contemplaba el reglamento anterior. Indica los requisitos para el responsable del Area Jurídica, que incluye la experiencia de tres años en materia registral.

El artículo 8o.- Determina las atribuciones del Area Jurídica.

El capítulo III, consta de siete artículos y se denomina "De los Registradores"..

Artículo 9o.- Define al Registrador, como el "Servidor Público Auxiliar de la Función Registral" y en cuatro fracciones señala los requisitos que se deben satisfacer, entre los cuales destaca el exámen de oposición que deberán presentar.

Artículo 10o.- Indica como se integrará el jurado que conocerá de los exámenes de oposición para Registradores.

El artículo 11o.- Precisa en qué consistirá el exámen de oposición mencionado en los artículos anteriores y la forma de desahogarlo.

El artículo 12o.- Remite al manual de organización del Registro Público, la forma de la convocatoria, el sistema de evaluación y demás bases para la celebración de los mismos.

El artículo 13o.- Es semejante al artículo 24 del anterior reglamento que define al registrador como auxiliar del Director en la función calificadora y en forma general señala que tendrán las atribuciones y limitaciones que le indican el Código Civil y el Reglamento.

El artículo 14o.- Señala las atribuciones de los registradores, es similar al artículo 25 del anterior reglamento, adecuándolo en algunos casos y en otros cambiando conceptos.

El artículo 15o.- Indica el caso en que el registrador se debe excepcionar de ejercer sus funciones. En el anterior reglamento, se encontraba en el capítulo del procedimiento registral.

El Título Segundo se integra de cuatro capítulos, que se denominan "Del Sistema Registral".

El capítulo primero, sólo contiene dos artículos y se llama "Disposiciones Generales".

El artículo 16o.- Indica que el Sistema Registral se integra por tres registros; Registro Inmobiliario, Registro Mobiliario y Registro de Personas Mo-

rales. El anterior reglamento los denominaba "Ramos". Estaba contemplado en el artículo 50 y también era el primer artículo del Título Segundo.

El artículo 17o.- Indica los folios en los -- cuales se practicarán los asientos; Folio Real de In--muebles: Folio Real de Muebles; Folio de Personas Mora--les y Folio Auxiliar. Se suprime el Folio Diario de Entradas y Trámites, que se mencionaba en el reglamento anterior.

El capítulo Segundo, se denomina "De la solici--tud de Entrada y Trámite", consta de tres artículos.

El artículo 18o.- Indica que la solicitud irá acompañada por las copias necesarias, con las cuales se acreditará la prelación de los documentos presentados al registro. Es casi idéntico al artículo 53 del regl--amento anterior.

El artículo 19o.- Indica los datos que debe--rán incluir las solicitudes de entrada y de trámite.

El artículo 20o.- Menciona los datos que se -- van agregando a la solicitud para darle seguimiento al trámite y también es semejante al anterior artículo 54--de las letras A a la H.

En cuanto al capítulo III, se denomina "De -- los Folios", se compone de ocho artículos.

El artículo 21o.- En su primera parte define

a la Finca, el bien mueble y a la persona moral, como - la unidad básica registral, agregando que el Folio una vez numerado y autorizado será el documento que contendrá los datos de su identificación y los actos jurídicos que deben registrarse.

El segundo párrafo indica que se describirá la unidad registral y sus antecedentes.

El artículo 22o.- Es similar al artículo 60 - del reglamento anterior e indica que el número progresivo que le corresponda al Folio será el número registral del inmueble, mueble o persona moral a la cual corresponda.

El artículo 23o.- Indica lo que deberá contener los folios, es parecido al artículo 61 anterior. Incorpora las fracciones VI y VII nuevos, que hacen referencia a la descripción de los bienes muebles, en el -- primer caso y en el segundo se refiere a los datos esenciales de las personas morales.

El artículo 24o.- Se refiere a la primera parte del Folio, al cual llama de "inscripciones", que se divide en dos columnas, la de la izquierda para anotar los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor tamaño para las inscripciones propiamente dichas.

Es igual al último párrafo del artículo 61 an-

terior.

El artículo 25o.- Se refiere a la segunda parte del folio, que servirá para anotar los gravámenes o las limitaciones. Es idéntico al artículo 62 anterior.

El artículo 26o.- Se refiere a la tercera parte del folio en donde se asentarán las anotaciones preventivas. También es igual al artículo 63 del reglamento anterior.

El artículo 27o.- Menciona la forma en que deberán agregarse las siguientes hojas cuando cualquiera de ellas sea insuficiente. Es similar al artículo 64 del reglamento anterior.

El artículo 28o.- Tiene tres párrafos, en el primero indica que lo mencionado en los artículos anteriores es aplicable a los demás folios.

En el segundo párrafo, se refiere a las operaciones de bienes muebles las cuales se harán en el sistema de folios en libros de 300 folios, numerados progresivamente.

El tercer y último párrafo indica los datos que deben contener cada una de las anotaciones que se hagan.

Por lo que toca al capítulo IV, se denomina "De los Indices". Sólo se integra de tres artículos.

El artículo 29o.- Ordena que el Registro llevará índices que contendrán todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados. Coincide con el artículo 66 anterior.

El artículo 30o.- Indica la forma en que se-- llevarán los índices, en el caso de inmuebles será de - cuatro maneras. Por el nombre de la finca la primera;- por la calle, avenida o número de ubicación, la segunda; por lote, manzana, fraccionamiento y colonia, la tercera y la última por el nombre, apellido y fecha de nacimiento del o los propietarios.

Por lo que se refiere a las personas morales - por denominación o razón social. Es parecido al artículo 73 del reglamento anterior.

En cuanto a la fracción tercera del artículo - que se comenta, se refiere a los muebles y sólo se limita a que el mencionado índice tendrá los datos contenidos en facturas. El contenido del artículo 72 que también se refería al registro mobiliario era más amplio, - dado que contemplaba al acreedor pignoraticio, por ejemplo. Finaliza este capítulo con el artículo 31, que reproduce casi literalmente el artículo 75 del reglamento anterior, que ordena que la información contenida en folios será proporcionada al público en la forma y por -- los medios que determine el Director General.

El Título Tercero se denomina "Del Procedi--- miento Registral", contiene ocho capítulos.

El capítulo primero, se llama "Disposiciones Generales" y consta de 22 artículos.

El artículo 32.- Indica la forma en que se --

inicia el servicio registral que consiste en acompañar el documento con la solicitud y anexos de acuerdo a los formatos que establezca la Dirección General. En la actual redacción se omite la calificación de "Orden Público", que se le daba al servicio registral en el artículo 76 del reglamento anterior.

El artículo 33.- Se refiere a los documentos mencionados en las fracciones II y III del artículo - - 3005 del Código Civil, que son las resoluciones y providencias judiciales y contratos privados respectivamente.

Se suprime la fracción segunda del artículo 80 del reglamento anterior en el que obligaba a la entonces Sección Jurídica a examinar los mencionados documentos al efecto de asentar la constancia que menciona el artículo 3005 fracción III, del Código Civil. En este caso el documento se deberá presentar por duplicado para que un ejemplar sea archivado y encuadrado en el Registro.

El artículo 34.- Se refiere al "certificado de libertad o nó de Gravámenes", el cual tendrá una vigencia de 30 días naturales y que se prorrogará 90 días más, si el segundo aviso preventivo se presenta en el plazo a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil. Es parecido al artículo 90, segundo párrafo, del reglamento anterior.

El artículo que se comenta contiene un segundo



párrafo que es nuevo, el cual constituye una excepción a la regla establecida en el primer párrafo, la cual -- consiste en que no será necesario adjuntar nuevo certificado de gravámenes cuando se trate diversas unidades resultantes de condominios, lotificaciones o subdivisiones, siempre y cuando no hayan transcurrido los plazos señalados en el primer párrafo de dicho numeral.

El artículo 35.- Contiene dos párrafos, en el primero ordena que las anotaciones preventivas se harán de inmediato en la parte que corresponda en los folios. Es similar al artículo 82 del reglamento anterior.

El segundo párrafo menciona que si durante la vigencia de las anotaciones preventivas a que se refiere el primer párrafo se presentan otra de forma contradictoria, también se anotará para el efecto de que ---- adquiera la prelación que corresponda, para el caso de operar la cancelación o la caducidad de la anotación anterior, para el caso contrario las anotaciones preventivas quedarán sin efecto. Es semejante la redacción al artículo 83 del reglamento anterior, pero más concisa.

El artículo 36.- Establece en el primer párrafo, un plazo de 5 días hábiles para que el calificador determine si es asentable el documento que le haya sido turnado.

Es parecido al artículo 85 del reglamento anterior.

El segundo párrafo fija un plazo de 10 días hábiles para el caso de que el calificador niegue o suspenda la inscripción conforme las causas establecidas en el artículo 3021 del Código Civil. Dicho plazo correrá a partir de su publicación en la Gaceta. Es similar al artículo 88 del reglamento anterior. Se aclara en la parte final del segundo párrafo del artículo que se comenta que procederá la suspensión en caso de omisiones o defectos subsanables y la denegación en caso de que las omisiones o defectos sean insubsanables.

En el tercer párrafo se prevé la salida sin registro previo el pago de los derechos correspondientes y para el caso de que no sea presentado el recurso previsto en el artículo 114 del reglamento, para el caso de que después de 30 días no sean retirados dichos documentos, estos serán turnados al Archivo General del Departamento del Distrito Federal.

Estas dos últimas disposiciones se encontraban contempladas en los artículos 93 y segundo párrafo del 94 del reglamento anterior.

El artículo 37.- Es igual al 90 anterior, y prevé el caso de omisiones subsanables motivados por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean, debiendo acreditar que se pagaron los derechos correspondientes.

El registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate y hará las observa--ciones del caso. Subsanado el defecto se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin --perjuicio de la prelación adquirida.

El artículo 38.- También es idéntico al ar---tículo 92 del reglamento anterior, establece que el re--gistrador no podrá calificar la legalidad de la orden --judicial o administrativa que decreta un asiento pero --deberá comunicarlo al área jurídica cuando a su juicio--concurran algunas circunstancias que impidan legalmente su inscripción.

Si la autoridad ordenadora insiste en la anotación a pesar de las observaciones que se le hubiesen comunicado a través del área jurídica, se procederá con--forme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el --asiento correspondiente. En cambio las resoluciones judiciales ejecutoriadas serán cumplidas de inmediato --cuando el registrador o el Director General sean parte.

El artículo 39.- Indica los tipos de asientos que se practicarán en los folios, que serán; a) Notas--de presentación; b) Anotaciones preventivas; c) Ins--cripciones y d) Cancelaciones. Es igual al artículo --97 del reglamento anterior.

El artículo 40.- Se refiere a la forma, el lugar y los datos que contendrán las notas de presenta---

ción. También establece un término de 24 horas para -- que sean practicadas. Es casi idéntico al artículo 98- del reglamento anterior.

El artículo 41.- Ordena en que parte se harán las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3043 del Código Civil. Los cuales básicamente se re fi er e n a demandas, embargos, providencias judiciales, - relacionados con bienes inmuebles o derechos reales, -- los títulos cuya inscripción haya sido denegada o sus-- pendida por el registrador, las fianzas, el decreto de expropiación, resoluciones judiciales en materia de amparo y cualquier otro título que sea anotable. Es semejante al artículo 99 del reglamento anterior.

El artículo 42.- Se refiere específicamente a las anotaciones preventivas, previstas por el artículo- 3043 fracciones I, II, III y IV del Código Civil e indica los datos que deberán asentarse del mandamiento judicial. Anteriormente se hallaban comprendidos en los artículos 100 y 101 del reglamento anterior.

El artículo 43.- Se refiere a las anotaciones preventivas que se asientan por suspensión o denegación de inscripciones y que deben contener las causas que -- los originaron. Es igual al artículo 102 anterior y se relaciona con el artículo 3043, fracción V del Código - Civil.

El artículo 44.- Menciona los datos que se de

ben anotar tratándose de fianzas y contrafianzas, que son las mismas que contemplaba el artículo 103 del reglamento anterior, pero ahora se agrega una sexta fracción que consiste en anotar la vigencia de la fianza.

El artículo 45.- Indica como se harán las anotaciones preventivas en caso de expropiación, que es lo que se refiere el artículo 3043 del Código Civil. Se cambia totalmente la redacción del artículo 104 del reglamento anterior.

El artículo 46.- Indica cuales serán los datos que se asentarán en caso de amparo que es casi idéntico al artículo 105 del reglamento anterior.

El artículo 47.- Se refiere a las anotaciones y las cancelaciones que se ordena se harán en su parte correspondiente. Prácticamente sustituye al artículo 106 del reglamento anterior y es parecido al artículo 107 del mismo ordenamiento.

El artículo 48.- Indica la forma en que se correlacionarán los asientos que deberán ser sin borraduras, testaciones o alteraciones. Para el caso de que se advierta alguna equivocación antes de firmarse un asiento se procederá a su enmienda mediante un nuevo asiento mencionándose la que cancela. Es muy parecido al artículo 108 del reglamento anterior.

El artículo 49.- Hace referencia a que todo documento asentable debe contener sus antecedentes registrales, excepto en los casos de inmatriculación. Es igual al artículo 109 del reglamento anterior.

El artículo 50.- Indica que después de la práctica de algún asiento se anotará al calce del documento que lo motivó, el número ordinal del folio correspondiente y la parte del mismo en que el asiento se haya efectuado, también su fecha y el número que le corresponda según su clase. Dicha nota deberá ser firmada por el registrador y llevará el sello del registro. Es igual al artículo 110 del reglamento anterior.

El artículo 51.- Se refiere a que cuando en un mismo documento se relacionen varios inmuebles o diversos actos respecto de los cuales proceda la denegación del registro sólo en relación con algunos, los demás podrán asentarse a solicitud del interesado y se hará la expresión de los que queden excluidos en la nota a que se refiere el artículo anterior. También es igual al artículo 111 del reglamento anterior.

El artículo 52.- Contiene tres hipótesis distintas ante la falta de firma del registrador, en tres diferentes párrafos. En el primer caso supone una simple omisión y puede exigirla quién presentó el documento para su registro.

En el segundo caso prevé la circunstancia que faltando la firma de algún registrador, cuando éste hubiese cesado en sus funciones, podrá firmarlo el registrador que esté en su lugar y con vista en el documento éste fuera hecho correctamente.

El tercer y último supuesto es cuando se consi-

dera que existe error de concepto y remite a la forma - de rectificar las anotaciones, conforme lo dispone el - artículo 3026 del Código Civil y 75 del propio reglamento. Es idéntico al artículo 112 del reglamento ante---rior.

El artículo 53.- Se refiere a cuando algún acto se haya celebrado mediante representantes, se deberá tomar nota de la personalidad de los representantes pa-  
ra constatar las facultades con que actuó.

Es el último artículo del primer capítulo y -- también igual al artículo 113 del reglamento anterior.

El capítulo segundo se denomina "Del Registro Inmobiliario" y consta de 12 artículos.

El artículo 54.- Define a la finca como la -- "Unidad Básica Registral" e indica que se llevará me---diante folios reales, uno por cada finca. Es casi ---- igual al artículo 118 del reglamento anterior.

El artículo 55.- Define en cuatro fracciones - lo que seconsidera como una sola finca. a) La que perte-  
nezca a una sola persona dentro de ciertos linderos; b)  
La que pertenece a varias personas en copropiedad; c)-  
El inmueble que aún cuando tenga varias vías de acceso-  
constituya una misma unidad y d) El inmueble que tenga-  
varias entradas pero que sean de un mismo dueño. Tam---  
bién es semejante al artículo 119 del reglamento ante-  
rior.

El artículo 56.- Define la situación contraria, es decir cuando no se considera una sola finca, señala dos fracciones. a) Las contiguas que por virtud de diversas adquisiciones llegaren a pertenecer a un solo dueño, si cada una tiene folio independiente y b) - Las sujetas a régimen de propiedad en condominio. En el reglamento anterior se contemplaba en el artículo -- 120, pero tenía tres fracciones que eran más claras en su redacción.

El artículo 57.- Señala que cuando se divida una finca a las fracciones resultantes se les abrirá un folio nuevo. Correspondía al artículo 121 del reglamento anterior, con diferente redacción pero igual contenido.

El artículo 58.- Trata de la fusión de dos o más fincas para formar una nueva e indica que se deberán cancelar los asientos originales, los cuales serán conservados en el Registro como antecedente y ordena -- que se harán nuevos folios para las fincas resultantes.

Modifica al anterior reglamento porque antes se disponía que en este caso de fusión la integración se haría constar en el folio de la finca a la que según el título se anexen las demás, o a falta de declaración expresa en la finca de mayor superficie. Ordenaba también que la finca fusionante conservaría su número registral. En folio por separado se anotarían la descrip-



ción de la unidad topográfica resultante de la fusión y se cancelaban los folios de las fincas fusionadas.

Los párrafos segundo y tercero del artículo -- que se comenta son nuevos; en el segundo sólo indica -- que en los nuevos folios se trasladarán los asientos vigentes.

Y en el tercer párrafo se ordena que se harán constar las variantes y el número de los nuevos folios, en los folios de las fincas modificadas.

En el nuevo reglamento se omite la situación - prevista por el artículo 122 del reglamento anterior. - Que decía que cuando se separaba una parte de una finca para incorporarla a otra y ambas estuvieran inscritas, - se harían las anotaciones del caso en los respectivos - folios y desde luego conservarían su número registral.

También se omite en el nuevo reglamento la hipótesis prevista en el artículo 124 del reglamento anterior, en el cual se preveía la fusión de dos o más porciones de diferentes fincas para formar una nueva, en cuyo caso se ordenaba que se abriera a la nueva finca - su propio folio y número registral.

Otro de los casos omitidos es el previsto por - el artículo 125 del reglamento anterior , que en tres - fracciones describía reglas para la mejor aplicación de los numerales que le precedían y que trataban lo relati

vo a fusión o subdivisión de fincas o predios. De las cuales sólo se entresacan dos frases para mal ponerlas en el nuevo artículo 58.

El artículo 59.- Contiene dos párrafos, el -- primero en su primera parte es casi idéntico al artículo 127, el cual prevee que cuando exista discrepancia entre los datos contenidos en los antecedentes registrales y los que se consignan en el documento a inscribir, se acreditará la identidad del inmueble inscrito con el que va a ser objeto de la inscripción.

En el nuevo reglamento se limita a que no se aumente o incremente superficie porque en caso de que si se aumenta o se incrementa requerirá orden judicial para su inscripción, previo pago de las contribuciones correspondientes.

El segundo párrafo aclara que no se entenderá que existe discrepancia cuando haya mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, así como delegación por haberse modificado sus límites.

Este segundo párrafo es nuevo.

El artículo 60.- Es nuevo en su redacción, pero contiene elementos de los artículos 114 y 115 del reglamento anterior fusionados. Se refiere a que se inscribirán en la primera parte del folio del Registro Inmobiliario, señalado por el artículo 3042 del Código Civil.

El artículo 61.- Es igual al artículo 116 del reglamento anterior. Se refiere a los actos destinados a asentarse en la primera parte del folio, contiene cuatro fracciones; la primera se refiere a las enajenaciones en las que se sujeta la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias; en la segunda a las ventas con reserva de dominio que menciona el artículo 2312 del Código Civil, haciendo referencia expresa al pacto de reserva; en la tercera al cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores y la cuarta a los fideicomisos en las que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del bien fideicomitado.

El artículo 62.- Es también igual al 117 del reglamento anterior. Se refiere a los actos que se -- asentarán en la segunda parte del folio, los relativos a hipotecas y demás derechos reales distintos del de -- propiedad, mencionados en el artículo 60 del nuevo reglamento ya comentado antes. Contiene seis fracciones; La primera se refiere a los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión conforme lo establece el Código Civil; La segunda a los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado; En la tercera a la prenda de -- frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro Público, en los términos de los artículos 2857 y -- 2861 del Código Civil; En la cuarta al nacimiento de --

la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 al 2923 del Código Civil; En la quinta a la constitución del patrimonio de la familia; y en la sexta a las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El artículo 63.- Es similar al artículo 129 - del reglamento anterior, el cual contenía diez fracciones; actualmente solo cuenta con nueve fracciones.

Es sumamente importante porque además de remitir al artículo 3061 del Código Civil que establece reglas generales que se observarán en diversas circunstancias en los asientos de las inscripciones en el Registro.

Pasando a examinar la primera fracción, determina que se expresará la delegación en que se ubique, - esto es tratándose de fincas, nombre del predio, si lo tiene, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio, la calle y número de lote y manzana, código postal y número de cuenta catastral.

La fracción I del artículo 129 del reglamento anterior, es parecido, solo se incluye el código postal y el número de cuenta catastral.

Por lo que se refiere a la fracción II, pide - que se anote superficie, número, medidas y colindancias según conste en el documento.

En cambio la fracción II del artículo 129 del Reglamento anterior era más estricto ya que ordenaba -- que se "transcriban textualmente".

La fracción III, quedó exactamente igual a la anterior del artículo con el cual se compara.

A la fracción IV se le quitó la parte en que se refería a "la naturaleza del derecho que se constituye sobre una finca" y lo demás quedó casi igual, aunque con distinta redacción a la que tenía el anterior reglamento en su artículo 129.

A la fracción V, se le cambia su redacción pero sin embargo queda la esencia de la fracción VI, del reglamento anterior, la cual se refiere a las hipotecas y remite para su anotación a lo dispuesto por el artículo 2912 del Código Civil.

Por cuanto toca a la fracción VI, es idéntica a la fracción VII del artículo que le correspondía en el reglamento anterior. Se refiere a que cuando se trate de derechos, la inscripción deberá contener todos -- los actos que según el documento las determine o limite.

En la fracción VII, se repite lo dicho en la fracción IX del reglamento anterior, solo que se habla de los oficios respectivos del Departamento y ya no solo de la Dirección General de Obras Públicas. Esto es debido a que en dicha fracción se autoriza a los titulares a pedir la modificación en los respectivos folios -- "cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas".

Por lo que respecta a la fracción VIII, indica que los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca del título respectivo. También se deberá asentar el Registro Federal de Contribuyentes, fecha de nacimiento y cualquier otro dato de identificación.

Esta fracción correspondía a la fracción X del artículo tantas veces citado del reglamento anterior, - pero se pedía que fuera nombre completo, apellido paterno y materno.

Finalmente la fracción IX del artículo que se comenta del reglamento en vigor, es nuevo y se limita a decir que "Así mismo se consignarán las limitaciones de dominio que señale el documento". Del anterior artículo 129 del Reglamento derogado, se omitieron dos fracciones.

La V obligaba a tomar nota del valor de la finca, o en su caso el monto del derecho a inscribir, los cuales se habían de constar en la misma finca consignada en el título y cuando fuesen diversas fincas se deberían precisar el valor de cada una de ellas.

La otra fracción omitida es la VIII, en la que se establecía la obligación para el Registro de informar al Catastro de las fincas que se fueran incorporando al nuevo sistema registral. Circunstancia que debería ser recíproca del Catastro para el Registro e in---

cluía las modificaciones que se dieran por virtud de va  
riaciones posteriores.

El artículo 64.- Coincide con el artículo 131 del reglamento anterior, pero en la nueva redacción se omite el que se tome nota de la partida de defunción -- del autor de la sucesión. Dicho artículo menciona que se inscribirán los documentos en que se transmitan, modifiquen o graven los bienes que integren el acervo hereditario si previamente o simultáneamente se registra el testamento y en caso de intestado, el autor declaratorio de herederos y el nombramiento del albacea defini  
tivo. El anterior requisito no será exigido cuando la anotación de su gravámen sea ordenado por autoridad judicial o administrativa.

El artículo 65.- Prevé que el titular registral de un predio podrá solicitar el asiento de lo que en él se edifique, lo que podrá hacer mediante cualquie  
ra de las formas mencionadas en las tres fracciones de que se compone el mencionado artículo; por declaración de voluntad manifestada en escritura pública y siempre que acredite la propiedad de la construcción; mediante información "Ad perpetuam" o por declaración del vende  
dor o del que grave la finca siempre y cuando exista al  
gún documento que acredite la propiedad de la construcción.

Correspondía al artículo 133 del Reglamento anterior el cual sólo tenía dos fracciones, lo distinto -

es que el anterior reglamento pedía para acreditar la - propiedad de la construcción, licencia de construcción, manifestación de terminación de obra y la boleta de pre dial que incluyera lo edificado.

Para finalizar los comentarios al capítulo II, denominado "Del Registro Inmobiliario", es importante- señalar que se quitaron 10 artículos, dentro de los cua les hay varios que contienen aspectos interesantes del procedimiento registral, como es el caso del artículo - 122 y del 124 que ya quedó comentado cuando se trató lo relativo a la subdivisión y fusión de fincas.

Otro caso es el del artículo 126, que indicaba que todos los documentos inscribibles deberían contener todas las circunstancias que necesariamente debe tener- la inscripción y que se relacione con inmuebles.

También eran importantes las reglas que conte- nían el artículo 128 que fijaba lo que se tendría que - hacer cuando se presentaba un título para su inscrip--- ción pero existen anotaciones pendientes de realizar.

En cuanto a los contratos de arrendamiento y - subarrendamiento, contemplados por el artículo 132 del reglamento anterior no tienen su correspondiente en el nuevo reglamento y era importante porque aclaraba lo -- previsto por el artículo 3042, en su fracción III del - Código Civil, que se refiere precisamente a dichos con- tratos.



Para cerrar este paréntesis, es necesario mencionar que por lo que se refiere a los artículos 134 y 135 del reglamento anterior, tampoco en el reglamento - vigente se encuentran disposiciones que traten lo relativo al "Folio Matriz" en los casos de lotificación de algún predio y en el de la constitución del régimen encondominio que si se regulaban en los artículos citados, respectivamente.

Pasando a analizar el capítulo III, denominado "Del Registro Mobiliario" consta de cinco artículos.

El artículo 66.- Se refiere a que en los folios del Registro Mobiliario se asentarán las operaciones a que se refieren los artículos 2310 del Código Civil (compraventa de bienes muebles sujetos a condición-resolutoria), 2312 del Código Civil (compraventa de bienes muebles con reserva de dominio), 2859 del Código Civil (contrato de prenda) y 3069 del Código Civil en el cual se menciona qué operaciones sobre bienes muebles - pueden inscribirse en el Registro Mobiliario.

Es igual al artículo 136 del reglamento anterior, solo que no remitía a los artículos 2310 y 2312 - del Código Civil.

El artículo 67.- Indica qué requisitos se debe satisfacer para que una operación sea inscribible, - los cuales se encuentran en tres fracciones; la primera que sean susceptibles de identificación de manera in---

dubitable, que estén facultados y se encuentren en el-- Distrito Federal y que al contrato se anexe la factura- o copia certificada o menos que se encuentre en el su-- puesto del artículo 68. Es casi idéntico al artículo - 137 del reglamento anterior, excepto que en el primer - párrafo se suprime la palabra "muebles", en la segunda fracción se agrega la circunstancia que sean facturados y en la fracción tercera se suprime que el original de- la factura sea expedida por comerciante legalmente esta- blecido, que comercie con los artículos de que se trate, pero se admite que sea la factura o copia certificada.

El artículo 68.- Se refiere a las ventas con- reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, - para su inscripción no será necesario acompañar la fac- tura, si el vendedor no la entregara al comprador hasta que sea totalmente pagado el precio. En su segundo pá- rrafo advierte de la pérdida del derecho del vendedor - para el caso de que entregue la factura sin haber hecho la anotación a que se refiere el artículo 70. El ter-- cer párrafo autoriza al Registrador, al notario o al co- rredor, para efectuar dicha anotación si ante él se - - otorga el contrato. Es igual al artículo 138 del regla- mento anterior.

El artículo 69.- Menciona los datos que deben contener las inscripciones que se realicen en el Regis- tro Mobiliario, mismos que se contienen en cinco frac-- ciones. En la primera fracción se indica que se anota-

rá si consta en el contrato el lugar en donde estén o vayan estar los muebles objeto de la operación; El pacto de reserva de dominio o la cláusula resolutoria o bien la constitución de la prenda si es el caso; En la tercera fracción los intereses y demás condiciones del contrato; En la fracción cuarta, la clase de documento, el fedatario que lo autorice o el funcionario ante quien se haya ratificado; y en la última fracción la naturaleza de los muebles, las características que los distinguan, como marca, modelo, serie, tipo, nombre del fabricante, etcétera. Este artículo remite al numeral 3070 del Código Civil, que indica qué datos debe contener el folio de bienes muebles, en cuatro fracciones; - la primera los nombres de los contratantes; En la segunda se refiere a la naturaleza del bien y a sus características que sirvan para identificarlos, que están referidos en forma más amplia en la última fracción del artículo 69 del reglamento vigente; En la tercera fracción se refiere al precio y forma de pago pactados y en su caso el importe del crédito garantizado con la prenda; la cuarta y última la fecha en que se anote y la firma del registrador.

El artículo 70.- Es el último del capítulo del Registro Mobiliario que comprende dos párrafos, en el primero indica que practicada una inscripción el registrador anotará los datos correspondientes al registro de la operación al calce del documento respectivo.-

En el segundo párrafo se prevé el caso de que en una -- factura se amparen más bienes que los que se van a registrar en cuyo caso se deberá acompañar una copia para que también se asiente la razón correspondiente dejando la copia al comprador y el original al vendedor.

Es igual también al artículo 140 del reglamento anterior.

El capítulo IV se denomina "Del Registro de las Personas Morales", contiene tres artículos. En el anterior reglamento contaba con cinco artículos.

El artículo 71.- Indica que en el Registro de Personas Morales se anotarán las que señala el artículo 3071 del Código Civil y que tengan su domicilio en el Distrito Federal. Es decir que se refieren a las sociedades y asociaciones civiles mexicanas, extranjeras y las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada. En el anterior reglamento correspondía a los artículos 141 y 142.

El artículo 72.- Exige para su inscripción relativas a fundaciones y asociaciones de beneficencia -- además de los requisitos del artículo 3072 del Código Civil, la autorización de la Junta de Asistencia Privada a que se refiere la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal. El mencionado artículo 3072 del Código Civil contiene los datos que deberá contener la constitución de las personas morales.

El contenido del artículo que se comenta es parecido al artículo 143 del reglamento anterior.

El artículo 73.- Dispone que será aplicable el reglamento para lo no previsto en este capítulo para las personas morales y que sean compatibles. Es igual a lo dispuesto por el artículo 145 del reglamento anterior.

Para concluir con el estudio de este capítulo - es conveniente señalar que atinadamente se omitió el artículo 144 del reglamento anterior que indicaba que para que se inscribiera cualquier poder o reforma de estatutos de alguna persona moral era necesario que estuviera inscrita.

El capítulo V se denomina "De la rectificación, reposición y cancelación de los asientos", consta de 14 artículos. En el reglamento anterior existía un capítulo para la rectificación de los asientos, pero no se preveía nada respecto de la reposición de los asientos registrales, por lo que al incluirlo, el presente reglamento en un sólo capítulo es un acierto.

El artículo 74.- Tiene dos párrafos, en el primero se prevé la forma en que se harán las rectificaciones en virtud de errores materiales, los cuales se harán con vista de los documentos, de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan. En el segundo párrafo se establece la excepción de que no será necesaria dicha vista si de las inscripciones del propio registro se puede probar lo erróneo del asiento en cuestión. Esta rectificación procede de oficio o a petición del interesado.

Es igual al artículo 146 del reglamento ante---

rior.

El artículo 75.- Prevé que los errores de - - concepto sólo se rectificarán conforme a lo dispuesto - por el artículo 3026 del Código Civil y requiere la presentación del documento registrado si éste fuera correcto o del que lo rectifique si el error se debiese a la redacción vaga, ambigüa o inexacta del título registrado. El artículo mencionado del Código Civil, exige el consentimiento de los interesados y a falta de él requiere resolución judicial. También prevé el caso de oposición por parte del registrador en cuyo caso se observará lo dispuesto por el artículo 3022 del mismo ordenamiento, en donde se regula el recurso de revisión por - parte del Director del Registro Público.

Este artículo también es igual al 147 del reglamento anterior.

El artículo 76.- Es un ejemplo de error material, consistente en asentar una inscripción en un lugar del folio que no le corresponde, pero ahora se le - agrega la remisión al artículo 3024 del Código Civil -- que define el concepto mediante tres supuestos; que se escriban unas palabras por otras; se omita la expre---sión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título - sin cambiar en ningún caso el sentido general de la - - inscripción, ni de alguno de sus conceptos.

Es similar al artículo 148 del reglamento anterior, excepto el agregado de la remisión al artículo -- 3024 del Código Civil ya comentado.

El artículo 77.- Ordena que rectificado un -- asiento se deberán rectificar los demás asientos que se encuentren relacionados con el que se rectificó.

Este artículo es igual al artículo 149 del reglamento anterior.

El artículo 78.- Autoriza al registrador a negarse a realizar alguna rectificación si considera que no existen los elementos suficientes para proceder, con lo cual turnará de oficio el asunto al área jurídica.

Este artículo es semejante al 150 del reglamento anterior, con la diferencia que en el actual el registrador debe turnar de oficio el asunto que considere no procedente la rectificación.

El artículo 79.- Consta de tres párrafos; en el primero establece la condición que se requiere para que se haga la reposición que consiste en cuanto el folio se encuentre mutilado o deteriorado en tal forma -- que sea imposible establecer el tracto sucesivo entre -

los afectados y los posteriores asientos. En el segundo de los párrafos se dispone que la reposición se hará con vista de los documentos que dieron origen a los --- asientos y será por solicitud de parte interesada o por orden judicial; En el último párrafo se indica que para proceder a la reposición se deberá levantar acta circunstanciada, una vez dado los supuestos de los párrafos anteriores.

El artículo 80.- Señala que se deberá poner un sello para identificar que el folio fue repuesto.

Estos dos últimos artículos son nuevos y llenan un hueco que existía en el reglamento anterior, toda vez que no decía nada respecto al tema.

El artículo 81.- Indica que en las cancelaciones se hará referencia a la causa que las motivó.

Corresponde al artículo 152 del reglamento anterior, sin embargo sólo se conservó la parte comentada ya que también se indicaba que las cancelaciones se - - practicarían en la misma parte del folio y que además - - deberá aclarar si la cancelación era total o parcial.

El artículo 82.- Menciona los requisitos para cancelar derechos temporales o vitalicios, que pueden ser la voluntad del interesado, el fallecimiento del titular y se agrega cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial.

Es semejante al artículo 153 del reglamento an



terior, la diferencia es que en el reglamento vigente - se le adicionó la última parte que ya fue comentada.

El artículo 83.- Se refiere a las cédulas hipotecarias las cuales se deberán cancelar cuando se cancela la hipoteca que las originó, es a petición de parte.

Es similar al artículo 155 del reglamento anterior, con la diferencia que antes la cancelación de las cédulas hipotecarias procedía de oficio y a petición de parte interesada.

El artículo 84.- Indica que las anotaciones preventivas se cancelarán en dos supuestos, cuando lo ordene la autoridad judicial y de oficio o a petición de parte en caso de caducidad o que se realice la definitiva.

Este artículo es idéntico al 156 del reglamento anterior.

El artículo 85.- Se refiere a las cancelaciones de muebles, en las cuales se podrá cancelar, cuando sea a petición del acreedor o vendedor, por resolución judicial o a solicitud del deudor siempre y cuando acredite fehacientemente el cumplimiento de sus obligaciones. También es igual al anterior artículo 157 del reglamento derogado.

El artículo 86.- Fija en tres años el término para la caducidad de las inscripciones relativas a venta-

de muebles con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, el cual se contará a partir de la fecha en que debió efectuarse el último pago, a menos que el vendedor hubiera solicitado prórroga de la inscripción por dos años más, una o más veces. Podrá pedirse a peti---ción de parte o de oficio y opera por el simple trans--curso del tiempo. Es igual al artículo 158 del regla--mento anterior.

El artículo 87.- Indica que las notas de pre--sentación se cancelarán mediante anotación que exprese su causa. Tiene diferente redacción que el anterior ar--tículo 159, pero es el mismo sentido.

El capítulo Sexto del Título Tercero se denomi--na "De la publicidad, de las notificaciones y de los --términos", consta de 18 artículos, en el reglamento an--terior era el capítulo Séptimo, del mismo Título, y ---constaba de 16 artículos.

El artículo 88.- Ahora se limita a decir que--los asientos del registro son públicos. Corresponde al anterior reglamento en su artículo 160, que también mencionaba la característica de publicidad de los asientos pero agregaba que se proporcionarían a quién lo solici--tara a través del personal que determinaría la Dirección.

El artículo 89.- Determina que la Dirección - General fijará el horario y el área de consulta. Corres-

ponde al anterior artículo 161 del reglamento derogado, contiene diferente redacción pero idéntico sentido.

El artículo 90.- Señala que se expedirán constancias de los asientos a quién lo solicite, que puede ser completas o en lo conducente. Además de que también se expedirán constancias de inexistencia de asientos. El reglamento anterior en el artículo 162, mencionaba qué sección debería expedir la certificación, en lo demás es similar la redacción y por consiguiente el sentido.

El artículo 91.- Indica que cuando se solicite una certificación sobre una finca determinada, se señalará por qué tiempo y en su contestación se mencionarán las inscripciones que se encuentren vivas en el lapso mencionado. También este artículo varía en la redacción con el anterior artículo 163 del reglamento anterior pero también es idéntico el sentido del mismo.

El artículo 92.- Ordena que la certificación que se haga de algún gravámen o de cualquier otro, se harán teniendo a la vista los antecedentes por el término solicitado. Corresponde al artículo 164 del reglamento anterior, que también cambia de redacción, siendo más explícito el anterior.

El artículo 93.- Señala que se hará mención de asientos cancelados cuando así sea solicitado. Ahora si es igual la redacción al artículo 165 del regla--

mento anterior.

El artículo 94.- Indica que cuando en las solicitudes de certificación no consten todos los datos relativos a la certificación que se pretende obtener -- aún cuando sea solicitado por mandamiento de autoridad se suspenderá el trámite y se publicará en la sección de la Gaceta para que se hagan las aclaraciones del caso. La redacción sólo cambia porque antes se mencionaba el boletín de registro y actualmente se dice Sección de la Gaceta relativa al boletín registral, por lo demás es idéntico.

Corresponde al artículo 166 del reglamento anterior.

El artículo 95.- Señala que el plazo para contestar una solicitud de certificado, será al tercer día de presentada la solicitud y para los demás casos dice que no deberá exceder de cinco días. Para el primer caso se trata de una sola finca o un derecho. Amplia el plazo que establecía el anterior artículo 168, que mencionaba al día siguiente y tres días respectivamente y agregaba que era previo el pago de los derechos correspondientes.

El artículo 96.- Prevé el caso de que no se encuentren acordes las certificaciones y los asientos a que se refieren en cuyo caso prevalecerá el texto de los asientos dejando a salvo la acción del perjudicado.

Corresponde al anterior artículo 169 y solo cambia en su redacción la última frase sin que sea de mayor trascendencia.

El artículo 97.- Indica que no se expedirán copias ni certificaciones de los índices. Es idéntico al anterior artículo 170.

El artículo 98.- Ordena que los informes a las autoridades se harán mediante oficio y las demás notificaciones a través del Boletín. Corresponde al artículo 171 del reglamento anterior, siendo su redacción más extensa pero el mismo contenido.

El artículo 99.- Contiene tres fracciones en las cuales se indican lo que debe contener las notificaciones que se hagan por el boletín; en la fracción primera indica que deberá decir el documento de que se trate, su número de entrada y el nombre del solicitante; - la fracción segunda, el área que tenga el trámite a su cargo y en la tercera y última la determinación si se registra o se deniega el registro.

Corresponde al artículo 172 del reglamento anterior, tienen el mismo sentido aún cuando en su redacción no es idéntica y en la fracción primera también se incluía el nombre del funcionario que lo haya autorizado.

El artículo 100.- Dispone que se deberán de--

jar ejemplares de la sección de la Gaceta relativa al boletín registral a la vista del público para su consulta por 15 días hábiles a partir de su publicación. Es similar la redacción al anterior artículo 173, en la que se cambia la expresión de Boletín del Registro por la de sección de la Gaceta relativa al boletín registral.

El artículo 101.- Indica que se conservarán varias colecciones de boletines. Corresponde al artículo 174 del reglamento anterior, con la diferencia que antes se señalaba la sección que le correspondía hacer dicha recopilación, explicando el objeto o motivo de dicha colección.

El artículo 102.- Señala la forma en que se contarán los términos. Corresponde al artículo 175 del reglamento anterior y en cuanto a su redacción es casi idéntica.

El artículo 103.- Prevé la situación de suspensión o denegación del servicio, pero además los interesados se allanen a la calificación, entonces se pondrá a disposición del solicitante. Corresponde al artículo 176 del reglamento anterior, por lo que se refiere a la redacción es muy diversa y más completa porque inclusive se dice que se pagará la salida sin registro, entre otros detalles más.

El artículo 104.- Contiene cuatro párrafos, -

el primero prevé el caso de la suspensión del servicio a juicio del área jurídica en virtud de ser subsanables los defectos del documento para lo cual el asiento y nota de presentación seguirá surtiendo efectos sólo por diez días hábiles a partir del momento en que el documento sea puesto a disposición del solicitante. En el segundo párrafo señala el caso de que sin que salga del registro el documento principal puede subsanarse en el mismo término señalado en el párrafo anterior, con la excepción que se menciona en el artículo 37 (que permite más tiempo debido a que el documento complementario deba ser expedido por otra autoridad en cuyo caso será ampliado en ese mismo sentido dicho plazo); En el tercer párrafo se considera el caso de que sea necesario retirar el documento para que si es devuelto, corregido y reintegrado en tiempo se continuará el trámite, conservando la fecha y el número de presentación primera. En el último párrafo se prevé el caso extremo, en que no se reintegre en tiempo el documento y por lo tanto se rá cancelada la nota de presentación. Corresponde al artículo 177 del reglamento anterior y junto con el artículo 176 eran los primeros artículos del capítulo - - VIII que correspondía a los recursos y como hemos visto no se encontraban debidamente colocados toda vez que no incluyen un recurso en sí, sin embargo actualmente tampoco están correctamente colocados ya que se hallan en el capítulo de las notificaciones y términos. En nues-

tra opinión deberían colocarse dentro del capítulo del procedimiento registral.

El artículo 105.- Ordena que si el área jurídica revoca o modifica la determinación del registrador en sentido favorable a las pretensiones del interesado, se ordenará la inmediata reposición del procedimiento registral sin perjuicio del derecho de prelación adquirido. Corresponde a una parte del artículo 178 del reglamento anterior que como hemos visto anteriormente -- era parte del capítulo de recursos y con el cambio de orden del reglamento actual en el cual se incluye primero el capítulo de la inmatriculación se deja como noveno y último capítulo el del recurso de inconformidad, quedando por lo tanto este artículo en comento en lugar inadecuado.

El capítulo Séptimo se denomina "de la Inmatriculación" y consta de ocho artículos que en el anterior reglamento constaba de nueve artículos.

El artículo 106.- Es el primero de este capítulo que en reglamento anterior constituyó una de las novedades más importantes en materia registral en el Distrito Federal. Establece que el procedimiento de inmatriculación de inmuebles previsto por los artículos del 3046 al 3058 del Código Civil, se observarán además las disposiciones de los artículos que siguen. Corresponde al artículo 182 del Reglamento anterior, sólo -



la redacción es diferente.

Actualmente existen los juzgados especializados para realizar el trámite de inmatriculación judicial. -- Anteriormente era sólo una alternativa administrativa, -- lo que significa que los interesados pueden optar por -- una u otra vía. Lo anterior conforme lo dispone el artículo 3046 del Código Civil.

El artículo 107.- Detalla los datos y documentos que el interesado deberá manifestar y acompañar a -- su solicitud, dentro de las cuales el más importante será el Plano Catastral que deberá expedir el Departamento del Distrito Federal, que puede ser sustituido por plano autorizado por profesionista legalmente acreditado. -- Corresponde a los artículos 183 y 184 del reglamento anterior, en el cual en el primero de ellos, se pedían los datos y el documento correspondiente al título -- del inmueble a inmatricular y en el segundo describía los documentos que se deberían acompañar a la solicitud, entre los que destacaba el "Certificado de no -- inscripción".

El artículo 108.- Prevé la hipótesis en el que se prevendrá al solicitante en caso de alguna omisión o deficiencia en la solicitud o la documentación respectiva, lo que se le hará saber al interesado mediante la sección de la Gaceta destinada al boletín re--

gistrál, el que contará con un término de diez días hábiles para desahogarla y en caso de que no lo realice - se tendrá por no presentada la solicitud. En el reglamento anterior, no se preveía esta situación sólo se decía en el artículo 185, que el Director al admitirlo le iniciaría un expediente numerado.

El artículo 109.- Concede al Director General -- cinco días para iniciar la búsqueda de antecedentes registrales y solicitar información a las autoridades - administrativas competentes. El artículo 3052 del Código Civil, en la fracción III y siguientes establece el procedimiento de la inmatriculación de inmuebles, ordenando que se publiquen edictos en la Gaceta del Gobierno del Distrito Federal y en un periódico de los de mayor circulación, notificando además por correo certificado a los colindantes, así como de la persona de la que se obtuvo la posesión o de su causante.

En el anterior reglamento se establecía que la publicación se haría dos veces en el Boletín Registral, con intervalo de diez días, además que se giraría un -- extracto a la delegación correspondiente para ser fijado en los tableros de anuncios de la misma.

El artículo 110.- Señala que una vez que se - recabe la información necesaria el Registro deberá expedir el certificado de no inscripción el cual contendrá - los datos siguientes: a) que carece de antecedentes --

desde 1871, a la fecha; b) que no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal; c) que no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación o del Departamento y d) el uso del suelo autorizado.

El artículo 111.- Complementa lo dispuesto -- por el artículo 3054 del Código Civil, ya que autoriza al Director del Registro a que cancele la anotación que se practique porque exista alguna oposición en el procedimiento, para el caso de que transcurran más de seis meses sin que continúe promoviendo el opositor.

El artículo 112.- Se refiere a la información testimonial de dos testigos vecinos del lugar para el caso de que habiendo inscrito el interesado previamente su posesión podrá solicitar la inscripción correspondiente a la propiedad en virtud de la prescripción positiva, una vez que hayan transcurrido cinco años. Complementa al artículo 3055 del Código Civil, que se refiere precisamente a este caso.

El artículo 113.- Determina que la resolución del Director General que deniegue la inmatriculación podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso -- Administrativo del Distrito Federal. Corresponde al artículo 190 del reglamento anterior, que es muy parecido.

El octavo capítulo se denomina "Del Recurso de Inconformidad", es el último y consta de cinco artículos, como ya habíamos apuntado antes en el reglaman

to anterior, este capítulo es el penúltimo.

El artículo 114.- Establece que el recurso de inconformidad procede contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral.

El artículo 115.- Establece propiamente la forma en que se admite el recurso, que será el caso -- cuando el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador, el servidor público -- que conozca del asunto dará entrada al recurso cuando -- ante él manifieste su inconformidad el interesado, mismo que se sustanciará ante el Director General en la -- forma y términos que previene el artículo 116 del propio reglamento y se ordenará a instancia del recurrente que se practique la anotación a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, de lo que se -- tomará nota en la sección de la Gaceta relativa al boletín registral. Corresponde en su mayor parte al artículo 178 del reglamento anterior.

El artículo 116.- Dispone que será el Director General quién conocerá del recurso, que puede ser -- interpuesto en forma verbal o por escrito en un plazo -- no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación mencionada en el artículo 115. Con la resolución del Director General se dará por terminada la -- instancia. Corresponde al artículo 178 del reglamento-

anterior que es casi idéntico.

El artículo 117.- Prevé el sentido de la reso  
lución del Director que en el caso de que sea favorable  
al interesado, lo notificará al registrador y le envia  
rá el documento para su inscripción y la otra determina  
ción puede ser contraria al promovente en cuyo caso se-  
rá puesto a disposición del interesado previa la cance  
lación de la nota respectiva. Corresponde al artículo-  
180 del reglamento anterior y también es idéntico en su  
redacción.

El artículo 118.- Es el último del reglamento  
en vigor. Ordena que se seguirá el mismo procedimiento  
tratándose de objeción en cuanto a los derechos corres  
pondientes al registro o bien cuando el registrador se-  
rehuse a practicar algún asiento por considerarla infun  
dada.

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

1.- La principal finalidad del Registro Público de la Propiedad es la seguridad y protección jurídica de los derechos inscritos, frente a todo el mundo y en contra de los terceros interesados. Y su efecto o consecuencia jurídica del mismo Registro es su oponibilidad a -- fin de poder obtener esa seguridad y protección de lo -- inscrito.

2.- El Registro Público de la Propiedad fue instituido en nuestra legislación por vez primera, en el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, que en esta materia se inspiró principalmente en la Ley Hipotecaria Española de 1861.

3.- El Derecho Registral es una rama del Derecho Público en virtud de tener un campo de estudio específico.

4.- El Registro Público de la Propiedad para su mejor funcionamiento debe ser una Institución Autónoma.

5.- El Director del Registro Público de la Propiedad, debe ser un especialista en Derecho Registral.

6.- La reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, fue realizado con poco cuidado toda vez que al reducir el número de artículos se omitieron algunos otros en perjuicio de claridad, por ejemplo los ar-

tículos 122 y 124 del reglamento anterior, cuyos conceptos no se contemplan en el nuevo reglamento.

7.- Uno de los aciertos más notables en las reformas a los fundamentos del Registro Público de la Propiedad es el procedimiento de INMATRICULACION INMOBILIARIA, el cual puede ser efectuado por dos vías, judicialmente o a través del procedimiento administrativo, ante el propio Registro.

8.- Al abrirse el Registro Público de la Propiedad para innumerables predios que no se encontraban anotados en el Registro se cumple con la finalidad principal del propio Registro, al dar seguridad al tráfico inmobiliario.

9.- También se prevé la forma de reponer los asientos registrales que es fundamental por tratarse del aspecto más importante de la Institución.

10.- Debe incluirse en el Reglamento la incorporación de los procedimientos electromecánicos, para mayor seguridad y protección de los asientos registrales.

11.- Los índices del Registro Público de la Propiedad deben actualizarse constantemente para el efecto de que se encuentren al día lo más posible.

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

- 1.- CAMPUZANO Y HORMA FERNANDO.- Legislación Hipotecaria.- Tomo I, Editorial Reus, 2a. Edición.- Madrid 1942.
- 2.- CARRAL Y DE TERESA LUIS.- Dos Conferencias Sobre Los Principios Registrales.- Revista Notarial. Organismo del Colegio de Notarios del Distrito Federal. No. 22 de septiembre de 1955.
- 3.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO.- Procedimiento Registral de la Propiedad.- Editorial Porrúa, S.A. 2a. Edición 1979.
- 4.- COSSIO Y CORRAL ALFONSO DE.- Instituciones de Derecho Hipotecario.- 2a. Edición.- Bosch Casa Editorial. Barcelona 1956.
- 5.- ESQUIVEL OBREGON TORIBIO.- Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo I.- Editorial Póllis. México, D.F., 1937.
- 6.- GONZALEZ Y MARTINEZ JERONIMO.- Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. Tomo I.- Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, Madrid 1948.
- 7.- KOHLER.- El derecho de los Aztecas.- Traducción del Alemán al Español por Carlos Rovalo y Fernández. Publicado en Revista de Derecho Notarial Mexicano, año XIII, Núm. 35 julio de 1969.
- 8.- LA CRUZ BERDEJO JOSE LUIS.- Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, 2a. Edición.- Editorial J. M. Bosch. Zaragoza 1927.
- 9.- MACEDO S. MIGUEL.- Datos para el estudio de nuevo Código Civil del Distrito Federal y el Territorio de Baja California.- Notas comparativas del Nuevo Código de 1870. Imprenta de Francisco Díaz de León. México 1884.
- 10.- MATEOS ALARCON MANUEL.- La Evolución del Derecho Civil Mexicano, desde la Independencia hasta nuestros días.- Tipografía Vda. de Francisco Díaz de -



León, Sucs. México 1911.

- 11.- ROCA SASTRE ROMAN MARIA.- Derecho Hipotecario.- To  
mo I.- Casa Bosch Editorial. Barcelona 1954.
- 12.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Compendio de Derecho Ci-  
vil.- Tomo IV Contratos.- 5a. Edición.- Editorial-  
Porrúa, S.A. México, D.F. año 1971.