

31A  
2e)



# UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL LOMAS VERDES  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
NUMERC DE INCORPORACION 8813-09

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL  
COMERCIO. EN LA ACTUALIZACION DE LOS  
SISTEMAS REGISTRALES, 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**  
**GUILLERMO RAMOS SANCHEZ**

DIRECTOR DE LA TESIS: LIC. MIGUEL ANGEL ACOSTA ABARCA

REVISOR DE LA TESIS: LIC. YOLANDA GARCIA GUTIERREZ

NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO

1994

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



## **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.

DEDICO LA PRESENTE INVESTIGACION  
A MIS PADRES QUE CON SU ESFUERZO  
CONTRIBUYERON A ALCANZAR MI  
SUPERACION PERSONAL Y PROFESIO--  
NAL.

DR: GUILLERMO RAMOS MUNGUIA

SRA: ANA MARIA SANCHEZ DE RAMOS

A MIS HERMANOS QUIENES SON  
UNA PARTE MUY IMPORTANTE  
EN MI VIDA PERSONAL Y  
PROFESIONAL.

GLAZUL FABIOLA RAMOS  
SANCHEZ.

ANA JESSICA RAMOS SANCHEZ.

PEDRO ALFONSO RAMOS  
SANCHEZ.

A MIS TIOS QUIENES CON SU  
CONSTANTE APOYO Y OFORTUNO  
CONSEJO SUPIERON INFUNDIR  
EN MI EL CAMINO CORRECTO A  
SEGUIR EN LA VIDA.

ING: CESAR MARQUEZ GONZA--  
LEZ.

SRA: ENRIQUETA SANCHEZ DE  
MARQUEZ

ING: ABELARDO SANCHEZ

PROFR: ENRIQUE SANCHEZ

A MIS VERDADEROS AMIGOS QUE DE--  
MOSTRARON CONFIANZA Y APOYO EN  
TODO MOMENTO.

LIC. ANTONIO CUEVAS DURAN  
LIC. RICARDO ALTAMIRANO SANCHEZ  
LIC. VIRGINIA DIAZ FRANCO  
LIC. GABRIELA ROMERO  
ING. JAIME CUEVAS DURAN  
ING. RICARDO DE LA CRUZ RAMOS  
SRITA. ANGELA RAMOS H.  
SRITA. ENRIQUETA MARQUEZ SANCHEZ  
SRA. ESTELA GALINDO TOVAR

A TI SEÑOR QUE TODO ME LO  
DISTE, Y ME GUIASTE PARA  
ENCONTRAR EL CAMINO DEL  
EXITO DEDICO ESTE ESFUERZO  
QUE HA CONTRIBUIDO A MI  
SUPERACION ESPIRITUAL Y  
PROFESIONAL.

DEDICO TAMBIEN LA PRESENTE  
INVESTIGACION A LOS  
LICENCIADOS EN DERECHO Y  
CATEDRATICOS DE LA  
UNIVERSIDAD DEL VALLE DE  
MEXICO QUIENES ME  
BRINDARON SU APOYO Y SU  
VALIOSO TIEMPO.

LIC. MIGUEL ANGEL ACOSTA  
ABARCA.  
LIC. YOLANDA GUTIERREZ  
GARCIA.

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN LA  
ACTUALIZACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL DISTRITO  
FEDERAL.

I N D I C E

pág.

INTRODUCCION

CAPITULO I

"ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO".

A) Generalidades. . . . .	1
1. La Biblia. . . . .	1
2. Grecia . . . . .	3
3. Egipto . . . . .	4
4. Roma . . . . .	5
5. Alemania . . . . .	9
6. España . . . . .	10
B) ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN- MEXICO . . . . .	12
C) México antiguo o precolonial . . . . .	12
D) México colonial o nueva españa . . . . .	19
E) México independiente . . . . .	26
F) México moderno y contemporáneo . . . . .	36
G) ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO DEL COMERCIO . . . . .	55
1. México precolonial o nueva españa. . . . .	56
2. México independiente . . . . .	57
3. México contemporáneo . . . . .	59

4. Conclusiones . . . . .	60
---------------------------	----

## CAPITULO II

### "DIVERSAS ACEPCIONES DE LA PALABRA REGISTRO Y DEFINICIONES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD".

A) Generalidades. . . . .	62
B) Definiciones del Registro Público de la Propiedad- Inmueble . . . . .	69
C) Definición del Registro Público de Comercio. . . . .	70
C.1) Finalidades del Registro Público de Comercio . . . . .	72
D) Definición de Derecho Registral. . . . .	74
E) Marco jurídico mexicano vigente relativo al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal . . . . .	76
F) Conclusiones . . . . .	81

## CAPITULO III

### "LOS PRINCIPIOS JURIDICOS REGISTRALES Y SU IMPORTANCIA". . . . .

A) Generalidades. . . . .	83
B) Principio de publicidad. . . . .	84
C) Principio de inscripción . . . . .	86
D) Principio de especialidad. . . . .	89
E) Principio de consentimiento. . . . .	93
F) Principio de tracto sucesivo . . . . .	95
G) Principio de rogación. . . . .	97
H) Principio de prioridad o prelación . . . . .	99
I) Principio de calificación o legalidad. . . . .	102

J) Principio de legitimación. . . . .	104
K) Principio de fé pública. . . . .	106
L) Conclusiones . . . . .	107

CAPITULO IV

A) Generalidades. . . . .	109
B) Concepto de los sistemas registrales . . . . .	109
B) Clasificación y estudio de los sistemas de registro . . . . .	111
a) Sistema de transcripción . . . . .	111
b) Sistema de folio personal. . . . .	111
c) Sistema de folio real. . . . .	112
1). Estudio de los sistemas registrales seguidos por - Alemania, Francia y Australia . . . . .	117
1. Sistema germánico. . . . .	117
2. Sistema francés. . . . .	123
3. Sistema australiano. . . . .	128
D) Sistema mexicano . . . . .	131
E) Conclusiones . . . . .	145

CAPITULO V

"EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE".

A) Generalidades. . . . .	149
B) Presentación del documento correspondiente . . . . .	151
C) La anotación . . . . .	154
D) Distribución . . . . .	155
E) Calificación . . . . .	156

1.A) Confrontación del documento con sus antecedentes registrales . . . . .	160
2.B) Comprobación de que el o los actos que se pretendan inscribir se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia . . . . .	162
3.C) Jerarquización de las normas jurídicas establecidas para cada caso concreto. . . . .	167
F) Calificación fiscal. . . . .	169
G) Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotaciones preventivas, cancelaciones, constancias o certificación. . . . .	180
H) Devolución del documento al interesado. . . . .	197
I) Conclusiones. . . . .	198

CAPITULO VI

"EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN LA ACTUALIZACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL DISTRITO FEDERAL".

I. Necesidad de un nuevo sistema registral. . . . .	201
II. Factibilidad legal para la adecuación del nuevo sistema integral de información registral. (S.I.I.R.)..	209
III. Justificación del nuevo sistema integral de información registral. (S.I.I.R.) . . . . .	213
IV. Coordinación intersectorial . . . . .	225
V. Coordinación sectorial con instituciones de vivienda . . . . .	229
VI. El sistema integral de información (S.I.I.R.) y sus subsistemas. . . . .	239
I). Subsistema de consultas registrales y certificacio---	



nes . . . . .	240
II). Subsistema de inscripción registral. . . . .	244
III). Subsistema de administración de recursos. . . . .	247
IV). Subsistema de control de gestión y estadística regis- tral . . . . .	249
VII). Conclusiones. . . . .	259
CONCLUSIONES. . . . .	262
BIBLIOGRAFIA. . . . .	272

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

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

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

CAPITULO I  
"ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DE COMERCIO".

A.- GENERALIDADES

Considerando necesario para un mejor desarrollo del presente capitulo y para el logro de nuestro objetivo primordial en éste: el cual consiste en establecer los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad, en principio a nivel general y posteriormente por lo que respecta a nuestro Estado mexicano:

En razón a lo anterior establecemos nuestra exposición partiendo de algunos antecedentes derivados del documento llamado Biblia, continuando con otros estados antiguos como son Egipto, Roma, Alemania y España, para enseguida exponer dichos antecedentes en nuestro México Pre-Colonial, en la Nueva España, en México Independiente, en el México Moderno y Contemporáneo. También el mismo procedimiento lo hacemos por lo que respecta al Registro Público de Comercio.

1.- LA BIBLIA

Según Bernardo Pérez Fernández del Castillo, considera, que "Algunos autores pretenden encontrar los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria en pasajes bíblicos o en otras manifestaciones rudimentarias de transmisión de dominio, por ejemplo, en los textos del Génesis (Capítulo 23, 16), del Levítico (Capítulo 25, 24), del Libro de Ruth (Capítulo 4, 9), o el de Jeremías

(22, 9, 14, 15) que se refiere más bien a modos y formas sacramentales de enajenación" (1).

Así, en términos generales tenemos que por ejemplo el "Génesis", en su Capítulo 23 versículo 16, se dice que:

Se manifestaba la propiedad al momento en que fallecía una persona los familiares adquirían la propiedad en donde eran sepultadas y para ejemplo transcribimos la siguiente frase: "...después de esto sepulto Abraham a Sara... Vino a ser sepultura de Abraham..." (2).

Por lo que respecta al Levítico Capítulo 25, versículo 24-28 dice: "En todo el territorio de vuestra posesión dareis derechos a redimir la tierra... Si tu hermano empobreciere y vendiere algo de su propiedad, vendrá el que tenga derecho, su pariente más próximo y rescatará lo vendido por su hermano... Si no tuviere rescatador, que busque él con que hacer el rescate, volviendo a su propiedad....: Si no haya de que pagar el resto, lo vendido quedará en poder del comprador hasta el año del jubileo, entonces será libre y el vendedor

(1) Pérez Fernández del Castillo "Apuntes para la - Historia del Registro Público de la Propiedad" Editorial Nacional del Notariado Mexicano, A. C. Única Edición, México 1980, Pág. 4.

(2) Nacor Fuster Elano y otro "Sagrada Biblia" versión directa de las Lenguas originales, cuadragesima, segunda Edición Biblioteca de autores cristianos, Madrid 1981, Pág. 26.

tornará a entrar en su propiedad...."(3).

En cuanto al Capítulo 4. Versículo 9, Libro de Ruth"... Boz dijo a los ancianos y a todos los presentes: testigos sois hoy de que yo compro a Noemi cuanto perteneció a Elimelec, a Quelyón y a Majalón...."(4).

Y finalmente los versículos 9, 14 y 15 del Capítulo 22 del Libro de Jeremías señalan lo siguiente: "...el que dice: voy a hacerme una casa espaciosa/ con amplias salas / de resgadas ventanas con artesonados de cedro / pintados de rojo /..."(5).

## 2.- GRECIA

Don Jerónimo González Martínez respecto de las transmisiones de la Propiedad dice: "Estudiadas friamente las instituciones griegas" sin manías arqueológicas", reconocerse que los oroy (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini-di-confini) (marcas) y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros".(6).

(3) Obcit. Pág. 146 y 147

(4) Opus Cit. Pág. 315

(5) Obcit. Pág. 102B

(6) Pérez Fernández del Castillo Bernardo.- Opus Cit.- Págs. 4 y 5.

En esta fase podemos observar que tales "señales elementales" obedecieron a una publicidad elemental hacia las demás personas sin que con ello se afirme que eran condiciones necesarias para la validez de la hipoteca o para hacer a ésta eficaz contra terceros.

### 3.- EGIPTO

Para Jerónimo González Martínez la organización de la propiedad, consistía en la existencia de dos oficinas; la biblioseke demasiologe (archivo de negocios), aquí se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años y que además servían de base para establecer los montos de los impuestos, y la enkteseon biblioseke (archivo de adquisiciones), esta estaba regida por funcionarios parecidos a nuestros registradores actuales, a quienes se les llamaba bibliofilaques que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. En los supuestos de enajenación o gravamen de fincas, se debía solicitar la autorización del bibliofilaques para que el acto se pudiese realizar, esto se llevaba a cabo por medio de una instancia (prosangelia), en esta se hacía constar a nombre del exponente la inscripción, y las características y circunstancias del contrato proyectado, dando fin con una petición que se ordenará al fedatario la autenticación del mismo.

Normalmente los asientos se verificaban en virtud

de declaraciones (apografe), estas eran presentadas por los interesados en las compraventas, herencia, adquisiciones y cancelaciones, haciendose hallazgos de papiros quedando demostrado con esto la existencia de anotaciones preventivas (parazesis) de tipo variado.

A los llamados bibliofilaques se les atribuian facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (apografe) y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

Se tenia un archivo en donde se llevaba con los nombres de los propietarios por orden alfabetico, y existian una especie de indice (diastromata), estos eran extractos de la documentación archivada, llevados por el sistema del folio personal, estos es, se agrupaban bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos. (7).

Encontrandose asi, una incipiente publicidad registral inmobiliaria pero considerando el tiempo histórico en que nos encontramos podemos afirmar, que los egipcios tenian un sistema muy desarrollado, que incluso posee rasgos de la inscripción registral actual.

#### 4.- ROMA

Aquí se da la transmisión de la propiedad, sólo se realizaba mediante actos exteriores que daban publicidad limitada, sin que existiera algún tipo de registro que (7) Obcit. Pág. 5 y 6

proteja a los terceros adquirentes. Pero posteriormente al Derecho Romano se divide en dos épocas:

#### A.- DERECHO CLASICO

En éste existen tres maneras de transmitir la propiedad, la mancipatio, la injure cessio y la traditio.

En Roma las gentes se obligaban por lo nudos pactos, los cuales no transmitían la propiedad sólo creaban obligaciones.

La figura de la mancipatio, era un procedimiento que sólo podían llevar a cabo los ciudadanos romanos y los comerciantes. Los bienes res mancipio comprendían el objeto de la Mancipatio y eran formados por los fondos itálicos, esclavos, animales de tiro y carga.

Se actuaba de la siguiente manera: era necesario la presencia de cinco testigos ciudadanos romanos y púberes y de un libripens (persona que sostiene una balanza), el mancipio accipien (adquiriente), golpea la balanza con un trozo de bronce (randus culum) y al mismo tiempo pronunciaba una frase que la cosa se hacía suya con arreglo al derecho de los quirites. Cuando la cosa era mueble debía estar presente, cuando era inmueble se necesitaba algo que la simbolizara. (8).

Recordemos que el derecho romano fué un derecho consuetudinario y muy solemne.

La injure cessio, este modo de adquisición de la  
(8) Opus cit.



propiedad tenía origen procesal y Eugene Petit se refiere a ella diciendo que: "El sedente y el adquirente comparecían in jure es decir delante del tribunal del pretor en Roma y del presidente en las provincias la cosa debe estar presente. Siendo un inmueble, era menester transportarse a estos lugares pero es probable que en la época clásica, no fuere exigida esta condición contentándose el inmueble (Gayo, IV, 17). El adquirente poniendo entonces la mano sobre la cosa afirma ser el propietario según el derecho civil y el magistrado pregunta después al cedente si opone pretensión contraria. Si este consiente en la enajenación y no protesta dicha afirmación, el magistrado la sanciona, addicil y declara propietario al adquirente"(9).

Es decir la acción in jure cessio constituía una simulación de un pleito ante el magistrado romano en virtud de la cual el adquirente en forma solemne firmaba ante el magistrado ser el propietario de acuerdo con lo que exigía el derecho civil romano del inmueble procediendo el magistrado a cuestionar al cedente si oponía alguna resistencia ante tal afirmación, si el cedente no contradecía el magistrado aprobaba la enajenación declarando propietario al adquirente.

Al respecto Ortolán; indica que Justiniano lo

(9) Eugene Petit "Tratado Elemental de Derecho Romano". Editorial Nacional, México 1959, Núm. 195 Pág. 264.

explica diciendo que esta se llevaba a cabo mediante la entrega de la posesión física de la cosa enajenada, debiendo existir entre las partes el animus (intención) de transmitirla por un lado y de adquirirla por el otro: tres eran los elementos constitutivos de esta figura: el ánimo del enajenante de transferir su propiedad y del adquirente de adueñarse; la existencia de una causa justa de la transmisión que generalmente, era un contrato y la entrega material física de la cosa: (10).

La traditio en esta época se divide en tradición breve mano y tradición larga mano en donde según el caso se transmitía pero dependía si se otorgaba en mano como podría ser un mueble o si se otorgaba mediante apoderado o cuando se señalaba con el dedo un inmueble que se entregaba. (11).

Posteriormente la traditio continúa dándose en el período Justiniano en las modalidades anteriores pero surge una nueva que es la "tradición por el constituto posesorio", se encuentra esta figura dentro de lo que podríamos considerar Derecho Romano Moderno. Consistía en una cláusula por la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente. (12).

(10) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Ob. cit. pág. 6.

(11) Obcit. Pág. 7.

(12) Opus cit. Pág. 11

Marcel Flaniol considera esta figura de la siguiente manera:

"Hay pues, sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferirse, que equivalía a la tradición, hacia el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores "Constitutio posesorio"; tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia". (13).

#### 5.- EN ALEMANIA

Hay que tomar en cuenta que no existía un derecho germánico uniforme; pero dentro de las tradiciones más antiguas encontramos que se dan dos actos como sucedía en el derecho romano, por un lado unos en la transmisión inmuebles, existía el negocio traslativo de dominio y por el otro acto traslativo de propiedad.

Dentro de los actos traslativos de dominio a la figura de: "Gewere" se perfeccionaba la transmisión de la propiedad en dos momentos: A) La entrega del bien al que adquiere y B) La desposesión o abandono del anterior dueño.

Otra forma era la "Ruflussug" si era judicial era un juicio simulado, el adquirente demanda la entrega de

(13) Idem.

la cosa, y confesando la demanda, el juez resolvía entregando judicialmente la posesión; se hacía de manera extrajudicial, era la simple inscripción, en el libro judicial o municipal de la transmisión del inmueble perfeccionándose el contrato por ser registro constitutivo. (14).

No debemos olvidar que el Derecho Germánico fué fuertemente influenciado por el Derecho Romano; de ahí que este haya adquirido la gran mayoría de las instituciones jurídicas romanas.

#### 6.- EN ESPAÑA

La historia de España tiene especial significado dentro de la historia del Derecho Mexicano, ya que estas legislaciones durante la Colonia y principios de la época de México Independiente son las Leyes Españolas en especial las que rigieron en Castilla y las que se aplicaran en la Nueva España. (15).

Dentro de esta parte no detallamos con exactitud y minuciosamente las legislaciones establecidas ya que posteriormente lo haremos en el desarrollo de los antecedentes que tuvieran origen en México en la época de la colonia:

Es importante señalar que las legislaciones de mayor relevancia fueron:

(14) Obcit. Pág. 15

(15) Opucit. Pág. 19

En 1528, solicitud de Don Carlos y Doña Juana en Madrid para dar publicidad a los censos que contaban bienes muebles e inmuebles.

Esta disposición fue recopilada posteriormente en la Ley 2, título XV, Libro X de la Novísima recopilación.

- Pragmática de Carlos I de 1539.
- Felipe II en el Consejo de Castilla acuerdo del 8 de julio de 1617.
- Instrucción de los Señores Fiscales 1768.
- Circular del Consejo Real (1816).
- Ley Hipotecaria (1861).

En donde después de los intentos en proyectos de Código Civil Español, (el de 1836, el de 1843, y el de 1851) en donde se regulaba el Registro Público de Hipotecas. Es finalmente en el año de 1861, donde se aprobó la Ley Hipotecaria Española que contenía 15 títulos y 416 artículos; misma que fue reformada en 1869.(16).

Todas estas instituciones tuvieron como finalidad establecer un Control Registral que con el tiempo se iría transformando hasta llegar a la estructura actual del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

(16) Obcit. Págs. 19 a la 37.

**B).- ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.**

El Registro nace con una finalidad administrativa; dada la necesidad de cada individuo de llevar una cuenta y control de lo que poseían como titulares; pero en ningún momento se pensó que esto era con fines de publicidad; El Registro nace como un factor de Seguridad Jurídica en cuanto al Tráfico de Bienes, en virtud de que era imposible conocer la Real situación en cuanto a cargas y gravámenes que recaían sobre éstos. Es decir surge como una necesidad administrativa, pero a partir de actos clandestinos de registro, es necesario un factor de publicidad y es precisamente con éste, que se da un enfoque diferente al Registro que se complementa con la seguridad jurídica, y al respecto opina Luis Carral y De Teresa: "El Registro nació como un medio de seguridad de Tráfico Jurídico".(17).

Tomando en cuenta el desarrollo de la humanidad y en este caso de México, nos permitimos dividir a este en cuatro grandes épocas para delinear la evolución que del Registro se ha tenido.

**C).- MEXICO ANTIGUO O PRECOLONIAL**

En virtud de que en ésta época en México existió una gran diversidad de Culturas y con fundamento en que

(17) Carral y De Teresa Luis, Derecho Notarial y Registral, Editorial Porrúa, S. A. Décima Edición.- México 1988, Pág. 215.

la Cultura Azteca es un común denominador de las demás culturas y además una de las más sobresalientes, en cuanto a su desarrollo cultural, astrológico, arquitectónico.

Al respecto el Doctor Koler hace un estudio sobre el Derecho de los aztecas en donde se trata de hacer referencia y además busca destacar lo más relacionado con este Derecho y la Materia Registral.

La tribu de los aztecas conformaban la triple alianza, eran nomadas y con el devenir de los siglos avanzaron del noroeste hacia el este, y al sur de México y poco a poco creando fortuna se establece Tenochtitlán, originándose una Cultura elevada y de profunda sensibilidad, la escritura se había convertido en jeroglífica.

En las comarcas que conquistaban imponían una gran parte de su derecho, haciéndose hallazgos de varios documentos jurídicos conservados por la tradición de los tiempos del reinado de Moctezuma considerándose además, fidedignos.

La manera más usual de plasmar sus Leyes vigentes en esa época era en sus pinturas.

En el México antiguo era básicamente una economía natural; es decir se daban pagos en especie o en trabajo.

Surge aquí el trueque; pero lo más importante es que se da un sistema de prestaciones en especie y

trabajo;

Después de esto surge un exceso de productos, ya no es tan necesaria la mano de obra, es decir trabajo como pago, los productos se generan cada vez más y es aquí donde los señores se ubican en un estado dominante empiezan a cumplir con sus responsabilidades de pago dando pagos en especie y en fuentes de productos, es decir tierra y trabajadores.(18).

El control político de medios de producción, se manifestaba en la asignación por el soberano de tierras y tributarios a instituciones o individuos; la idea era asignar tierras y tributarios mediante cesión de autoridad sobre la gente provocando una segmentación del territorio o como se consideraría actualmente una descentralización política. Las unidades políticas mayores (como el llamado Imperio Azteca) se dividían en segmentos Político-Territoriales, creando un sistema de estratificación social (unos comprendían las familias nobles dominantes políticamente y otros formaban las familias plebeyos. Estos segmentos políticos-territoriales son las que dominaban en nahuatl) Calpulli, (en nahuatl eran los segmentos en que se subdividía la sociedad en sus diferentes niveles de organización territorial). Los calpulli funcionaban como unidades

(18) "Historia General de México" El Colegio de México, Edit. Harla, México. Pág. 187.



corporativas con varios aspectos-económicos, administrativos, militares y hasta ceremoniales de la organización social. (19).

Los derechos de propiedad, son a menudo considerados previa, formación de clases sociales, son de diferente naturaleza para cada testamento y están rigurosamente vinculados a los distintos extractos sociales y definidos políticamente. En el México antiguo los campesinos y artesanos formaban el estamento plebeyo, esta masa estaba agrupada en las unidades corporativas ya mencionadas llamadas calpules, en donde se organizaban colectivamente para desempeñar sus respectivas funciones sociales.

Inicialmente se decía que los campesinos miembros del Calpull gozaban, en usufructo de parcelas familiares que podían transmitir por herencia a sus sucesores, pero como ya mencionamos esta posesión estaba relacionada con el cultivo efectivo de la tierra, así como el pago de los tributos y servicios personales. Y en base a la posesión original del calpul, se decía que algunos habían llegado primero y habían conseguido grandes extensiones y los que llegaron después ya no encontraron tierras suficientes.

La tierra tiene como característica primordial la producción; es decir que se ubica dentro de una

(19) Obcit. Pág. 190

civilización agrícola, y al respecto en los informes sobre tenencia de la tierra se observa que existían varios tipos de tierra asignadas según los estamentos sociales de hecho según esta asignación recibían el nombre o la terminología nahuatl que los definía claramente por ejemplo:

- El rey tenía las "Tierras reales" (Hatocamilli).
- Los señores "Casa señoriales" (teccalli).
- Tierras de palacio (tecpantlalli).
- Tierras de los nobles (pillalli).
- Tierras del pueblo (altepetlalli).
- Tierras del barrio (calpullalli).
- Tierras de guerra (milchimalli).
- Tierras de los templos (teopantlalli).(20).

Las formas de transmitir estas propiedades parecen haber sido por herencia y las medidas administrativas del soberano, quien repartía tierras después de una conquista en señal de agradecimiento, o de premio a sus servidores; o las quitaba en castigo a los delincuentes o las designaba según las necesidades sociales del momento.(21).

El rey en el Derecho azteca, tenía derechos de imponer los tributos que fueran necesarios para sufragar los gastos públicos, para esto existían catastros muy minuciosos que subsistieran hasta después de la época de

(20) Opuscit. Pág. 224

(21) Ibidem. Pág. 225

la conquista, y ahora en el siglo XVI servían como base a la distribución de los impuestos.(22).

En relación al Derecho Civil primordialmente sobre la propiedad y los bienes raíces, eran adquiridos a través de la conquista o de trabajo; en el caso del propietario de un bien podía perseguir su propiedad hasta el tercer adquirente sin rezarcir a éste por el precio de la cosa; la nobleza es la única que puede mantener la propiedad privada de un bien raíz; pues las otras pertenecían en general a los pueblos de barrios o calpulli, estas poblaciones estaban formadas por secciones y barrios y éstos formaban unidades diferentes en relación con las tierras particulares.(23).

Existía el calpulli y era considerado tierra comunal; en este caso como eran bienes comunes se designaban en atención a las necesidades de cada una de las familias; estos se consideraban bienes comunes hereditarios; pero limitados a las familias de una misma población. En este supuesto una vez que la familia a la cual se le había designado, un fragmento de tierra, si ésta abandonaba la población o el lugar de la unidad de dotación, perdía todos los derechos sobre las mismas.(24).

(22) Orozco y Berra "Anales del Ministerio de Fomento de la República Mexicana". Tomo VI. Pág. 171, Méx. 1881.

(23) Zórita Breve y Sumaria Relación de los Señores.

(24) Obcit. Pág. 27.

Una vez que esta unidad era designada a una persona se tenía la obligación de que esta se cultivara y a quienes no cumplieran con esta obligación en un término de dos años recibía un apercibimiento de perderla y si cumplían tres años y no se hubiera sembrado la unidad de dotación era libre.

El Calpulli era propiedad del pueblo y se podía en determinado momento arrendar una parte de esta tierra comunal a otro calpulli es decir las tierras no eran trabajadas por el calpulli que era dueño, sino que arrendaban fragmentos para que otro calpulli las trabajara. En este momento hay un control que pudiera llamarse registral ya que cada calpulli tenía que llevar un plano de tierras que poseía y además debía establecer poseedores, o cambios de éstos.(25).

En esta época gran parte de las tierras pertenecía al Estado y como consecuencia sus frutos eran del príncipe; y cuando las tierras eran poseídas por templos, los frutos eran destinados a todo lo relacionado con el servicio religioso.

En el calpulli también existen unidades de guerra, es decir campo de guerra, que eran cultivados para el estado y para las necesidades militares.

El Registro adquirió entonces una extraña significación religiosa; en las ciudades mayas se (25) Opuscit. Pág. 30.

erigían pilares de piedra sobre los cuales se gravaba la fecha y algunas anotaciones sobre acontecimientos importantes.(26).

Para Henry Bamford Parkes "el grabado de estos pilares, así como los de figuras humanas y de los animales realizados sobre los templos mayas despliegan un dominio técnico y un sentido del equilibrio y preparación que los coloca entre los grandes logros de la humanidad".(27).

#### D).- MEXICO COLONIAL O NUEVA ESPAÑA

Después de la lucha constante y de lograr prácticamente la destrucción de la ciudad, Cortés, domina el antiguo imperio mexicano en toda su extensión geográfica.

En primer lugar Cortés lucha por legitimar su conquista sólo basta analizar las cartas de relación en donde se registran anécdotas de conspiraciones descubiertas, así como de los enfrentamientos y represiones violentas entre los españoles. Pero con mayor trascendencia la división entre la nobleza indígena y los españoles. Al romperse la unidad de la nobleza indígena.

Se inicia como consecuencia del proceso mismo de la guerra, una nueva dirección política entre los mexicanos.

(26) Henry Bamford Parkes "La Historia de México". Editorial Diana. México 1986. Pág. 26.

(27) Idem.

Quando se fractura el poder de los Mexicas comienza la desintegración de las antiguas alianzas y una vez terminada la reconquista se da inició a nuevos descubrimientos y conquistas del nuevo mundo. Es aquí en México donde se mantiene un carácter providencialista que se reconoce en la reconquista española en las cartas de relación ya mencionadas además se mantiene la tradición de los españoles al Nuevo mundo; es decir la conquista rompe con un mundo con sistema coherente costumbres, actividades y se intenta establecer otro distinto, dentro de este Nuevo Sistema los indígenas quedan en desamparo total y sin compensación social que justifique un rol dentro de la Sociedad, como consecuencia de lo anterior a mediados del Siglo se dan dos fenómenos que son la discriminación de la población indígena y la centralización creciente del poder en la corona es por ello la violenta reacción contra las Leyes nuevas en América:

Conquistada la gran Tenochtitlán las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla por ejemplo: el fuero Real, las Siete partidas, la recopilación y Novísima recopilación y algunas de estas fueron substituidas parcialmente por Leyes posteriores como son: la recopilación de las leyes de los reinos de las Indias, las ordenanzas del Villar, las de Intendentes y la Recopilación de autos acordados de la Real audiencia

y Sala del Crimen de la Nueva España:

En la época colonial se crean los oficios de Hipotecas, los cuales habían sido establecidos a mediados del Siglo XVIII en España los cuales comprendían actos constitutivos de Hipotecas, de Censos y otros gravámenes Reales, Ventas de Inmuebles gravados con cargas; En este momento la publicidad relativa a los Bienes Raíces resultaba muy limitada, es decir no daba a conocer la situación Jurídica completa sobre los inmuebles.(28).

Dice Guillermo Colín Sánchez al respecto: "los antecedentes del Registro Público en México datan del Viejo Derecho Español (Siete partidas, Novísima Recopilación) (Ley 6, Título 16, libro 10), Cédula del 10 de Marzo de 1808, cédula de 9 de Mayo de 1778.....".(29).

En esos escritos de disposiciones la hipoteca se considera un vicio cuyo ocultamiento era fuente y causa de fraudes y razón por la cual la Colonia Española instituyó los oficios de Hipotecas, Bernardo Pérez Fernández del Castillo opina al respecto "Dice de las nuevas disposiciones que regula el Oficio de Hipotecas siguiendo la ya transcrita "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda" dictada en España el 31 de enero de

(28) Sánchez Medal Ramón "De los Contratos Civiles" Undécima Edición, Editorial Porrúa, S. A., México 1984. Pág. 470.

(29) Colín Sánchez Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, S. A., Segunda Edición Aumentada, México 1979, Págs. 22 y 23.

1768. es la "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España" aprobada por la audiencia del 27 de septiembre de 1764".(30).

Se desarrolla en 27 puntos la Introducción aplicada a la Nueva España y que nos permitimos sintetizar, en base a lo comentado al respecto por Guillermo Colín Sánchez: los oficios de antecedentes de Hipotecas y escribanos en las Villas de Nueva España así como en todas las ciudades fueron o no cabezas de Jurisdicción tendrían calidad de vendible y renegociables.

En determinadas ciudades como Toluca, Mexico, Veracruz, Oaxaca, Puebla, Celaya Guanajuato, Tehuacán de las Granadas, Valladolid, Villas de Cuernavaca, Orizaba y Cordoba los escribanos de Ayuntamiento tenían funciones distintas a la de los anotadores de Hipoteca, y en los demás pueblos, cabezas de jurisdicción los oficios de anotadores se unen a las escribanías públicas como consecuencia de los oficios serían vendibles y renunciables por tanto serían pregonados y en parte revertido a la Super Instancia General de la Real Hacienda.

Los escribanos, anotadores y justicias receptores es decir anotadores de Hipotecas, tenían un libro o los necesarios para llevar los Registros de cada uno de los

(30) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. obcitit. Pág. 23.



pueblos de su Distrito haciendo las mismas deberían hacerse por años facilitando de esa manera su consulta.

En caso de que los Bienes Raíces estuvieren fuera de los pueblos, Distritos ó partidos. El instrumento donde consta la Hipoteca se registraba en cada uno de ellos, el documento que debía presentarse era de primera, copia otorgada por el escribano es decir el original.

Estas anotaciones contendrán los siguientes elementos, fecha del instrumento, nombre del escribano, cantidad del contrato, nombre de los otorgantes, su domicilio y en caso de compra-venta hipoteca fianza u otro gravamen era necesario señalar bienes raíces gravados o hipotecados con expresión de ubicación y linderos de los bienes raíces; eran casas heredadas, y otros inherentes al suelo, censos, oficios y otros derechos perpetuos que admiten gravámenes y constituyen hipotecas.

En caso de que se trate de retención del censo liberación de hipoteca o fianza, se presentaba el documento respectivo para remitirse al libro para dejar constancia marginal de estar extinguida la carga, y existía la posibilidad de que esta imposición al extinguirse no estuviera registrada, en este caso se procedía a extinguirla como estuviere.

Existía un libro índice o repertorio general en donde por orden alfabético se facilitaba la consulta a

los libros, y además constaría el folio del registro referente a la hipoteca, parroquia, persona o territorio de que se tratara, es así como se podía seguir la noticia de una hipoteca.

En México, Nueva Veracruz y Guanajuato se pagaba al escribano, anotador, por el registro de escrituras de hipoteca 1.00, igual cantidad se cubriría por la cancelación y nota marginal. Si el escribano no se le proporcionaban los datos (antecedentes) para realizar el acto se cobrarían 2.00 pesos. Por certificaciones de gravámenes 1.00 peso, por cada una de las partidas en las que constarán en los libros, y si no había ninguna, el pago sería de 20 reales. El pago de registro de cada escritura de los partidos se incrementaba.

En el momento en que se recibía algún instrumento que contuviera hipoteca especial de bienes se registraba dentro de las 24 horas primeras y dentro de 3 días, si dicho instrumento era antiguo o anterior a la publicación de las cédulas reales que, respecto a estas cuestiones, ya se habían dictado.

Si alguna de estas disposiciones no se cumplían traían aparejada la pena de revocación del oficio y se tendrían que reparar los daños causados.

Guillermo Colín Sánchez establece: "Todos los escribanos y justicias ante quienes como jueces receptores se otorgaran escrituras en que se hipotecaran,

especial, y señalando expresamente, bienes raíces, harían en los instrumentos la advertencia de que "se tomaría la razón dentro del preciso término de seis días si el otorgamiento fuese, en la ciudad, villa o pueblo donde residiera el anotador y dentro de un mes si fuere en paraje del partido; y si se otorgasen fuera del partido, a más del término expresado de un mes, tendrían el correspondiente a razón de 4 leguas por día". La omisión de esto se traduciría en privación de oficio, daños y otras penas más".(31).

Todos los escribanos tenían la obligación de enviar a las justicias de los partidos un control minucioso de los instrumentos que conformaban el protocolo del año, en donde hubieran constado hipotecas especiales, con la finalidad de que el escribano anotador guardará la lista original en la escribanía del ayuntamiento y aquellas que correspondieran a su partido, para que, a través de ese índice anual el escribano anotador pudiera determinar con exactitud y reconocer si existía alguna omisión respecto del registro de algún documento que debía haber sido anotado.

Cuando no se registrarán en tiempo las escrituras de instrumentos públicos de hipotecas especiales y expresas sobre bienes raíces, no harían fé en juicio, ni fuera de él, para efectos de proseguir las hipotecas, ni

(31) Opuscit. Págs. 23 y 25.

tampoco para que se tuvieran como grandes las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se había omitido.

De lo anteriormente expuesto observamos que con la conquista española se marca el fin de la cultura indígena y su evolución; nuevas leyes y formas de organización vienen a ser implantadas, tomando como ejemplo las leyes vigentes en España. Durante los siglos de dominación se trata de borrar todo vestigio del antiguo indígena; sin embargo en un ambiente de poca satisfacción para las comunidades indígenas y vistas las condiciones que tenían cuando los mestizos, producto de la unión de estas dos razas tan diferentes se presentaron circunstancias que traerían como fin la dominación española.

#### E).- MEXICO INDEPENDIENTE

En sí, toda la legislación positiva española así como las Leyes de medias proporciones, cédulas reales y demás decretos instaurados durante la colonia siguieron, rigiendo y aplicándose en el México independiente, así lo dispuso el reglamento provisional político del imperio mexicano del 28 de Diciembre de 1822 (artículo 20.).

Este artículo es citado por Bernardo Pérez Fernández del Castillo que a la letra dice:

"Quedan, sin embargo, en su fuerza y vigor, las leyes ordenes y decretos expedidos, o que se expidieren en consecuencia de nuestra Independencia".(32).

(32) Obcit. Pág. 31.

No obstante lo anteriormente mencionado se crearon leyes y decretos que paulatinamente dividieran al derecho español del mexicano.

El régimen político de la República Mexicana al comienzo de la independencia medio entre el federalismo y el centralismo. Cuando el sistema establecido era el federalismo la legislación registral fué local; cuando el régimen fue centralista las disposiciones registrales fueron generales de aplicación en todo el territorio nacional.

Hay que anotar al respecto la inquietud que desde ese momento por parte de los gobiernos de los Estados, tienen para empezar o legislar sobre esta materia.

El Estado de Oaxaca es el primero en promulgar un Código Civil en el año de 1818 que contuvo normas relativas a los oficios de hipotecas.

En 1851 Florencio García Goyena estructura un proyecto de Código Civil para el Estado de Veracruz que fué promulgado en 1868 que contiene normas del Registro Público y que en 1870 el Estado de México lo adoptó.

Según Bernardo Pérez del Castillo el primer intento de legislación de Registro de Hipotecas es el "Proyecto del Código Civil de Zacatecas de 1829 presentado en el Segundo Congreso Constitucional del Estado libre de Zacatecas, por la comisión encargada de Redactarlo", donde denomina un capítulo llamado "Registro de

Hipotecas" en sus artículos 1758 al 1761 y que además coinciden con los artículos 2146 al 2156 del Código Napoleónico; que no fue aprobado. Pero aún lo anterior en 1832 se establece un Registro General de Hipotecas, pero el 24 de Noviembre de 1843 ya constituido México como una República Centralista solicita un Decreto en donde se extingue el referido registro.

Como consecuencia todos los registros en esa época, en ese departamento se verificarán del modo y en los términos anteriores: es decir como se empiezan (leyes comunes) antes el Decreto, y la Secretaría del Tribunal Superior del Departamento será la encargada de organizar y de publicar para dar noticia a los vecinos del Departamento.(33).

En 1839, Vicente González Castro realiza un intento de codificación llamado "Proyecto del Código Civil Mexicano".

Otro proyecto en el Siglo XIX es "Proyecto de un Código Civil Mexicano tomado del Orden del Supremo Gobierno" por el Dr. Justo Sierra, que siguió a lineamientos Código Civil Español, formulado por Florencio García Goyena en 1851.(34).

Una vez constituido el país en República Centralista, teniendo como Presidente a Don Antonio López

(33) Opuscit. Págs. 37 y 38.

(34) Obcit. Pág. 38.

de Santa Anna, dictando el 20 de octubre de 1853, una ley arancel sobre el oficio de hipotecas; este ordenamiento no significa que regularía el ordenamiento de inscripción sino que se refiere a la venta del Oficio de Hipotecas a particulares como "Oficio vendible". Este ordenamiento entre otras cosas establecía que el oficio de hipotecas beneficiaría al erario público, rematando en almoneda a favor del mejor postor, pero antes de esto se valiará conforme al artículo 10 de la Ley del 29 de Septiembre, y el remate se efectuaba según las Leyes y Reglas establecidas para estos casos en los mismos oficios, esta misma Ley regulaba la propiedad del oficio, así como la manera de servirlo, renunciaciones y caducidad; y al respecto menciona el art. 13 de la referida Ley que lo servirá un escribano designado por el gobierno y como ganancia la mitad de las utilidades. El escribano o abogado que despacha un oficio será responsable de todas y cada una de las operaciones de ese oficio y tendrá que asistir personalmente a su despacho. El ayuntamiento por medio de un secretario, el vigilar e inspeccionar la seguridad tanto de la oficina como de sus libros, así como el cuidado, arreglo y conservación de éstos, así como el servicio público que se otorgaba con un horario de 9 a 3 y días no festivos.

Quando un secretario tenga que entregar a otro el encargo de un oficio lo hará por inventario. En este

momento y con esta Ley se cobran los derechos de oficio de hipotecas a los particulares, comunidades, compañías, corporaciones y a todo tipo de personas sin distinción alguna, de acuerdo a un arancel preestablecido para ello; y en este caso el fisco, los negocios de gobierno, ayuntamiento, de los ayudados por pobres, religiones, hospitales de locos o dementes, cosas de expósitos, a éstos sólo se les exigía el costo del papel y de los escritos. Este arancel mencionado constaba de 8 artículos; el primero de censos; Segundo cancelaciones, el tercero consistía en testimonios de gravámenes; el cuarto, sobre el reconocimiento de títulos; el quinto búsquedas, en el sexto, séptimo y octavo; constaban las prevenciones generales.(35).

Más tarde se dicta un Decreto (3 de junio de 1861) en el Estado de Veracruz en donde a groso modo contenía lo siguiente:

En su Art. 10. establece que aquellas poblaciones que tengan un juzgado de 1ª instancia y carezcan de oficios públicos de escribano, en casos de escrituras públicas y del registro de hipoteca especial se podrán registrar en estos siempre y cuando se forme una separación correspondiente de protocolos, y las copias que de aquí se obtengan tendrán valor como el de los mencionados oficios públicos.

(35) Opuscit. Pág. 31 a la 33.



El Art. 2 menciona; estos protocolos para extender escrituras públicas y registrar la hipoteca, serán propiedad del estado, y estará el Juez de la instancia a cargo, y con testigos de asistencia, podrá autorizar instrumentos o registrar hipotecas de la manera y con la responsabilidad que tenían los escribanos. En este caso el registro de hipotecas se hará copiando íntegra y literalmente en papel del sello y cotejando en presencia de testigos (dos) los instrumentos que las contengan.

El Artículo 3o. establece que en el caso de que un escribano o un abogado obtenga el título de escribano (Fiat), y en el caso de que sea su voluntad encargarse de los protocolos de una población se le entregarán también por inventario, que se conservará en el Juzgado de 1a. instancia en caso de que se devuelvan los protocolos al mismo lugar cuando muera el encargado, se ausente o renuncie al cargo.

El interesado para conseguir el Fiat debe ir al Gobierno del Estado para acreditar tener título de abogado expedido por autoridad competente; ser la misma persona del título presentado, tener cumplidos 25 años, y haber pagado en la Tesorería del estado cincuenta pesos de derechos (Art. 4 de la Ley mencionada). Este Fiat es otorgado en papel sellado que deberá ser pagado por el interesado, además lo mismo se requiere para los pasantes examinados y aprobados por el tribunal superior para

ejercer la profesión de escribano).

El Juez de la instancia tiene derecho a la utilidad pecuniaria que en Derechos y honorarios señalaba el arancel al respecto, teniendo obligación éste de gratificar al secretario y a los testigos, de asistencia, pero sin cobrar costos judiciales a los litigantes, y este último tendrá la obligación de actuar en lo civil sin otra recompensa que no sea la utilidad del despacho.

Existe la posibilidad de que en todos estos casos el juez de la instancia, pueda ser suplido por el juez lo. de Paz teniendo todas y cada una de las facultades y demás derechos que el primero.

Esto normalmente sucedía en las poblaciones que no eran "cabeceras de cantón" y en donde no existiera el oficio público, y en este caso autorizan escrituras de venta, testamentos y poderes siempre y cuando actúen testigos de asistencia. Con todas las constancias de éstos se irá formando un pequeño protocolo con el número de instrumentos y fojas que contenga, cerrando y archivándose cada año y se entregará al Juez próximo junto con los demás papeles del juzgado bajo inventario formal. Y rigen este procedimiento los artículos 15 y 19 de la citada ley de 29 de Septiembre de 1853.(36).

Estos artículos mencionados establecen:

(36) Obcit. Pág. 33 a 35.

Todos estos oficios de escribanos y anotadores de hipotecas, estarán en casas capitulares, con guardia y custodia de sus respectivos ayuntamientos o jueces de paz, siendo además éstos responsables del extravío ó pérdida de papeles o documentos. Y en todo tiempo los gobernadores de los departamentos especialmente en guerra cuidarán los archivos de los oficios públicos y de cualquier oficina en el territorio de su mando y siempre se tomarán precauciones convenientes de seguridad para evitar pérdidas de documentos.(37).

En resumen estos artículos inician la regulación jurídica en este particular tema, pero se remataba en toda vía al mejor postor, en donde además el Estado percibía la mitad de las utilidades recayendo en un escribano o abogado la responsabilidad de esta función aunque existía la inspección y vigilancia del ayuntamiento.

En 1854 se establece un ordenamiento en el que se considera a los oficios vendibles y enajenables (el de escribanía y de hipotecas); que además tenían que estar establecidos en todas las cabeceras de distrito y al respecto menciona, Bernardo Pérez Fernández del Castillo. (38), que los artículos reelevantes son 10., 20., 21 y 22 que establecen:

(37) Opuscit. Pág. 35 y 36.

(38) Ob.cit. Pág. 36.

Art. 10. "Se establece una escribanía pública con calidad de vendible y renunciable, en todas las cabeceras del Distrito donde no la hubiere. A esta escribanía será anexo el oficio de Hipotecas que establece el Art. 337 de la Ley de 16 de Diciembre de 1853".

Art. 20. "Con la misma calidad se establece un oficio público de hipotecas en todas las cabeceras de partido donde no lo haya de esa clase".

Art. 21. "Siempre que el Supremo Gobierno o el de un departamento lo juzgue oportuno, comisionará a un abogado o escribano, para que visite determinados oficios, a fin de averiguar si los protocolos, libros y archivos están bien arreglados, conservados y cuidados; no estándolo, se exigía al funcionario encargado del despacho una multa que no baje de veinticinco pesos, ni exceda de cien, sin perjuicio de los demás aunque hubiere lugar conforme a las leyes".

Art. 22. "En los oficios de hipotecas, el registro de escrituras se hará en protocolo que se formará y cerrará cada año, lo mismo que el de escribanías públicas".

En 1866 ya preparado el Código Civil del Imperio Mexicano siendo aprobados y promulgados sólo los dos primeros libros, que no trataban sobre materia registral.

Benito Juárez en 1807 el 29 de Noviembre promulga la "Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito

Federal"; y en lo referente a oficio de hipotecas establecía.(39).

Art. 60. "La Oficina de Hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que hoy se despacha hasta que se expida una Ley especial sobre arreglo de los oficios de hipotecas".

En 1868 el Código Civil de Veracruz es aprobado, elaborado por Fernando de Jesús Corona (Presidente del Tribunal de Justicia y de la Comisión redactora de dicho Estado) por lo que también se le llamaba "Código Corona".(40). Y que junto con el elaborado por Justo Sierra siguen los lineamientos del de Florencio García Goyena de 1851.

En estos Códigos se contempló a esta institución de la siguiente manera.(41).

Título XXI llamado "Del Registro Público".

Capítulo I.- "Disposiciones Generales" (Arts. 2331 a 2337).

Capítulo II.- "Títulos sujetos a inscripción" (Arts. 2338 al 2344).

Capítulo III.- "De las personas que deben o pueden pedir la inscripción" (Arts. 2345 al 2357).

(39) Opuscit. Pág. 39.

(40) Ibidem.

(41) Ibidem.

Capítulo IV.- "Del modo de hacerse la inscripción"  
(Arts. 2358 al 2370).

Capítulo V.- "De los efectos de la inscripción"  
(Arts. 2371 al 2374).

Capítulo VI.- "De los modos de extinguirse la inscripción" (Arts. 2375 al 2379).

Capítulo VII.- "De la anotación preventiva" (Arts. 2370 al 2389).

Capítulo VIII.- "De las subinscripciones" (Arts. 2390 al 2393).

Capítulo IX.- "De la teneduría del Registro" (Arts. 2394 al 2403).

Y con esto concluimos otra etapa para comenzar con lo que a nuestro criterio dá origen con un México Moderno y Contemporáneo en legislar en materia de Registro y que comienza con la Códificación Civil en 1870, y que a continuación tomamos como base para continuar con este desarrollo.

#### **F).- MEXICO MODERNO Y CONTEMPORANEO**

El Código Civil del D. F. y Territorio de la Baja California de 1870, viene a establecer bases legales para un oficio denominado "Registro Público" en toda población donde haya tribunal de la instancia. Dentro de los avances de este Código tenemos que establecer que sólo producía efectos una hipoteca desde el momento en que fuere registrada.

Se suprime toda hipoteca tácita y se establece un sistema de publicidad de todo acto traslativo de bienes inmuebles y de todo gravamen real. Entre otras anotaciones se previó que éstas se escribieran y enumeraron, unas seguidas de otras sin correcciones ni obscuridades y que fueran firmadas siempre por el encargado del registro. Cualquier registro conservaba sus efectos, siempre y cuando no se cancelara ó se declarara prescrito.(42).

El carácter de publicidad en esta institución se acentuó cuando se impone como obligación del encargado de los oficios de Hipotecas permitir a cualquier persona consultar libros de registro para saber la libertad ó gravamen de las fincas.

En México se implanta el Registro Público de la Propiedad propiamente dicho en el año de 1871, aunque de 1871 a 1902 los oficios de hipotecas continuaban como sección segunda del Registro Público de la Propiedad.(43).

El 28 de Febrero de 1871 durante el Gobierno de Juárez se expide un reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California; y que ordena se instale una oficina llamada

(42) Colín Sánchez Guillermo "Procedimiento" Opuscit. Pág. 27.

(43) Obcit. Pág. 470.

"Registro Público de la Propiedad" en la capital de Tlalpan y la Capital del territorio de la Baja California. En donde se autorizó en primer lugar un director, oficiales encargados de las secciones y escribientes; un director y un oficial (encargados de las cuatro secciones). Ya los oficios de hipotecas se consideran como sección segunda y el registro dependía del Ministerio de Justicia se establecían requisitos para ser Director y que consistían en ser abogado, 8 años de prácticas, no haber sido procesado y ser de notaría probidad, y lo mismo para los oficiales y requerían sólo cuatro años de experiencia.

Este reglamento contenía también los sujetos a inscripción es decir "Todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho" (título II del reglamento). Estableciendo además qué hacer con problemas de duplicidad de títulos y carencia de ellos. Considerando como documentos auténticos aquellos expedidos por la autoridad competente y que debían hacer fé por sí solos.

En el título III establece la forma y efectos de inscripción, es decir para cada finca se abre un registro; se da la figura del representante legal y se considera como aquella persona que representa al interesado con arreglo a derechos en actos legales.

Una vez efectuada la inscripción, se devuelven los



titulos al interesado, los asientos se enumeraban progresivamente, y además en lo relacionado a hipotecas además de inscribirse en su registro especial se anotaba en el de la propiedad.(44).

Se fijaban reglas para dar a conocer con más exactitud las inscripciones como condiciones, valor, situación real, naturaleza, etc. y se diferenció la propiedad del suelo, la del edificio o las plantaciones sobre el mismo.

En este titulo se establecen reglas relacionadas a la inscripción de derechos hereditarios.

En el titulo IV se da la rectificación de los actos de registro; y cualquier interesado podía solicitarlo ante el registro o el juez competente. El juez declaraba su procedencia y el registrador la verificaba.

En el titulo V constaba la publicidad del Registro, es decir los libros estaban a disposición de quien lo solicitará y se podían solicitar datos; siempre y cuando precisará la ubicación del bien. Se otorgaban certificaciones de asientos en donde constaba todo lo relacionado con esos bienes.(45).

En 1884 en el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California en el titulo XXIII intitulado: "Del Registro Público" esta conformado por

(44) Opuscit. PÁg. 29.

(45) Ibidem.

cuatro capítulos relativos a las disposiciones generales de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones.

En el capítulo I se ordena la implantación o establecimiento del Registro Público en todas las poblaciones en donde existiera tribunal de primera instancia.

El oficio denominado Registro Público estaba conformado por cuatro secciones:

- 1.- Registro de títulos, traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.
- 2.- Registro de hipotecas.
- 3.- Registro de arrendamientos.
- 4.- Registro de sentencias. (46).

Era indispensable el establecer un índice con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compra-venta para formar un archivo especial. Para realizar el registro era competente el titular de la oficina registral del lugar en donde estaba ubicado el bien de donde se tratará en el caso de que los bienes estuvieren ubicados en distintos distritos (demarcaciones) debía hacerse el registro en todas ellas, solamente los títulos que constarán en escrituras

(46) Obcit. Pág. 30

públicas eran objeto de registro, así como las providencias judiciales certificadas legalmente y sentencias.

Respecto a los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, sólo podrán inscribirse si estaban debidamente estructuradas conforme al Código de Procedimientos Civiles.

En el capítulo II se determinó que todo tipo de actos y contratos entre vivos que transmitieran o modificarán la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse, con la excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de 500 pesos.

Solamente quedaban registrados los arrendamientos cuando se celebraban por más de seis años o en el caso de que hubiera alguna anticipación de renta por más de tres años, cuando se transfieran la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales, en virtud de testamentos, se registraban; pero, hasta que falleciere el testador.

Cuando hubiere testado la declaración de herederos y la escritura de partición, debería ser objeto de registro. Otros actos que eran registrables como el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de las mismas, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran, dote, cuando en virtud de ellas se establecía la comunidad de bienes raíces, o si adquiría

uno de ellos bienes de esa clase por título de dote, donación antenuptial transacciones, reservas, cesiones o todo tipo de acto referente a la transmisión o modificación a la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuesto sobre ellos:

Las resoluciones Registrables eran sentencias ejecutoriadas (laudos) nombramiento del representante de un ausente, las sentencias que decretarán la separación de bienes por divorcio necesario, las que aprobaban la separación en caso de divorcio voluntario o convenio, las sentencias de quiebra, la comisión de cesión de bienes, resoluciones ordenando Cédulas hipotecarias, embargos, secuestro o expropiaciones.

#### En el Capítulo III

Era necesario presentar el título, la sentencia o el Documento legal de representación a la sección correspondiente, si el registrador consideraba legal la inscripción llevaba a cabo la del registro que debería contener:

1.- Nombre y Generales de los contratantes, en cuanto a personas morales se designaba por su nombre oficial y las compañías por su razón social.

2.- Fecha, naturaleza del acto registral y autoridad o Notario que lo autorizará, anotando el día y la hora en que se presentaba el documento.

3.- La especie, valor de los bienes, o derechos que

transmitían o modificaban y ubicación de éstos así como circunstancias relativas a créditos, gravámenes, pensiones, términos que caracterizaban el acto.

Al presentar el Registro debían llevar la fecha y hora de presentación y se devolvían con la nota de haber quedado registrados con fecha, número y página del registro respectivo. Se establecieron términos de registro para los contratos, si eran registrados dentro de los 15 días siguientes de su fecha producían efectos frente a terceros principiando éstos en el momento de registro cuando el acto es anulado o rescindido por sentencia se llevaba a cabo una anotación al margen del registro respectivo para que produjera efectos frente a terceros, desde el inició debía anotarse dentro de los 30 días a partir del momento que causaba ejecutoria, las inscripciones se extinguen por cancelación, por el registro o transmisión de dominio ó derecho real inscrito a otra persona.

Procede la cancelación total cuando se extinguían el inmueble y derecho inscrito, o cuando se declaraba la nulidad del título en cuya virtud se había hecho la inscripción o si se declaraba la nulidad por falta de requisitos esenciales o cuando se vendía judicialmente un bien inmueble que reportará gravámenes, y en caso de cédula hipotecaria ó de embargo si transcurrían 3 años desde la fecha de inscripción.

Procedía la cancelación parcial por reducción del inmueble objeto de la inscripción o bien el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada, el registro podía ser cancelado por consentimiento de las partes siempre y cuando fueran legítimas, tuvieran facultades para contratar e hicieran constar su voluntad en forma auténtica.

Si la propiedad era registrada a favor de un adquirente se cancelaba el Registro relativo al enajenante.

Establece Guillermo Colín Sánchez en su obra que:

"Tanto el Código Civil de 1871 como el de 1884 establecieron lo que atendiendo a la Doctrina imperante llaman "Sistema Declarativo", aunque tratándose de la Hipoteca, está nació propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en la manifestación de carácter constitutivo de tal Acto".(47).

Existió la "Ley General de Ingresos de las municipalidades de México y foráneos", del Distrito Federal; del 20 de Enero 1897 en está tanto los impuestos de aguas, pavimentos y atarjeas importaban un gravamen real, y se podían hacer efectivos contra cualquier poseedor.

(47) Opuscit. Pág. 33 y 34.

No se podía llevar a cabo ninguna escritura de enajenación de fincas sin que ésta contuviera los recibos que acreditarán el haber satisfecho el bimestre corriente de dichos impuestos; o en su caso el documento que comprobará que no se habían causado; sin estos requisitos no se inscribiría en el Registro Público de la Propiedad. También se impuso como obligatoria la inscripción de todo embargo de Bienes Raíces practicado en ejercicio de la facultad coactiva: bajo la responsabilidad de los funcionarios encargados del mismo, en el gobierno de Venustiano Carranza, la Hipoteca tuvo variantes ya que se estableció que sólo surtiría efectos contra terceros, desde el momento en que fuera inscrito en el Registro Público con estos códigos mencionados anteriormente se estableció el principio de publicidad atribuido al Registro Público de la Propiedad, así como adecuar las necesidades imperantes de la época.

El 8 de Agosto de 1921 se estableció un nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad:

El Capítulo I señalaba al personal de la oficina así como al Registro en general, cuatro jefes encargados de las secciones 1, 2, 3, 4, oficiales auxiliares y escribientes.

El Director del Registro tenía que ser abogado, con cinco años de experiencia en la práctica profesional, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa

criminal, los mismos requisitos reunirían los Jefes de Sección con excepción de la práctica profesional siendo de tres años no se requería que los oficiales auxiliares fueran abogados pero si debían ser de reconocida probidad y acreditar un examen práctico en donde demostrarán ante uno de los Jefes de Sección tener conocimientos Generales sobre los títulos notariales y sobre inscripciones Registrales.

La sección 1 era para el Registro de los títulos traslativos de Dominio de inmuebles o Derechos Reales, diversos de la Hipoteca impuesta sobre aquellos, la Sección 2a., en esta se registraban "hipotecas y embargos".

En la Sección 3a. se registraban "arrendamientos".

La Sección 4a. correspondía al Registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios, y en general, a todas las resoluciones judiciales.

Cada una de estas secciones funcionaba con las características señaladas en el reglamento y eran en general las mismas que hasta la fecha se observan. (48).

En cuanto al reglamento de 1940 tienen importantes innovaciones algunas de ellas.

Respecto a los requisitos para ser Director, Registrador y Jefe de Sección son las mismas que (48) Obcit. Pág. 34, 35, 36 y 37.



anteriormente se citaron, en cuanto a las obligaciones y facultades del Director eran las siguientes:

I.- Vigilar que se cumpliera estrictamente con las prescripciones del Código Civil en materia de registro y las de este reglamento:

II.- Dar asesoría a los Registradores en cuanto a sus dudas y en caso de inconformidad del interesado: revisar los títulos presentados en el caso de que el registrador opinara que de no debían inscribirse y determinar si se inscribían o no, en este último caso la inscripción sería firmada también por el Director.

III.- En el caso de incapacidad por enfermedad de un Registrador el Director tomaría la sección a su cargo.

IV.- Autorizar con su firma todos los certificados que se expidieran de datos o de inscripción que hubieran en los libros del Registro.

V.- Firmar las anotaciones que hayan sido puestas al calce de los documentos registrados después de haber sido firmados por el Registrador que tuviera a su cargo la Sección respectiva.

VI.- Hacer la designación de las Secciones que debieran estar a cargo de los Registradores y señalar las funciones que estuvieran obligados a desempeñar.

VII.- Hacer la distribución de las funciones que debían desempeñar los controladores y oficiales.

VIII.- Revisar los títulos presentados y las

inscripciones practicadas siempre que lo estimara conveniente.

Los controladores y oficiales tenían las obligaciones siguientes:

I.- El cumplir con su horario, permaneciendo en su oficina durante las horas señaladas.

II.- El realizar todos los trabajos encomendados por los Registradores y por el Director.

Los registradores auxiliaban al Director en sus funciones; y además, el designado por aquel, como primer auxiliar, le supliría en su ausencia.

En el mes de Enero de 1979 entró en vigor un nuevo Reglamento que estructura y organiza al Registro Público de la Propiedad en la forma y términos que se mencionarán posteriormente.

Es importante mencionar que debido a un notorio crecimiento de la población y una demanda excesiva del tráfico inmobiliario, surge la necesidad de nuevos mecanismos que le dan mayor agilidad al Registro estableciéndose una Reforma que comprende tres aspectos fundamentales.

- 1.- El Jurídico.
- 2.- El Técnico.
- 3.- Y el Arquitectónico.

El capítulo I regula la organización del Registro Público;

En los preceptos del Reglamento se establecen las Dependencias que lo integran al igual que el Sistema, y Métodos para la práctica de las inscripciones.

La publicidad Registral queda instituida y en forma minuciosa se establece el procedimiento para lograrla.

En el desempeño de sus funciones se regulará la responsabilidad en que incurrirán el Director, el Subdirector, los Registradores y demás empleados del Registro:

El Capítulo II se trata de los lineamientos en cuanto a los documentos que son registrables y se indica cuáles son los documentos inscribibles u objeto de registro.

Los efectos del Registro, son objeto de especial atención, al igual que el Derecho de Prelación.

Se maneja con mucha exactitud la rectificación y extinción de los asientos.

Por lo que respecta al Registro de la Propiedad Inmueble, se precisa cuáles son los títulos inscribibles y los efectos correspondientes de la inscripción:

Opina Guillermo Colín Sánchez: "Es conveniente tener presente que los oficios de Hipotecas instituidos durante la época Colonial, en nuestro medio tuvieron como finalidad no solamente crear un amplio margen de seguridad para evitar el fraude que se presentaba a menudo en torno a la compra-venta de bienes, sino también

y para complementar lo anterior, integrar un completo inventario de la riqueza inmueble, dados los múltiples beneficios que éstos reporta".(49).

Cabe mencionar que es de importante trascendencia el mencionar las Reformas de lo relativo a la regularización de la tenencia de la tierra ya que esta atribución del Registro Público se traduce no en un quehacer registral, sino en una verdadera función social.

La comisión encargada del Estudio del nuevo sistema Registral considera muy importante instituir un procedimiento más, que contribuyese a erradicar la clandestinidad de la propiedad, razón por la cual los artículos 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058 regulan la inmatriculación en el Registro de la Propiedad; incontables beneficios reporta el procedimiento de inmatriculación a cargo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en torno a la Propiedad.

La diversidad de problemáticas de dominio que surgen en las grandes ciudades, plantea la necesidad de crear medidas encaminadas, a "Proscribir" la clandestinidad, razón por la cuál, la incorporación de bienes sustraídos hasta la fecha a la inmatriculación, por diversas causas, reportará grandes ventajas, no sólo en la Ciudad de México, sino también en muchas regiones del País.

(49) Opuscit. Pág. 43.

La inmatriculación puede practicarse con las formas ancestrales que fueron ideadas para resolver situaciones como las antes mencionadas, de tal manera que atendiendo a lo ya establecido la inmatriculación puede llevarse a cabo mediante información de dominio, información posesoria, o resolución judicial que la ordena, inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierte en bien de Dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto, y mediante la inscripción del contrato privado de compraventa con certificado de no inscripción de la finca y un plano de la misma, tal y como lo dispone, en el orden correspondiente, el capítulo II referente a las disposiciones comunes a los documentos registrables.

Uno de los puntos importantes en cuanto a la reforma de esta Ley, es la aparición del Folio Real, esto implica que el uso de libros para la inscripción de asientos ya es inoperante, ya que en el momento oportuno solamente quedarán como un simple archivo de consulta.

Este sistema de registro que se utilizaba en la época de la colonia para consultar volúmenes y tener la información correspondiente de una propiedad es inadecuado, inoperante y poco práctico y siempre con una posibilidad de error: no sólo en cuanto a la materialización de los asientos, sino también en cuánto a

su lectura, consulta y reproducción. Este procedimiento como antiguamente se denominaba "de siga la flecha" queda sustituido por un instrumento denominado "Folio Real", el cual detallaremos con posterioridad.(50).

El anteproyecto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de la Ley de 1979; se organiza de la siguiente forma:

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 índices, sección de boletín, publicaciones y estadística, sección de implementación técnica, biblioteca y archivo, sección de coordinación de actividades culturales, sociales de difusión.

Se deposita la fé pública registral en el director, la que ejerce a través de los registradores y demás personal que integran la institución. Coordina todas las actividades registrales, gira instructivos y circulares para uniformar la práctica registral y como factor importante, conoce del recurso administrativo de inconformidad en los supuestos de que haya inconformidad, en relación con las resoluciones de los registradores en sus actividades registrales.(51).

(50) Obcit. Pág. 44.

(51) Opus cit. Págs. 45 a la 47.

El Director en el desempeño de sus funciones es auxiliado por el Subdirector, éste controla y supervisa las secciones y suple al Director, en sus ausencias temporales.

La sección de auxiliares controla y revisa las labores de inspección en las diferentes dependencias de Dirección General, lleva a cabo estudios para el mejoramiento del Sistema. Esta sección tiene como labor fundamental la de dar su punto de vista u opinión en los casos de inconformidad de los usuarios del servicio, con los dictámenes de la Sección Jurídica, y en el caso concreto del recurso administrativo de inconformidad.

La sección jurídica otorga asistencia técnica a todo el personal de la institución y por otro lado confirma, modifica o revoca las determinaciones suspensivas o negatorias de los registradores.

La sección administrativa y de control, está encargada de llevar a cabo el presupuesto anual, los estudios relativos a la contabilidad, dirección, inventarios y demás cuestiones relativas a sus funciones.

En cuanto a la "Oficialía de partes" sufre una transformación de importante trascendencia ya que a esta le compete la recepción de los documentos que ingresan al registro y envía de inmediato los documentos que le correspondan a cada Jefe de Sección.

La Sección de calificación e inscripción tiene como

labor el estudio minucioso y detallado de los documentos que les sean turnados, para resolver en su oportunidad si es viable su registro y remite los documentos suspendidos o denegados a la Sección Jurídica, para los fines que correspondan a esta.

La sección de certificaciones e índices lleva a cabo las certificaciones en general y proporciona lo necesario para la elaboración de los índices.

En lo que respecta a la Sección de Boletín, publicaciones y estadística tiene la tarea de redacción del Boletín del Registro Público de la Propiedad por tal se coordina con los jefes de las secciones para conseguir la información que ha de publicarse.

En la sección de implementación técnica se lleva a cabo todas las propuestas y métodos nuevos para el mejor desempeño del sistema de información para un adecuado manejo del archivo dinámico, el procesamiento de los índices y todo lo relacionado a informática que requiere el sistema.

A la biblioteca le corresponde el de proporcionar la información en cuanto al préstamo de libros tanto a funcionarios como el público en general.

A la sección de coordinación de actividades culturales, sociales y de difusión le corresponde la organización de eventos sociales y culturales que proyecte la dirección general ya sea dentro de la propia



institución o al exterior; también está encargada del mantenimiento de todo el inmueble.

Tanto la sección de auxiliares como la jurídica y la de calificación e inscripción, está conformada por un número considerable de abogados para la realización de los asuntos que se les turnan.

#### G).- ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.

El antecedente más remoto que se tiene al respecto se ubica en la edad media, en donde se llama "Universidades" a las primeras organizaciones y corporaciones gremiales de comerciantes. En donde la inscripción o éstas constituían un medio de publicidad e información.

En éstas se regulaba el Registro y Control interno de los miembros afiliados llamados "comerciantes"; para solicitar información sobre su solvencia económica.

Aquí se construyeron tribunales a los cuáles se les denominó "Consulados", éstos inmatriculaban a los comerciantes, los protegían y defendían.(52).

Como menciona Joaquín Garrigues: "más que en los medios rudimentarios de publicidad mercantil, ya conocidos en la antigüedad romana (anuncios en el local de la tienda o en los lugares de reunión de los comerciantes literas oblatorias) el origen remoto del

(52) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Obit. Pág. 163.

Registro Mercantil (R.M.) ha de buscarse en la matrícula de los gremios y de las corporaciones en la edad media. Primeramente, la inscripción se hace con fines internos, más tarde se orienta hacia el exterior, para conocimiento de terceros.

En este momento preciso puede señalarse el punto de partida de las formas actuales de publicidad mercantil".(53).

#### 1. MEXICO PRECOLONIAL O NUEVA ESPAÑA.

En los comienzos de esta época, se establecieron ciertas disposiciones aisladas en materia mercantil. Alguna de éstas se encuentran establecidas, desde las 7 partidas, la Nueva y la Novísima recopilación. En 1592 Felipe II expidió una cédula real para la Nueva España por medio de la cual se formó el primer consulado.

#### ORDENANZAS DE BILBAO

En el año de 1737 el 2 de Diciembre fueron aprobadas por cédula Real de Felipe V las ordenanzas de Bilbao, vigentes en México ya entrada la Independencia, dichas ordenanzas estaban organizadas en capítulos: Jurisdicción del Consulado; elecciones, nombramiento de contador y tesorero; nombramiento de los demás oficios; juntas ordinarias y extraordinarias, salario del prior, consules y demás administración y paga de averías; lo que

(53) Idem.

deberá hacer el síndico: los mercaderes y sus libros, las compañías de comercio, las contratas, las comisiones, letras de navios, naufragios, averías y sus diferencias, modo de arreglar la avería gruesa, seguros y sus pólizas, gruesa ventura, pilotos lemanes, régimen de la ría, carpinteros calafates, calvarreros y barqueros.

El Consulado funcionaba como el actual registro mercantil y en éste se inscribían los comerciantes colectivos de acuerdo al procedimiento siguiente según opina Bernardo Pérez Fernández Del Castillo: "poner en manos del prior y cónsules de está Universidad y casa de contratación, un testimonio en relación de las escrituras, que acerca de ella otorgaren, y al pie de él han de poner los compañeros las firmas de que han de usar durante el término de dicha compañía... y el tal testimonio se ha de poner en el archivo del consulado".(54).

Jacinto Pallares expresa: "el primer consulado de la Nueva España, que sirvió de tribunal para los comerciantes de esa época, se estableció en la Ciudad de Veracruz de 1795".(55).

## 2. MEXICO INDEPENDIENTE:

Una vez que se consumó el movimiento de Independencia de México, las leyes españolas siguieron

(54) Opuscit. Págs. 164 y 165.

(55) Obcit. Pág. 164.

vigentes en México, por tal motivo las ordenanzas de Bilbao continuaron aplicandose hasta el 16 de Mayo de 1854, fecha en que tenia la Presidencia de la República Antonio López de Santa Anna, dictándose el Primer Código Nacional Mercantil denominado "Lares" en honor a su redactor el entonces Ministro de Justicia, Teodoro Lares. Este Código derogó parcialmente las ordenanzas de Bilbao las cuales contenian 1091 articulos de los cuales sólo dedicaron 10 a esta materia con las siguientes características:

El Registro se encontraba establecido con los Tribunales Mercantiles, la inscripción era obligatoria para todos los comerciantes ya sea colectivos o individuales, la falta de inscripción de las sociedades Mercantiles priva a los accionistas del Derecho de demandarse entre si, los poderes no registrados obligan solidariamente con sus representados, las Certificaciones de las anotaciones de Registro sólo se expiden por mandato judicial.

En 1884 el 20 de Abril se expide un Nuevo Código de Comercio en donde los articulos 43 y 44 se regulaban en el titulo "de las obligaciones de los Comerciantes" dentro del Capitulo III "El Registro de Documentos. En virtud de que el 11 de Diciembre de 1985 se dicta la primera Ley especial sobre Registro de Comercio (que regulaba en 18 articulos la Materia Registral). este

ordenamiento anterior tuvo escasa vigencia.

### 3. MEXICO CONTEMPORANEO:

En Septiembre de 1889 finalmente se promulga el actual Código de Comercio que entró en vigor el 10. de Enero de 1890 en donde sus artículos del 18 al 32 establece las bases y organización de Registro de Comercio.

En lo que se refiere al Reglamento del Registro Público de Comercio se expide el Primero el 20 de Junio de 1884 Derogado por el del 20 de Diciembre de 1885 que tuvo vigencia hasta el 2 de Enero de 1979. Y que reguló el Registro en 31 artículos divididos en los siguientes títulos:

PRIMERO: "Del Registro Público de Comercio de los encargados de El y de los libros que deben llevar".

SEGUNDO: "De los títulos sujetos a inscripción".

TERCERO: "De la forma y efectos de la inscripción".

CUARTO: "De la Rectificación de los actos de Registro".

QUINTO: "De la publicidad del Registro".

En la actualidad está vigente el Reglamento del Registro Público de Comercio publicado el 22 de Enero de 1979 el cual establece 51 artículos divididos de la siguiente manera:

Título Primero, "de la organización y funcionamiento del Registro".

Capítulo Primero "Disposiciones Generales".

Capítulo Dos "de los encargos del Registro y sus funciones, título segundo, "de los procedimientos".

Capítulo Primero "Del Sistema", Capítulo Segundo "De los Documentos sujetos a inscripción, Capítulo Tercero "De los índices", Capítulo Cuarto "De las Condiciones Requeridas para la práctica de las inscripciones", Capítulo Quinto "De las Rectificaciones de los Asientos", Capítulo Sexto "De la Publicidad", y Capítulo Séptimo "del Recurso Registral".

Dentro de las ventajas de este Reglamento encontramos:

Define a la Institución, da bases para su organización, establece un procedimiento de Inscripción el cual comienza con la presentación del Documento y termina con la inscripción, suspensión o rechazo según el caso y por último señala los recursos en caso de rechazo.

#### 4. CONCLUSIONES

De acuerdo a la evolución y manejo de todas y cada una de las Leyes anteriores resumimos que:

El Registro Público de la Propiedad surge con fines administrativos; debido a las necesidades sociales y tráfico inmobiliario, se da éste con un fin de publicidad para lograr así la seguridad jurídica necesaria.

La evolución y desarrollo de todos los reglamentos y leyes mencionados anteriormente comienzan como medio

para prever y evitar la clandestinidad de operaciones ilícitas y conforme se va desarrollando el elemento publicidad; evolucionan también el de seguridad y fe pública hasta lograr un equilibrio en cuanto a los bienes gravados inscribibles e inscritos.

En cuanto a la administración observamos que con el devenir de las ordenanzas y reglamentos hasta llegar a ser Códigos, existe una evolución en cuanto a la organización, ya que quedan distribuidas poco a poco las áreas en que se divide el registro, logrando una descentralización interna de funciones que conllevan, a un satisfactorio y funcional servicio al público.

Cabe mencionar la importancia en cuanto a la regularización de la tenencia de la tierra en donde el Registro además de otorgar un servicio de publicidad proporciona un servicio social en cuanto a la regularización de predios y asentamientos urbanos, irregulares.

## CAPITULO II.-

### "DIVERSAS ACEPCIONES DE LA PALABRA REGISTRO, Y DEFINICIONES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD".

Para el desarrollo del presente capitulo es de vital importancia, el diferenciar con claridad las diversas acepciones de la palabra "Registro" y "Derecho Registral"; así como las de "Registro Público de la Propiedad Inmueble" y el "Registro Público de Comercio"; determinar sus diferencias ó similitudes para conocer el alcance de estos vocablos.

De la misma manera mencionaremos que ordenamientos legales rigen al Registro Público de la Propiedad y al de Comercio:

#### **A).- GENERALIDADES.**

El Registro Público de la Propiedad tiene como fin primordial proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil cuya forma ha sido regulada por la función notarial, con el objetivo de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es en resumen la seguridad jurídica.

Al referirnos a la publicidad es en relación a que es factible lograrla a través de la inscripción ó anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de tal manera que el público tenga acceso directo a la fuente de



información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; es decir cualquier individuo podrá solicitar la información del estado en que se encuentra su propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a errores a los interesados. El Estado es el ente indicado para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos de los individuos; en el tráfico jurídico de los inmuebles; que requiere, y éste actúa con la creación de un organismo encargado de esta función mediante el Registro Público, institución que por medio de las inscripciones o anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

Etimológicamente la palabra registro, viene del latín "Res-Gesta", nominativo de Rerum Gestarum, que significa "anotar o copiar las cosas hechas", es decir los contratos o actos jurídicos celebrados ante el escribano o Notario Público.(56).

El diccionario de la Lengua Española, establece: que la palabra registro proviene "Del latín Regestum, sing. De regesta, Orum". M. Acción de registrar. Lugar donde se puede registrar ó ver algo. "S. Padrón y matrícula. 6. Protocolo de Notario registrador. "7. lugar

(56) Garcia Roque "Sinónimos Castellanos" Edit. Spina, Argentina. 1967.

y oficina donde se registran II.8 Asiento que queda de lo que se registra II.9 Cédula o Alcabala en que consta haberse registrado una cosa. II.10, Libro, o manera de indice, en donde se apuntan noticias o datos II..."(57)

Al respecto es necesario establecer la definición de la palabra "Matrícula", nos proporciona el diccionario Larousse de la Lengua Española:

..."inscripción es algún registro de una persona o cosa con el número que se atribuye; para facilitar su identificación. Documento ó registro en que se acredita una inscripción..."(58).

Según Guillermo Colin Sánchez respecto a la palabra "registro" nos dice: "que es la anotación ó inscripción que se realiza sobre alguna cosa.

También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones. Por último con el término "Registro se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos"(59).

Según Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores señalan que "el vocablo registro, es un término equivoco, es decir, admite distintas acepciones entre las cuales están las siguientes:

- (57) Diccionario de la Lengua Española.- Décimo Novena Edición.- Propiedad de la Real Academia Española Madrid 1970.- Pág. 1130.
- (58) Diccionario Larousse de la Lengua Española.- Ediciones Larousse.- México 1980.- Pág. 358.
- (59) Colin Sánchez Guillermo.- Obcit.- Pág. 2.

Como el asiento mismo: registro, es el efecto de la acción de registrar o sea la anotación ó inscripción misma...."(60)

El registro para el mencionado autor es también la oficina o local (edificio) en donde se llevan a cabo los actos de registrar. Lo considera también como una institución jurídica; es decir la figura o materia jurídica de suma trascendencia para el derecho regulado por la Ley Civil. Igualmente lo considera como el servicio público, es decir el servicio jurídico mismo que se solicita, dando publicidad a ciertos actos jurídicos. Como dependencia administrativa, registro es una unidad administrativa de la administración pública centralizada del Departamento del D. F.

Es considerado también como organismo prestador de servicio; es decir, la unidad económica y de trabajo que brinda un servicio al público en general.

Se conjugan en ésta los elementos para la prestación del servicio en donde interviene el personal, inmobiliario, presupuesto y el talento directivo u organizacional, todo esto con un fin de publicidad a los actos que se realizan en éste.

Es importante mencionar que a través de la

(60) Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores.- Curso Introductorio de Derecho Registral.- Ed. Inst. Mex. de Derecho Registral, A. C. México 1991. Pág. 142

historia se le ha denominado de diversas maneras al Registro Público de la Propiedad, una de las cuales era Derecho Hipotecario, históricamente se le denominaba así porque protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores (y como antecedente de lo anteriormente dicho se encuentran las hipotecas universales).

Actualmente el Registro Público de la Propiedad tiene como función la protección de la Propiedad y posesión de algunos derechos reales y personales. Tampoco es correcto denominarlo Derecho Inmobiliario ya que no sólo se refiere a bienes inmuebles, sino también a la inscripción de algunos bienes muebles, y a la creación de personas morales y sus modificaciones, otra denominación que es incorrecta es la de Derecho Publicitario pues aquí puede entenderse la publicidad más bien como una rama de la marcadotecnia, y por lo tanto llamar derecho publicitario significaría el que regulará la publicidad. "Derecho Registral" es igualmente inadecuado pues existen diversas variedades de registro, tales como el Federal de Automóviles, de Crédito Agrícola y Ganadero, Agrario Nacional, de Propiedad Inmueble Federal, Público de la Minería, de Desarrollo Urbano y Rural, Público Nacional de la Propiedad Forestal, Cooperativo Nacional, de Profesiones, Federal de Causantes, Nacional de Valores, Federal de Estadística de Cámaras Nacional, de Comercio e

Industria, etc.

De todas estas aseveraciones consideramos que la más apropiada es la de "Registro Público de la Propiedad".

A continuación detallaremos diversas definiciones de connotados autores:

Según José Luis Pérez Lazala: "Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas".(61).

De acuerdo a Jerónimo González y Martínez: Conjunto de Normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer".(62).

Roca Ma. Sastre nos dice que es "aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la Propiedad así como las garantías estrictamente registrales".(63).

Por último Jimenez Arnau: manifiesta que es un "conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación o extinción de los derechos reales sobre

(61) Pérez Fernández del Castillo Bernardo.- Opus.Cit. Pág. 64.

(62) Ibidem.

(63) Ibidem.

bienes inmuebles".(64).

Por su parte el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos proporciona su definición diciendo que el Registro Público de la Propiedad es "un conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos".(65).

Al respecto nos permitimos elaborar el siguiente concepto del Registro Público de la Propiedad: Este es una Institución Administrativa la cual tiene como finalidad el presentar un servicio público consistente en dar publicidad oficial respecto del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles sobre determinados actos jurídicos de bienes inmuebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales; asociaciones, sociedades civiles y mercantiles.

Uno de los fines del Registro Público de la Propiedad es el de dar publicidad sobre las cosas y los derechos reales, al respecto el Art. 3042 del Código Civil para el Distrito Federal que se transcribirá posteriormente señala los títulos inscribibles y anotables.

(64) Idem.

(65) Idem.

El Registro Público de la Propiedad está regulado por una Ley local y el de Comercio por una Ley Federal.

B).- DEFINICIONES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

En este apartado señalaremos el punto de vista de algunos autores respecto a la definición antes citada.

Roca, Sastre y Pérez Lazala consideran al Registro Público de la Propiedad Inmueble desde tres puntos de vista, como institución, como oficina y como conjunto de libros.(66).

Como institución: ya que tiene por objeto la publicidad de los actos de extinción, transmisión y modificación sobre el dominio y derechos reales sobre las fincas, la publicidad registral a través de los derechos reales.

Como oficina, el registro se puede asentar o edificar en una sola oficina u organizarse en varias, según la circunscripción territorial designada.

Como conjunto de libros; esto indica que habrá secciones diferentes en las cuales estarán los asientos registrales.

Hernández Gil lo considera además como un servicio público y López Mendel lo considera única y exclusivamente como servicio público.(67).

(66) Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores.-  
"Curso.....Obcit. Pág. 172.

(67) Ibidem.

Al respecto Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores se apegan a la definición expuesta por Roca Sastre y Pérez Lazala y además consideran: "...que es la institución jurídica administrativa, que tiene por objeto dar publicidad de los actos jurídicos que la requieren para producir efectos frente a terceros....".(68)

Es importante mencionar que la definición antes citada se adhiere al concepto contenido en el Art. 10. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. El referido precepto manda: "Art. 10. El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el Servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos entre terceros".

#### C).- DEFINICION DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.

De acuerdo a la semejanza de las funciones, en cuanto al desempeño de los registros de la propiedad y del comercio, o tal vez unicamente por razones de política administrativa, en nuestro país, al igual que en otros, el legislador estableció que las oficinas del Registro Público de la Propiedad fueran las encargadas de llevar el Registro Mercantil y esta disposición sigue vigente ello, de algún modo implica que existe un vínculo de dependencia de un registro con respecto al otro, es (68) Ididem.



decir, con esto no significa que el registro de comercio sea un simple apéndice; o una sección del de la Propiedad.

Según Guillermo Colín Sánchez define al Registro Público de Comercio: "como la institución, mediante el cual el estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos, que realizados por empresas mercantiles y en relación con ellas precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros".(69).

Una de las obligaciones y necesidades fundamentales de los comerciantes es el de la publicidad y puede llevarse a cabo mediante la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo aporta una definición del Registro Público de Comercio: "es el conjunto de normas de derecho público que regula la organización del Registro Público de Comercio; el procedimiento de inscripción y los efectos publicitarios frente a terceros, tanto de las personas individuales y colectivas como de los hechos y actos inscribibles".(70).

Es necesario en este momento establecer la definición que nos da el Art. 10. del Reglamento del Registro Público de Comercio definiéndola de la manera

(69) Colín Sánchez Guillermo "Procedimiento ..." Ob.cit. Pág. 388.

(70) Pérez Fernández Del Castillo Bernardo. Opuscit.Pág. 170.

siguiente:

"El Registro Público de Comercio es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que, realizados por empresas mercantiles ó en relación con ellas precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros".

En base a lo anterior el Art. 19 del Código de Comercio manda que "la inscripción ó matrícula en el registro mercantil será potestativa para los individuos que se dediquen al comercio, y obligatoria para todas las Sociedades Mercantiles y para los buques, los primeros quedarán matriculados de oficio al inscribir cualquier documento cuyo registro sea necesario".

#### C.1). FINALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO:

Es la de proporcionar seguridad jurídica, a través de la publicidad sobre la existencia, capacidad o responsabilidad de los comerciantes, para su protección y la de los terceros. Asimismo proporciona seguridad jurídica respecto a la propiedad, características y transacciones sobre buques y aeronaves.

En un mundo tan complejo donde se requiere de rapidez y agilidad en las transacciones mercantiles, es indispensable una institución como el Registro de Comercio, que dé una veraz información a terceros sobre las características y existencia sobre las personas morales, tales como el nombre, el objeto, la duración y

el capital.

De tal manera que de no existir el Registro Público de Comercio, difícilmente se conocerían en forma rápida y cierta las características de los comerciantes y el alcance de su responsabilidad. En este caso el Registro Público de Comercio no debe ser un obstáculo en las transacciones comerciales, sino por el contrario, debe ser un elemento de eficacia rapidez y seguridad.

Diferencias entre el Registro Público de la Propiedad y Registro Público de Comercio.

Aunque ambas instituciones tengan la finalidad de dar publicidad y en ciertas ocasiones, como en el D. F., coinciden en ser dirigidas por un mismo Director, y tener establecidas sus oficinas en un mismo lugar se distinguen porque:

1.- El Registro Público de la Propiedad se regula por una Ley Local y el de Comercio por una Ley Federal. Además también se distingue en cuanto a la naturaleza de los actos a inscribir.

El Art. 124.- De la Constitución señala al respecto "las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales se entienden reservadas a los estados".

Por su parte el Art. 73 Fracción X indica "Para legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juegos con

apuestas y sorteos, servicios de Banca y crédito, energía eléctrica y nuclear, para establecer el Banco de emisión único en los términos del Art. 28 y para expedir las Leyes del Trabajo reglamentarias del Art. 123".

2.- Uno de los fines del Registro Público de la Propiedad es el de dar publicidad, sobre las cosas y los derechos reales.

A diferencia del de Propiedad en el Registro Público de Comercio se inscriben los comerciantes personas morales ó físicas los hechos relacionados con ellos, los buques ó aeronaves:

#### D).- DEFINICION DE DERECHO REGISTRAL

Una definición de Derecho Registral, aún no ha sido plenamente establecida, y así tenemos como se vió anteriormente ni siquiera en su denominación coinciden los juristas y legisladores, más aún algunos confunden al Derecho Registral con el procedimiento registral y con el mismo Registro siendo que uno jurídicamente hablando se desprende del otro y se entrelazan entre sí.

Transcribiremos aquellos conceptos de Derecho Registral que a nuestro juicio aportan algo al verdadero significado de esta rama del Derecho Registral.

Una de estas definiciones la encontraremos en la Carta de Buenos Aires misma que fué aprobada en el 1er. Congreso Internacional de Derecho Registral en la que se estableció que el Derecho Registral "es un sistema

jurídico integrado con normas de derechos público y privado que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas".(71).

Martín Castro Marroquín define al Derecho Registral como "el Conjunto de Ramas de interés general que regulan las relaciones entre el Estado y los particulares entre sí, teniendo como fin la inscripción y la publicidad de los hechos o actos jurídicos considerados por la Ley como inscribibles, teniendo como base general los principios propios de derecho y en forma especial, los de Derecho Registral para que produzcan efectos de seguridad y certeza en el tráfico jurídico".(72).

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

Respecto de la definición citada anteriormente señalamos que ésta es una rama del Derecho Público debido

(71) Carta de Buenos Aires, Congreso Internacional de Derecho Registral. Pág. 29 y 30.

(72) Castro Marroquín Martín, Derecho de Registro, Ed. Porrúa, México 1962.- Pág. 58.

a que al Estado le corresponde velar por los intereses de la colectividad y de la generalidad, como administrador de la justicia y más aun el acto de Registro es realizado por el propio Estado.

Dentro del presente trabajo es de vital trascendencia el mencionar y desarrollar los lineamientos legales que rigen al Registro Público de la Propiedad y de Comercio que detallamos en el siguiente inciso.

E).- MARCO JURIDICO MEXICANO VIGENTE RELATIVO AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

El tener un marco jurídico adecuado respecto de la materia que nos ocupa es primordial; ya que de esto depende una adecuada publicidad de todos los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los habitantes del Distrito Federal, así como a la integración de las personas morales en los términos de la legislación civil, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros con el fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica tanto a los titulares registrales, como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos:

Como consecuencia es necesario un sistema adecuado a las necesidades actuales del mismo, ya que con esto se perfeccionaría el servicio registral.

A continuación señalaremos de una manera general cuales son los ordenamientos legales que rigen al

Registro Público de la Propiedad y de Comercio para posteriormente detallarlos y ejemplificarlos en forma precisa en los posteriores capítulos.

Encontraremos en primer lugar en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27 la facultad que tiene el estado de transmitir el dominio de algunos bienes a los particulares constituyéndose así la propiedad privada.

En segundo lugar tenemos la Ley del Notariado para el Distrito Federal que señala en su Capítulo IV Sección Primera de las escrituras, actas y testimonios del Art. 60 al 105.

En tercer lugar tenemos a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal que señala el monto de los Derechos que deberán pagarse por cada inscripción realizada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, dicha ley en su capítulo II Sección Cuarta señala del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del Archivo General de Notarías. Contempla del artículo 76 al 94.

En cuarto lugar tenemos al Código Civil vigente para el Distrito Federal en donde en su título segundo contempla "Del Registro Público"; y en el Capítulo I de su organización establece de los artículos 2999 al 3004.

En su capítulo señala disposiciones comunes de los documentos registrables de los artículos 3005 al 3012, en

cuanto a la prelación del artículo 3013 al 3017. De quienes pueden solicitar el registro y de la calificación registral. de los artículos 3018 al 3022; de la rectificación del asiento del artículo 3023 al 3027, de la extinción de asientos del artículo 3028 al 3041.

Capítulo III.- Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los títulos inscribibles del artículo 3042 y 3043; de los efectos de las anotaciones del artículo 3044 y 3045, de la inmatriculación de los artículos 3046 al 3058; del sistema registral del artículo 3059 al 3068.

Capítulo IV.- Del registro de operaciones sobre bienes muebles; del artículo 3069 al 3070.

Capítulo V.- Del registro de personas morales del artículo 3071 al 3074; Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del artículo 553 al 575.

En quinto lugar tenemos el reglamento del Registro Público de la Propiedad en donde se contemplan los ordenamientos legales que deben seguir los funcionarios dentro del mecanismo interno de éste.

Capítulo I.- Disposiciones generales, del artículo 1 al 6.

Capítulo II.- Del área jurídica, del artículo 7o. al 15 título 2o. del sistema registral, capítulo 1o. del artículo 16 y 17.

Capítulo III.- De la solicitud de entrada y



ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

trámite, del artículo 18 al 19.

Capítulo IV.- De los folios, del artículo 21 la 28.

Capítulo V.- De los índices, del artículo 29 al 31.

Título 3o., del procedimiento registral.

Capítulo I.- Disposiciones generales, del artículo 32 al 53.

Capítulo II.- Del Registro Inmobiliario; del artículo 54 al 65.

Capítulo III.- Del Registro Mobiliario; del artículo 66 al 70.

Capítulo IV.- Del Registro de las personas morales del artículo 71 al 73.

Capítulo V.- De la rectificación, reposición y cancelación de los asientos, del artículo 74 al 87.

Capítulo VI.- De la publicidad, de las notificaciones y de los términos; del artículo 88 al 105.

Capítulo VII.- De la inmatriculación, del artículo 106 al 113.

Capítulo VIII.- Del recurso de inconformidad, del artículo 114 al 118.

Transitorios del artículo 1o. al 4o.

En quinto lugar tenemos al Código de Comercio el cual en su Capítulo II, señala, del Registro de Comercio, del artículo 18 al 32.

En sexto lugar al Reglamento del Registro Público de Comercio, que señala:

Título 10.- De la organización y funciones del Registro.

Capítulo I.- Disposiciones generales, artículo 1 y 2.

Capítulo II.- De los encargados del Registro y sus funciones, del artículo 3 al 15.

Título 20.- De los procedimientos.

Capítulo I.- Del sistema, del Art. 16 al 26.

Capítulo II.- De los documentos sujetos a inscripción, del artículo 29 al 34.

Capítulo III.- De los índices, artículo 35.

Capítulo IV.- De las condiciones requeridas para la práctica de las inscripciones del artículo 36 al 42.

Capítulo V.- De la publicidad, del artículo 43 al 50.

Capítulo VI.- Del recurso registral artículo 51.

Artículos transitorios del artículo 10. al 50.

Estos reglamentos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio regulan la organización y estructura administrativa interna de este; rige los parámetros legales a seguir en cuanto a la procedencia de las inscripciones que quedan asentadas y consecuentemente una eficaz prestación de servicio público de que se trate; esta importante función registral encomendada requiere de un desempeño eficiente, profesional y respetable por parte de los servidores públicos que lo

integren.

#### F).- CONCLUSIONES

I.- Las palabras Registro y Derecho Registral tienen sus propias connotaciones aunque se correlacionan naturalmente, por registro debe entenderse en forma sencilla como el asiento mismo, o sea la anotación o inscripción misma.

Y, por Derecho Registral como el conjunto de normas y principios de carácter público que regulan la constitución, transmisión, modificación y extinción de todos aquellos actos y hechos jurídicos que conforme a la ley deben ser considerados susceptibles de inscripción con el fin de dar certeza y seguridad en el tráfico jurídico.

II.- También debe diferenciarse el Registro Público de la Propiedad, del Registro Público de Comercio.

A).- Las únicas diferencias claras respecto de estos registros es que el Registro Público de la Propiedad esta regulado por una ley local y el de comercio por una Ley Federal.

B).- Y la naturaleza de los actos a inscribir, es decir, en el caso de que sean contratos de comercio.

Sólo se registrarán los que sean procedentes y esten contemplados dentro del Reglamento del Registro Público de Comercio y Código Civil en donde contempla.

Lo relativo a la materia Mercantil lo mismo sucede

con la inscripción de contratos sobre bienes inmuebles, se registrarán los contratos que esten contemplados dentro del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y Código Civil en su parte relativa a la transmisión, modificación y extinción de los Derechos Reales:

### CAPITULO III.-

#### LOS PRINCIPIOS JURIDICOS REGISTRALES Y SU IMPORTANCIA.

##### A).- GENERALIDADES

El Registro Público de la Propiedad es una Institución de orden Público y debe estar sujeta a un conjunto de principios que sirvan de base para su ejercicio. Estos principios están entrelazados unos de otros, o sea no existen en forma independiente. Indican la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: es decir la función del Registro es explicada técnica y prácticamente a través de estos principios.

Roca Sastre dice que: "son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, las series sistemáticas de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico".(73).

Jerónimo González, menciona: "no cabe duda que la técnica jurídica de estos 100 años se ha desarrollado en una corriente metodológica que busca en grupos de de preceptos de derecho privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informa la

(73) Pérez Fernández Del Castillo Bernardo.- Ob. Cit. Pág. 71.

disciplina estudiada y sirve para resolver los problemas concretos...".(74).

B).- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.-

Establece Carral De Teresa Luis, al respecto: "El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del Registro y de obtener constancias relativas a los mismos".(75).

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

Según Guillermo Colín Sánchez: el llamado principio de publicidad se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales, lo cual pone a cubierto de vicios del consentimiento, todo posible trato".(76).

De lo anteriormente dicho se da una segunda consecuencia de la publicidad, es decir, todo titular de

(74) Idem.

(75) Carral y De Teresa Luis.- Opuscit.- Pág. 242.

(76) Colín Sánchez Guillermo.- Porrúa, México 1979. Ob.cit. Pág. 81.

derechos no inscritos, no puede prevalecerse contra el derecho inscrito de tercero que haya adquirido de buena fé y a título oneroso de esto se desprende que toda persona que haya realizado una inscripción tiene derecho a entenderse de su contenido, así como de todos los documentos existentes en los archivos y además solicitar las certificaciones o constancias de lo que estime pertinente.(77).

Este principio mencionado tiene su fundamento legal en el artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal y que a la letra dice: "El Registro será público.

Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obran en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir, o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

También encuentra su fundamento legal en el Art. 1 y 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores opinan respecto al principio de publicidad: "esta característica primordial consiste en que la información (77) Idem.

habida en los archivos puede ser consultada por el público en general, y conlleva la expedición de toda clase de documentos certificados relativos a las inscripciones, anotaciones, e inexistencias de las mismas previo el pago de los derechos correspondientes".(78).

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

#### C).- PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Establece Guillermo Colín Sánchez al respecto: "El denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes para que de ese modo produzca efectos jurídicos".(79).

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

(78) Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores.-  
Ob. Cit. Pág. 116.  
(79) Guillermo Colín Sánchez.- Opuscit.- Pág. 82.



perfeccionamiento del acto jurídico.

Opina el maestro Carral y De Teresa: "por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos por la fuerza probatoria que el Registro les da" (80).

Armando Soto Flores y Sergio Sandoval Hernández consideran; del principio de inscripción que: "una vez aprobada la calificación registral, se debe proceder a realizar la inscripción, momento culminante del procedimiento registral". (81). Art. 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio y 3021 del Código Civil fracción I a la VII.

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

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

(80) Carral y De Teresa Luis.- Ob. Cit.- Pág. 242 y 243.

(81) Sergio Sandoval Hernández y Otro.- Opus. Cit. Pág. 117.

Dentro del sistema de libros el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos: en la Sección Primera "los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles": en la segunda, los gravámenes reales, en la tercera, los embargos, fianzas / otros derechos personales; en la cuarta, las personas morales; en la quinta, archivo y certificaciones.

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

El fundamento de lo anterior son las modificaciones que sufre el Código Civil del D. F., hechas el 3 de enero de 1979; en donde se substituyó el sistema de libros por el de folios.

Ha resultado de suma utilidad el establecimiento del folio real en el D. F., ya que en cada folio se establecen las características de cada finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas.

En el sistema que anteriormente mencionamos, para conocer el estado de una finca; se tenían que consultar varios libros que se encontraban en diversas secciones de la oficina del Registro Público.

El artículo 3059 del Código Civil del D. F., vigente dice: "El reglamento establecerá el sistema

conforme el cuál deberá llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

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

De lo anteriormente expuesto cabe señalar que el sistema de libros constituye el sistema tradicional del Registro Público de la Propiedad pero resulta inoperante para el crecimiento desorbitante del tráfico inmobiliario, sin embargo se sigue utilizando en algunos casos este Sistema de Libros, con el tiempo solamente formará parte de un archivo que sólo se consultará en casos necesarios;

#### D).- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

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

Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como posición o reacción contra la "generalidad", de las hipotecas".(82).

De acuerdo a la aplicación de este principio, en el asiento o registro deben constar con exactitud: la finca, la base física de la inscripción; el derecho, ya que es el contenido jurídico y económico; y el individuo o persona que pueda ejercer el derecho, es decir el (82) Carral y De Teresa Luis.- Ob. Cit. Pág. 344.

titular.

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

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

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

De acuerdo a éste principio cuando se lleva a cabo la subdivisión o fraccionamiento de un predio o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se

abrirá un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se detallen sus características particulares.

El fundamento legal en cuanto a este principio, lo encontramos regulado en el artículo 3061 del Código Civil del D. F., vigente que dice: "los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuáles afecte el derecho que deba inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constará en el Título, así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento.

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

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la Ley deban expresarse en el título, tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento, el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trata de obligaciones de monto indeterminado y los réditos si se causaren y la fecha desde que deban correr.

IV.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes cuando el

Título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación, domicilio de los interesados se harán mencionando estos datos en la inscripción.

V.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico.

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

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

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

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

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

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

V.- Tratándose de hipotecas los asientos se

efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2912 del Código Civil.

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

VII.- Cuando se modifique la nomenclatura de las calle ó la numeración de las fincas los titulares registrales de estas podrán solicitar la modificación correlativa en el Folio correspondiente mediante constancia que expidan las oficinas respectivas del departamento.

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

IX.- Asimismo se consignará las limitaciones de dominio que señale el documento".

#### E).- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Según Carral y De Teresa opina "consiste este principio en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir debe basarse en un

acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado), y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular".(83).

Los maestros Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores opinan al respecto: "El principio de consentimiento en base a la consensualidad (sic) general que las partes tienen para contratar o convenir, este principio presupone la voluntad del titular en una inscripción para que se le pueda afectar o cancelar dicha inscripción".(84).

En el caso de que exista alguna modificación en los asientos del Registro Público de la Propiedad es indispensable que el titular exteriorice su voluntad o de quién lo substituya. Al contrario sensu, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito ó expreso.

En el caso de que se hiciera alguna modificación o cambio de los asientos, esto tendría como causa un acto jurídico en donde se haya manifestado el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real. Al respecto el Código Civil del D. F., vigente dispone en su artículo 3030: "las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las

(83) Opus cit. Págs. 245 y 246.

(84) Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores.-  
Ob.cit. Pág. 117



personas, a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito ó anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se práctico la inscripción ó anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

**F).- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Guillermo Colín Sánchez opina que este principio es: "el que se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuáles no pueden darse sin que medie la voluntad del titular".(85).

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

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

Según Pérez Fernández del Castillo Bernardo establece: "Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo nemo-dat quod nom habet o sea dentro del

(85) Colín Sánchez Guillermo. Opuscit. Pág. 82.

Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito".(86).

Según Carral y De Teresa Luis: "a este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión y ordenación.

Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él".(87).

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

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

Este principio tiene su fundamento legal en el artículo 3064 del Código Civil del D. F., vigente que establece:

(86) Pérez Fernández Del Castillo Bernardo. Obcit. Pág. 106.

(87) Carral y De Teresa Luis.- Opuscit. Pág. 246.

"las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionarse entre si las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho de que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda".

G).- PRINCIPIO DE ROGACION

Carral y De Teresa Luis opina: "el registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto ó hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de principio de rogacion".(88).

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

Una vez que se presenta esta circunstancia se inicia el procedimiento registral, que culmina con la inscripción del documento y la entrega del mismo al interesado".(89).

Cuando se solicita la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de gravámenes o derechos reales es potestativo y nunca de oficio este principio esta

(88) Ob. Cit. Pág. 247.

(89) Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores.-  
Opuscit. Pág. 116.

vinculado con el consentimiento ya que la mayoría de los casos, la solicitud de inscripción la debe hacer el titular registral.

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

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

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

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

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

"La inscripción de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el

Derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

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

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

#### H).- PRINCIPIO DE PRIORIDAD O PRELACION

Al respecto comentan Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores: "Esto persigue la prevaencia de la temporalidad en la presentación de documentos para su registro. Tendrá preferencia aquél que haya sido presentado con anterioridad".(90).

Al hablar de este principio el maestro Guillermo Colín Sánchez opina "El principio de prioridad tiene base de sustentación en el apotegma clásico: "El primero en tiempo es el primero en Derecho".(91).

Y según nuestro tema puede interpretarse y transformarse al que es primero en registro es primero en

(90) Ob.Cit. Pág. 117.

(91) Colín Sánchez Guillermo.- Opus.Cit. Pág. 83.

derecho; existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia.

Según Pérez Fernández Del Castillo señala que: "pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta; o como lo llama la doctrina con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación, por ejemplo en dos compra-ventas, sobre el mismo inmueble, o una hipoteca y una compraventa realizada simultáneamente cuál será preferente para el registro o los terceros registrales?. Siguiendo el principio de prelación, será la que primero se haya inscrito. Así lo dispone el Código Civil; (artículos 3013 y 3015 del Código Civil del D. F., vigente y 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 29 del Código de Comercio.

Según Carral y De Teresa Luis opina respecto al principio de prioridad "únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios.

La contradicción puede ser de dos tipos:

A).- Porque se trata de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: Verbigracia, dos ventas de

una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral.

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

El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio".(92)

Señalaremos algunos artículos que se podrán relacionar con lo expuesto Art. 2266 del Código Civil" si la cosa vendida fuera inmueble prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior".

El Artículo 2265 del Código Civil señala "Si la cosa vendida fuera mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuera posible verificar la prioridad de está, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa".

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

(92) Carral y De Teresa Luis.- Ob.cit. Págs. 247 y 248.

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

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

El artículo 3015 dice: "la prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinarán por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente:

1).- PRINCIPIO DE CALIFICACION O LEGALIDAD:

El maestro Luis Carral y De Teresa respecto a este principio comenta: "...impide el ingreso al Registro de títulos inválidos ó imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así, porque conforme a él, se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen; que es lo que se llama calificación registral".(93)

Para los abogados Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores este principio: "consiste en la calificación registral que realiza el encargado del registro del documento que le es presentado para su (93) Opus cit. Pág. 249.



inscripción. Para ésto, el documento debe satisfacer las formalidades exigidas por la Ley, así como contener los datos que la misma exige".(94).

Por su parte el doctor Guillerme Colín Sánchez comenta lo siguiente: "... la legalidad alcanza su culminación, en el momento de calificar si el acto, es o no inscribible en el registro ... en la calificación registral se centra plenamente la legalidad pues de no ser así, los fines del registro serían inconsistentes y además, degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica.(95).

Según el maestro Pérez Fernández del Castillo Bernardo señala "este principio denominado, también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar en el Registro Público de la Propiedad dentro de su procedimiento de inscripción debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y de validez, es decir si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos".(96).

Respecto a lo que se refiere a esta calificación registral será objeto de un profundo análisis en el capítulo de "procedimiento registral" debido a su

(94) Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores.- Ob. Cit. Pág. 84.

(95) Guillerme Colín Sánchez.- Opus cit. Pág. 84.

(96) Pérez Fernández Del Castillo.- Ob. cit. Pág. 88.

importancia, ya que de ésta depende la inscripción o rechazo del título presentado al Registro.

J).- PRINCIPIO DE LEGITIMACION

Según el doctrinario Pérez Fernández Del Castillo Bernardo "la legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión:" (97).

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

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

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

Al respecto nos menciona el artículo 3009 del (97) Opus.cit. Pág. 75

Código Civil "... el Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fé, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley".

Por su parte el artículo 3010 del Código Civil del D. F., vigente nos dice: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo; se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble inscrito".

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de una persona o entidad determinada, sin que, previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. En caso de embargo precautorio y juicio ejecutivo, procedimiento de apremio, contra bienes o derechos reales se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediateamente que conste en los actos por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona

distinta de "aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento a no ser que se hubiere dirigido la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público".

**K).- PRINCIPIO DE FE PUBLICA.**

Según Carral y De Teresa en su obra nos dice: "Se llama también Fides Publica. Como ya dijimos es la legitimación extraordinaria ofensiva de disposición.

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

- 1.- Declarar la ineficiencia del acto dispositivo.
- 2.- Declararlo eficaz "ergo omnes".

En el primer caso se protege el derecho subjetivo. (Artículo 3006 del Código Civil; y 2125 del Código de Napoleón), en el segundo, se protege el tráfico y la buena fe la apariencia jurídica. (artículo 3007 del Código Civil)". (98).

En México, el acto nace extraregistroal: la inscripción lo declara públicamente y los actos ineficaces no se convalidan e ahí la regla.

De lo anteriormente expuesto nos atrevemos a mencionar que el comentario de Carral y De Teresa no es (98) Carral y De Teresa Luis.- Ob. Cit. Pág. 258.

muy claro y poco preciso; por lo que a nuestro criterio definiremos lo que es el principio de fe pública: significa la existencia y validez de actos o hechos jurídicos que se realizaron ante una persona o institución investida de fe pública; la fe pública es un atributo del Estado, derivado y vinculado con la seguridad jurídica, por medio del cual lo dicho por el Estado o sus fedatarios, tienen carácter de verdad oficial. Nadie puede dudar de lo dicho. Se impone como verdad y hace cualquier prueba plena en cualquier proceso; sólo una sentencia judicial puede destruir la presunción de verdad y certeza.

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

Su fundamento legal de este principio lo encontraremos en el artículo 121 Constitucional y artículo 6 Fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

#### L).- CONCLUSIONES:

I.- Todos estos principios anteriormente mencionados nos dan el apoyo legal y bases firmes para un adecuado procedimiento Registral ya que nos dan la pauta

a seguir desde la presentación del documento hasta el acto culminante de registro:

II.- Cabe destacar que todos los principios registrales tienen su importancia en el momento de llevarlos a la práctica, pero es sin duda el principio de legalidad el más importante.

El más importante, ya que de esto depende una adecuada calificación registral por parte del registrador, de este examen minucioso que se lleva a cabo depende la inscripción o deneación del documento presentado.

III.- Todos estos principios de alguna manera están relacionados ya que apeandose a todos ellos se logra una adecuada calificación, y un procedimiento registral jurídicamente oportuno y legal.

## CAPITULO IV

### A).- GENERALIDADES.

El fin primordial para la elaboración del presente capítulo es el de hacer un estudio y análisis respecto de los sistemas registrales que imperan en nuestro país, esto con el fin de determinar cual es el sistema más viable y eficiente que pueda dar mejores beneficios de acuerdo a las necesidades imperantes en nuestro estado que día a día debido a su desorbitante crecimiento aceleran el tráfico jurídico mobiliario e inmobiliario y del comercio. empezando por determinar y conceptualizar el significado de la palabra, "Sistemas Registrales". También señalaremos los sistemas frances, alemán y australiano; así como el sistema vigente e imperante en nuestro país.

Todo este estudio es con el fin de verificar cual es el sistema más adecuado que conlleve a satisfacer las necesidades actuales de nuestro país, estableciendo sus ventajas y desventajas y por último, establecer conclusiones del sistema más idóneo y adecuado.

### B).- CONCEPTO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

Concepto de sistema: "Conjunto de reglas o principios sobre una materia enlazados entre si".

Conjunto ordenado de cosas que contribuyen a un fin. (99)

(99) De Toro y Gialvert Miguel, aumentado por Ramón García Pelayo y Grass, Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado. Edición 1967, Editorial Larousse. Buenos Aires Argentina.

Sistema: "Conjunto de principios verdaderos o falsos reunidos entre si, de modo que formen un cuerpo de doctrina".(100).

Sistema: "Reunión de reglas o principios que forman un todo homogenio".(101).

A continuación nos permitimos proponer una definición respecto del sistema inmobiliario; diciendo que es el conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina y por la legislación, para regular las relaciones jurídicas relativas sobre los bienes inmuebles, muebles y la materia relativa al comercio.

Campuzano y Horman definen a los sistemas registrales de la siguiente manera: como un conjunto de principios ordenados conformados por la doctrina y las leyes, para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, por medio de la institución característica que se le denomina Registro de la Propiedad.(102).

Al sistema registral mercantil se le puede conceptual de la siguiente manera: Como aquel conjunto

(100) De Galeana Mingut Tomás, Diccionario Pequeño Larousse de Ciencias y Técnicas, Ediciones Larousse, Pág. 942, México, D. F.

(101) Campillo Cuauhtli Héctor, Diccionario Castellano Ilustrado Lexikón, Trigesima Publicación 1985, Fernández Editores, Pág. 315, México.

(102) Curso de Capacitación Registral, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Gobierno Subsecretario "B", Dirección General del Registro Público de la Propiedad 1982.



ordenado de principios establecidos por la doctrina, o por la legislación, para regular las relaciones jurídicas de los actos o hechos mercantiles, a través del Registro de Comercio.

C).- CLASIFICACION Y ESTUDIO DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO.

Cada país tiene su sistema registral de acuerdo a su tipo de régimen hipotecario, debido a esta situación es difícil el hacer una acertada clasificación sistemática. Lo que puede llevarse a cabo con más exactitud es el presentar los sistemas por separado teniendo cada cual sus características propias distinguiéndose unos de otros, de hecho no existen sistemas registrales puros, ya que siempre se encuentran entrelazados o mezclados; así por lo que respecta a su forma los sistemas registrales se han clasificado en: A).- Sistema de transcripción, B).- Sistema de Folio personal y C).- Sistema de Folio Real.

a).- EN EL SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN. Los documentos que ingresan al Registro se archivan y se lleva a cabo una copia íntegra o completa en los libros de registro, es decir, en este sistema se hace una reproducción literal de toda documentación que ingresa a éste.(103).

b).- EN CUANTO AL SISTEMA DE FOLIO PERSONAL: Este se lleva a cabo por índice de personas, es decir todos los titulares registrales de derechos reales.(104).

(103) Carral y De Teresa. Ob. Cit. Pág. 229.

(104) Opus.Cit. Pág. 230.

c).- EN EL SISTEMA DE FOLIO REAL: Este consiste en que los libros se lleven por fincas, en este a cada finca se le abre un folio inscribiéndose, en este todos los cambios, gravámenes relacionados con dicha finca.(105).

De acuerdo con Bernardo Pérez Fernández Del Castillo existen otros dos sistemas como es el de inscripción: "... se extracta la parte fundamental del acto jurídico".(106); este sistema es el adoptado por nuestro país ya que al registrarse una operación cualquiera que sea solamente se extractan las partes fundamentales del contrato verbigracia en compraventa: Las partes que intervienen, precio, objeto y prestaciones correspondientes si se requiere.

También nos menciona de igual manera el sistema de incorporación en este se integra el libro de registro con legajo debidamente foliado y encuadernado, conteniendo los tantos de los títulos o documentos en los que constan los actos inscritos y la constancia o certificación por el encargado en el sentido de haber quedado registrados".(107).

A este sistema se le conoce con el nombre de siga la flecha ya que en lugar de estar contenida toda la información de un inmueble en un sólo documento, hay que

(105) Idem.

(106) Pérez Fernández Del Castillo. Ob.Cit. Pág. 69.

(107) Idem.

ir buscando de libro en libro y pasando de una sección a otra.

Este sistema se vuelve inoperante y muy lento ya que se tiene que buscar de libro en libro y de unas secciones a otras secciones trayendo como consecuencia un retraso de agilización de los trámites en cuanto a otra inscripción.

1.- En cuanto a su operatividad o funcionalidad y eficacia concedida a la inscripción se pueden observar efectos distintos que produce el registro.

A) Efectos de hecho en todos los registros existen estos efectos, y son comunes, pues en todos existe el asiento ya que tienen un carácter puramente informativo y pueden ser solicitados y consultados por cualquier persona y existen sin necesidad de producir determinados efectos; los registros llevados a cabo son un medio de comprobación de lo registrado en el asiento.

Una vez hecho el registro es presupuesto de eficacia y se exige el asiento en declaraciones de voluntad para que se produzca la eficacia frente a terceros (sistema declarativo), o la validez o eficacia misma del acto (sistema constitutivo).

B) Inscripción sustantiva en esta se lleva a cabo un máximo de eficacia a la inscripción, ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado, sin un previo acuerdo de transferencia. Inscripciones sustantivas en la

actualidad ya no existen; pero si lo encontramos aún en el sistema australiano, en los lugares a donde se lleve a cabo la inscripción sustantiva debe especificarse que sin registro no existe derecho.

La característica fundamental del sistema sustantivo consiste en que una vez hecha la inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad transmite la propiedad, es decir es un elemento de existencia o esencial, para adquirir o enajenar en el dominio de los bienes inmuebles. Las raíces de este sistema se encuentran en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio de que todo inmueble es propiedad de la corona. También se le conoce con el nombre de "acta torrens", debido al diputado por Adelaida, Sir Roberto Richard Torrens, quien presentó un proyecto de la Ley sancionado el 17 de enero de 1858, que estuvo vigente en Australia y en otras colonias inglesas.

Respecto del sistema constitutivo el derecho nace con el contrato mismo o el acto jurídico y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria; es una especie de traditio. Este sistema se llevó a cabo a principios del presente siglo por los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo, éste tiene una característica primordial: que es la de conservar la idea del título y del modo, o sea, que

existe por un lado la causa de adquisición que se verifica con el contrato, y por otro la transmisión, que se lleva a cabo por medio de la inscripción en el Registro Público; y una gran semejanza es decir casi una identidad entre el catastro y el registro, ya que con esto se da mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real, a diferencia de otros sistemas que llevan el registro por inscripción o transmisión de títulos.

Tratándose de asociaciones y sociedades civiles en México existe el sistema constitutivo, pues estas no causan efectos frente a terceros mientras no se inscriban en el Registro Público de la Propiedad (Art. 2693 y 2694 del Código Civil en el Distrito Federal vigente).

A partir del Código Civil de 1870 el sistema declarativo es el sistema adoptado por nuestra legislación; hasta el actual, que en su artículo 3008 dice: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declarativos".

Nuestra legislación es consensualista, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de la traditio ya sea natural ó simbólica (Art. 2014 del Código Civil del Distrito Federal).

En el Registro se debe inscribir sólo si se desea que surta efectos frente a terceros. La Suprema Corte de

Justicia en jurisprudencia definida resolvió "Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y constituir el derecho". (S.J.F. apéndice 1917 - 1985 tesis de ejecutorias, cuarta parte, tercera sala). (108).

De esta manera el sistema registral seguido por nuestro derecho es declarativo o sea aquel que reconoce la preexistencia de Derechos Reales de los que toma nota para su oportuna publicidad y otros efectos en relación con terceros, en este sistema la inscripción declara la existencia, transmisión, modificación o la extinción de un derecho, ya realizada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro por lo que el derecho nace extraregistralmente.

Podemos señalar otros dos sistemas de Registro que es el Convalidante y no Convalidante.

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

Lo que figura en ese asiento no admite prueba en contrario por que se apoya en una presunción Juris Et De (108) Opus. Cit. Pág. 68.

Jure.

Por lo que respecta a los registros no convalidantes rige la legitimación perfeccionadora o de presunción Juris tantum.

En estos registros la inscripción tiene fuerza preclusiva. No convalida la inscripción del título nulo ni subsana los defectos de que adoliera según las Leyes.

1). ESTUDIO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES SEGUIDOS POR ALEMANIA, FRANCIA Y AUSTRALIA: Es importante aclarar que no es causalístico ni arbitrario escoger a los países mencionados, lo hacemos en razón a que estos representan los modelos más importantes en el mundo representativo de los diversos Sistemas de Registro que hemos estudiado así también un análisis del Sistema Mexicano vigente.

- 1.- Sistema Germánico.
- 2.- Sistema Francés.
- 3.- Sistema Australiano o del Acta Torrens.
- D.- SISTEMA MEXICANO VIGENTE.
- E.- CONCLUSIONES.

1.- DENTRO DEL SISTEMA GERMANICO: Encontramos que esta contenido desde el año de 1900, y en la ordenanza inmobiliaria vigente desde el año de 1936. (109).

Según el maestro Sánchez Medal considera que: Algo importante que tenemos que hacer notar respecto de este Sistema es que el régimen de la propiedad inmueble, es enteramente opuesto al del régimen de la propiedad mueble, esto es en virtud de que los bienes raíces son (109) Carral y De Teresa Luis. Ob.Cit. Pág. 234.

parte del territorio y estos son elementos constitutivos del Estado, estas relaciones jurídicas que recaen sobre los bienes inmuebles son de carácter público, ya que obligan al estado a intervenir de manera directa en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial, todo esto mencionado anteriormente indica que el registro inmobiliario esté a cargo de los tribunales judiciales y haya una estrecha relación y constante concordancia con el catastro, este da a conocer la situación física de cada finca (ubicación, linderos, superficies, construcciones, etc.) el registro inmobiliario por su parte da a conocer la situación jurídica de esa finca (propiedad, gravámenes, servidumbres, etc.)

En este sistema se requiere y es indispensable tener la titularidad y la propiedad de derechos reales sobre un bien inmueble la intervención por parte de los tribunales judiciales para una confirmación previa de estos llevado a cabo a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, se lleva a cabo un estudio y se determina respecto de la facultad y capacidad del enajenante, sobre la validez de la manifestación de voluntad del mismo para gravar o transmitir el inmueble o el derecho real del que se trate, y sobre la exteriorización de la voluntad del adquirente para



aceptarlo, la referida decisión judicial (sólo determina y examina la validez del sólo acuerdo transmisivo como contrato abstracto, esto es en una forma autónoma y desligada de la causa que le dio origen) (renta vitalicia, donación, permuta, compra-venta). Es decir sólo basta acreditar que se quiso transmitir y respectivamente adquirir.

El procedimiento de calificación del registro (principio de legalidad), se reduce a la calificación del acuerdo transmisivo abstracto.(110).

Para un mejor entendimiento del contrato abstracto de enajenación en el registro inmobiliario germánico, es importante el hacer referencia a la completa separación que establecía el Derecho Romano entre los actos generadores de obligaciones y actos traslativos y constitutivos de derechos reales, en el derecho germánico aún, se conserva esta separación a diferencia de lo que sucede en nuestro derecho civil, ya que por imitación al Código Napoleónico, se atribuye a los contratos sobre cuerpo cierto un efecto traslativo inmediato sin necesidad de entrega del bien (Art. 2014 del Código Civil del Distrito Federal vigente).(111).

En el Código Civil Alemán a lado de los actos creadores de las obligaciones existe un contrato especial

(110) Sánchez Medel Ramón. Opus.Cit. Pág. 532 y 533.

(111) Db. Cit. Pág. 533.

de enajenación, en este se menciona al menos en materia inmobiliaria, la participación de un Oficial Judicial y la inscripción del acto en los registros inmobiliarios.(112).

Según Raimond Saleilles: opina: "Lo que este contrato tiene de particular consiste en que es, como la antigua "traditio" romana, un puro convenio de transmisión, independiente de la causa en virtud de la cual las partes procedentes a la enajenación. Las partes declaran poder transmitir; esto basta para que su consentimiento sea plenamente eficaz, sin necesidad de investigar en virtud de que título requieren ellas enajenar; de donde resulta que desligándose así dicho contrato abstracto de su causa jurídica; el título por virtud del cual se ha procedido a la enajenación podrá ser nulo o anulable, pero de todas maneras la enajenación deberá subsistir, ya que la parte que hubiera obtenido la anulación del título estará dotada sólo de una acción personal de restitución, análoga a las antiguas "conditiones"; advirtiéndose así lo ventajoso de ese sistema para los terceros".(113).

Una vez dictada la resolución judicial favorable se procede a la inscripción, esta es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real que se trate,

(112) Idem.

(113) Idem.

perdiendo importancia de los actos que se sirvieron de base a la misma inscripción, ya que esta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquellos y que hasta que se lleva a cabo esta inscripción se transmite en el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a terceros.

En el sistema germánico la organización del registro se lleva por fincas, estas consideradas como si en cierta forma fueran entidades jurídicas independientes de los individuos que adquieren un derecho real sobre ellas, por tal motivo a cada finca se le abre su propio folio real y todos los registros que se hagan en dicho folio tienen una completa fé pública, con dependencia del acto o documento que les sirvió de antecedente, con esto la validez o nulidad de uno u otro no influye en la validez de inscripción. (114).

Luis Carral y De Teresa nos menciona que: "El registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad. Primero, se presenta una solicitud de inscripción que es como una demanda cuyo momento de presentación al registro se anota.

En esa demanda se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (recordemos que hemos dicho que sólo por el consentimiento del titular, puede (114) Idem.

modificarse ese derecho en su perjuicio). La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al registro, permitiendo que se efectúe su derecho. Por eso es un acto de disposición. La declaración es abstracta, es decir que no hace referencia al proceso casual (verbigracia una compra-venta), y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción, el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico".(115).

Y además considera que: "La inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia:

1.- Se presume que los derechos existen tal como están registrados pero en el proceso de que hemos hablado; cabe la prueba en contrario, (aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fé pública);

2.- La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fé, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica el adquirente se convierte en verdadero titular (entre nosotros, cualquier negocio extraregistroal provoca discordancia entre el registro y la realidad. En Alemania, la discordancia es más rara y lejana dada la abstracción del negocio jurídico y por ser la inscripción (115) Carral y De Teresa Luis. Ob. Cit. Pág. 234.

constitutiva de éste) la protección del registro alemán no se extiende a las circunstancias de registro de este, por ejemplo si realmente una finca tiene 110 M2; no influirá en el derecho sobre ella el que el registro mencione 140 M2; ni a las circunstancias personales de los contratantes".(116).

## 2. SISTEMA FRANCÉS.

Este sistema a diferencia del germánico no confía en el Registro Público de la Propiedad al cuidado de los Tribunales Judiciales, es decir aquí el Registro Público de la Propiedad actúa autónomamente ya que no requiere de una decisión previa de una autoridad judicial para el registro de un documento, este decide si se registra o no.

Hay una distinción importante en cuanto al sistema alemán ya que el francés no distingue tajantemente entre el régimen de la propiedad mueble y de la propiedad inmueble, pues corresponden al derecho privado; ésta oficina del registro es administrativa, todos los derechos reales y de la propiedad sobre inmuebles se adquieren por el sólo consentimiento de las partes, es decir por un acuerdo registral, estas inscripciones son potestativas, ya que no tienen un valor sustantivo propio, sino puramente declarativo. como ya se mencionó aquí no se hace un examen judicial previo del documento (116) Opus.Cit. Pág. 234 y 235.

y, otra característica después del título, es que la nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o de acto que le sirvió de antecedente, ya que la inscripción no hace inatacable el acto, (aún con respecto a los tercero de buena fé).

Otra diferencia con el sistema germánico es que no existe una relación estrecha entre el registro y el catastro, ya que en el sistema francés su fin es de tipo fiscal.

Señala Ramón Sánchez Medal al respecto que: "La inscripción no produce efecto positivo, sino sólo un efecto negativo, consistente en hacer que el acto pueda perjudicar a los terceros.

El dominio y los derechos reales se transmiten fuera del registro entre las partes desde que se celebra el contrato correspondiente, y a ún con respecto a terceros en aquella que los beneficia, ya que sólo para perjudicar a los mismos terceros es necesaria la inscripción del acto traslativo en el registro. Esta situación da lugar a que en un momento dado pueda haber dos propietarios de la misma cosa, a saber: el adquirente por virtud de la misma enajenación y el enajenante que continua con la propiedad registral hasta que se opera la nueva inscripción en el registro".(117).

(117) Sánchez Medal Ramón. Opus.Cit. Pág. 534.

Una diferencia importante del sistema francés en cuanto al alemán es que la organización del registro se lleva a cabo en libros con un orden cronológico, es decir una vez presentados los documentos suele suceder que se confunden los asientos de fincas distintas, y para facilitar la búsqueda se van agrupando los asientos en un índice por nombres de personas, esto indica claramente que se trata de registros personales y no de registros reales. Un aspecto de suma trascendencia es el señalar que no hay una calificación registral del documento previa su inscripción ya que ésta se hace mediante la transcripción íntegra del título.

Esto señalado anteriormente indica que todos los asientos son copias literales de los documentos firmados por los interesados, estas carecen de un valor sustantivo propio, puesto que dependen en todo del valor que tengan tales documentos y los actos traslativos consignados en éstos.

Este procedimiento de inscripción íntegra del título se llevó a cabo hasta el año de 1921.

Hoy en día se rige por el decreto de la ley del 4 de enero de 1955 y por el decreto del 14 de octubre de 1955. Antes el llamado conservador de hipotecas que es ahora el registrador copiaba íntegramente el acto pero a partir de 1921 el registrador encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en

el lugar que le corresponde, el otro ejemplar se devuelve con mención de haber sido registrado. Todos los documentos que ingresen al registro, se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice y este se lleva con un orden riguroso cronológico. En este sistema existe un fichero inmobiliario, y este tiene una doble función:

1.- El fichero personal, en este se lleva una ficha se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada titular o propietario.

2.- Fichero real es decir, unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, y están ligadas con el catastro. Las fichas especiales se utilizan para los inmuebles urbanos. En estas se determinan las características de dichos inmuebles así como los gravámenes y derechos de propiedad sobre ellos. En este sistema francés se tiene el cuidado de identificar a las personas de los otorgantes, así como las fincas que han de ser objeto de registro. Por tal motivo dada la exigencia de que el documento inscribible tenga forma auténtica, siendo, naturalmente, básico, el documento notarial.(118).

En este sistema francés aparece lo que no existía que es la calificación registral. Es decir con todo esto existe ya un tracto sucesivo, esto es, ya hay una cadena (118) Carral y De Teresa Luis. Ob. Cit. Pág. 232.



eslabonada en cuanto a las inscripciones o sea que en esta cadena no debe faltar ningún eslabón. Esto significa que el documento debe referirse al titular anterior. También aparece el principio de prioridad, este se lleva en una forma muy estricta y en un riguroso orden cronológico.

En este sistema la inscripción no es constitutiva, no es obligatoria para las partes precisamente pero si lo es para los notarios, autoridades y jueces.

En cuanto a la calificación registral el conservador o sea el "registrador" tiene la obligación y función de examinar y determinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción, debe cerciorarse de un legítimo derecho del transferente, y si el documento no cumple con ciertos requisitos legales podrá rechazar el documento.

Los actos que se registran en el derecho francés son los actos traslativos y declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos y exhibitivos de derechos reales y se ha llegado a la promesa de venta, (entre nosotros la promesa de venta no es registrable).

En este sistema francés los arrendamientos por más de doce años deben registrarse, así como en los que allá anticipo de rentas por más de tres años.(119).

(119) Opus.Cit. Pág.233.

Aquellos que no registren su derecho correspondiente, sufren la sanción de no oponibilidad frente a terceros, es decir son terceros los adquirentes del "Autor" siempre y cuando se trate de inscribir derechos idénticos o por lo menos incompatibles con otros registrados, debiendo estos estar también exentos de fraude. En nuestro sistema el tercero de buena fé es aquel que ignora el efecto o vicio, por no aparecer en el registro. A diferencia del sistema francés el que adquiere un derecho del titular registral aún conociendo el vicio, no se considera de mala fé y sigue siendo protegido, se necesita que haya verdadero fraude para no protegerlo.(120).

"... O sea que el adquirente coludido con el "autor" para perder el carácter de tercero".(121).

### 3.- SISTEMA AUSTRALIANO.

Tuvo vigencia primeramente este sistema en Africa del Sur desde el año de 1858. Se conoció con el nombre de "Sistema Torrens", ya que éste fué pensado por Sir Robert Richard Torrens, ya que este tenía la idea de darle a los títulos de las propiedades en Australia una gran seguridad.(122).

Existían dos clases de títulos en Australia el directo procedente de la corona, este era intocable; y el

(120) Idem.

(121) Idem.

(122) Ob. Cit. Pág. 235.

derivado de ella, debido a que no existía un sistema de registro, había una serie desmesurada de fraudes ya que estos se hacían en completa clandestinidad. Torrens tuvo como objetivo el que todos los títulos, fuesen directos, esto es como si proviniesen directamente de la corona. Con ello surgió el sistema de inmatriculación, es decir el acceso por primera vez al registro público era involuntaria la inmatriculación, ya que una vez hecha, la finca quedaba sometida al sistema registral. Uno de los objetivos de la inmatriculación era el comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites y de una manera acreditar el derecho del inmatriculante y así lograr que fuera inatacable ese derecho. Debido a esto se creaba un título único y absoluto. (123).

Para llevar a cabo el procedimiento de inmatriculación era necesario el presentar una solicitud de registro, esta debería de contener los títulos y planos correspondientes de la finca que se solicitaba inmatricular esta solicitud era revisada cuidadosamente y se le hacía un examen minucioso por peritos juristas e ingenieros topógrafos, con esto se buscaba el lograr una perfección desde dos puntos de vista tanto legal y físico.

Una vez hecho el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de (123) Opus. Cit. Pág. 235 y 236.

individualización de la finca y se daba un término para presentarse una oposición por cualquier interesado; este fenecía, y no había objeción se hacía el registro, se inmatriculaba la finca y se redactaba el certificado del título.(124).

Al respecto menciona Ramón Sánchez Medal que en la referida solicitud de registro de la inmatriculación debería de presentarse también el derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación se hacen notificaciones a los colindantes si hubiera reclamaciones en un plazo de 3 años, si fueran transmitidas estas en la vía judicial, pero si no hubiere reclamaciones o la resolución judicial que les recae es adversa, se lleva a cabo entonces la inscripción que es una reproducción de títulos extractados, ya que no se inscriben los actos sino se incorporan los títulos, con estos se expiden dos títulos iguales con sus planos y haciendo mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales. Un ejemplar del título se encuaderna en el registro y el otro se entrega al titular del derecho. (125).

En este supuesto en la inmatriculación existe un fondo pecuniario que debe pagarse al estado por cada registro, dicha contribución es de 2 al millar tal fondo se destina para indemnizar a los terceros que pudieran

(124) Ob. Cit. Pág. 236.

(125) Sánchez Medal Ramón. Opus. Cit. Pág. 535.

resultar perjudicados por la inatacabilidad del registro. (126).

Inicialmente este sistema es potestativo ya que el propietario puede inmatricular o no su finca pero una vez llevada a cabo la inmatriculación de esta, no puede sustraerse al registro por que en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujetas al registro sobre el título incorporado al registro.

Si surgiere un cambio de propietario o del titular, se dará entrega del título o del certificado quedando éste anulado y se substituirá por otro o bien por medio del registro se hace el endoso correspondiente sobre el título, este puede entregarse en prenda o servir para una hipoteca. Esto indica que no es el contrato sino la inscripción sobre el certificado del título lo que da nacimiento al derecho real sobre un inmueble relativo a un título ya incorporado al registro. Este sistema al igual que en el góermanico el registro se lleva a base de un folio real para cada una de las fincas y en forma de extracto y no a base de la transcripción del título.

#### D.- SISTEMA MEXICANO.

El Registro Público de la Propiedad propiamente dicho fué establecido en México en el año de 1871, pero los oficios de hipotecas continúan como sección segunda del Registro Público de la Propiedad de 1871 a 1902 estos (126) Idem.

oficios de hipotecas se encontraban en manos de particulares, ya que por decreto de una Ley de 1853 dictada por el presidente Antonio López de Santana, estos eran rematados por el Estado al mejor postor, estos trabajaban bajo la organización y vigilancia de los ayuntamientos. se ajustaban a un arancel oficial el cobro de los derechos.

En México ha habido dos sistemas registrales, el primero desde 1871 hasta 1979, y el segundo y actual a partir de 1979, estos dos sistemas han seguido las directrices generales de la legislación española, por lo que respecta al primero; la ley hipotecaria de 1861 y por lo que respecta al segundo la vigente ley hipotecaria de 1946.

El sistema declarativo es el adoptado por estos dos sistemas en cuanto a la inscripción registral como en el sistema francés, así como la desvinculación o separación del Registro Público de la Propiedad y del catastro y la dependencia de este de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales, se muestra una importante aproximación al régimen inmobiliario germánico ya que este le da protección al tercer adquirente de buena fé, ya este confía en los asientos que constan en el registro.

Un importante y gran cambio se decretó el 29 de diciembre de 1978 dictado por el presidente de la gran

comisión de la Cámara de Diputados quien declaró a la prensa Nacional Excelsior 30-VII-78; en donde el Congreso manifestaba lo siguiente: que el Congreso no había tenido el tiempo suficiente para hacer un adecuado estudio y discutir las últimas reformas del Código Civil pero aún así era necesario aprobarlo. Y debido a esto en el año de 1979 del mes de enero mediante una intempestiva reforma a todos los artículos del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil y con implantación de un nuevo reglamento para el registro público de la propiedad, en donde de un día para otro se substituye nuestro anterior Sistema registral que se llevaba a cabo por libros numerados y seriados, que venía rigiendo desde hacia más de un siglo, por un novedoso sistema de registro consistente en folios dispersos o hojas sueltas, posteriormente abroga también este reglamento por el de 16 de abril de 1980, y finalmente por el actual del 20 de julio de 1988.(127).

Este sistema en cuanto a lo substancial no varía profundamente ya que se sigue ajustando a los principios generales de antes; a diferencia del sistema francés este no esta confiado a los tribunales judiciales, ya que esta es una dependencia administrativa; y en este persiste la falta de relación entre el catastro y el registro. Los registros llevados a cabo en este tienen efectos (127) Ob. Cit. Pág. 536 y 537.

puramente declarativos, como lo señalan los artículos 3008 y 3009 del Código Civil que establecen:

"Artículo 3008.- La inscripción de los actos o contratos en el registro público tienen efectos declarativos".

"Artículo 3009.- El registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fé, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

En virtud de que los derechos reales nacen, se transmiten, se modifican y se extinguen entre las partes, inclusive para beneficio de terceros por virtud de acuerdos extraregistrales cuya nulidad de su inscripción en el registro público de la propiedad, y la consiguiente pérdida de derechos de quienes los adquirieron; confiados en la existencia de tal inscripción de acuerdo con el artículo 3009 del Código Civil del Distrito Federal vigente.

Este folio real anteriormente mencionado, propio de los sistemas australiano y germánico, los cuales atribuyen a sus inscripciones registrales efectos sustantivos ó constitutivos, con independencia de la



válidez o nulidad del acuerdo registral a diferencia de nuestro sistema el Artículo 3008 del ordenamiento citado menciona que la inscripción de los actos o contratos en el registro público tienen efectos declarativos: esto indica que todos los documentos que deben registrarse y no se registren no producen efectos en perjuicio de terceros, pero son completamente eficaces entre las partes y en beneficio de los terceros (Artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal vigente).

Y como complemento a lo anterior el artículo 3011 establece lo siguiente:

"Artículo 3011: Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan en la forma que determina el reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan; la hipoteca industrial prevista por la ley general de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de vías generales de comunicación y en los casos similares previstos en otras leyes".

La enajenación de bienes en este sistema se produce por el mero efecto del Acto pero en el caso de que se trate de enajenaciones inmobiliarias el registro o la

inscripción será indispensable para hacerlas valer en perjuicio de terceros. En el proceso enajenativo los efectos se producen en dos etapas: entre partes, para la cual basta el contrato; contra terceros, para esta se requiere y es prescindible la inscripción en el registro.

Una vez hecha la inscripción se perfecciona el derecho real.

En México se sigue el sistema declarativo para el dominio y constitutivo para la hipoteca.

Este sistema circunscribe la calificación registral al examen de las formalidades extrínsecas del documento a examinar, es decir hace un examen integral del documento a inscribir, esto es el registrador debe examinar si contiene disposiciones de orden público, si proviene de autoridad notoriamente competente y si del propio registro surge algún inconveniente para tal inscripción.

Es de vital trascendencia mencionar que le da una gran importancia en cuanto a la capacidad de los otorgantes y su representación si así lo requiere, así también se determina si el título presentado es de los que deban inscribirse y si reúnen las características necesarias para su inscripción.

En el Registro Público de la Propiedad mexicana no únicamente se inscriben derechos reales inmobiliarios, sino que también se inscriben en él los contratos de

prenda, las sociedades civiles y asociaciones, las fundaciones en beneficencia privada, las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes.

En el Distrito Federal el sistema que se lleva a cabo es el de folio real y según el maestro Guillermo Colín Sánchez define al folio real "como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación a todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que reuniendo los requisitos formales de validez precisan de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros".(128).

La misma definición es aplicable al folio mercantil sólo que ésta se destina a la inscripción de operaciones reportadas por la ley como actos de comercio inscribibles".

El artículo 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala: "El sistema registral se integrará por:

- I.- Registro Inmobiliario.
- II.- Registro Mobiliario.
- III.- Registro de personas morales.

Es decir habrá un folio real relativo a bienes

(128) Colín Sánchez Guillermo. Opus. Cit. Págs. 122 y 123.

# COMERCIO

FOLIO MERCANTIL No. 340454



DEPARTAMENTO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y  
DE COMERCIO

SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO MERCANTIL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA SOCIEDAD  
CUYOS DATOS REGISTRALES Y DE IDENTIFICACION SE MENCIONAN A CONTINUACION.

FECHA DE APERTURA

EL DIRECTOR GENERAL

ANTECEDENTE REGISTRAL

SECC	EDMO	VOLUMEN	FOLIO	PARTIDA

DENOMINACION O RAZON SOCIAL

DIRECCION

DURACION

PERMISO DE ALICUOTACIONES ESTADISTICAS

CAPITAL

OBJETO



DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y  
DE COMERCIO

FOLIO MERCANTIL No. \_\_\_\_\_



ABRITO DE PRESENTACION			CONSTITUCION, ADMINISTRACION Y REFORMAS	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		



DEPARTAMENTO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y  
DE COMERCIO

FOLIO MERCANTIL \_\_\_\_\_



ABRITO DE PRESENTACION			GRAVAMENES	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		



DEPARTAMENTO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y  
DE COMERCIO

FOLIO MERCANTIL \_\_\_\_\_



ABRITO DE PRESENTACION			ANOTACIONES PREVENTIVAS	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		



# DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD



SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN.

FECHA:

EL DIRECTOR GENERAL

ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION	VOLUMEN	TOMO
FOJAS	ASIENTO	

## DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION DEL INMUEBLE:

UBICACION:

COLONIA:

DELEGACION

Z. P.

SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>

LINDEROS, RUMBOS Y COLINDANCIAS:







# DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD



SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS AL BIEN MUEBLE CUYOS DATOS REGISTRALES Y DE IDENTIFICACION SE INDICAN A CONTINUACION. FECHA:

EL DIRECTOR GENERAL

ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION	VOLUMEN	TOMO
FOJAS	ASIENTO	

## DATOS DE IDENTIFICACION

ESPECIE DEL BIEN

DESCRIPCION:

LUGAR DONDE DEBEN ESTAR LOS BIENES:

FACTURA NUMERO:

FECHA:

EXPEDIDA POR:





# MUEBLES

340452

FOLIO REAL No.

ASIENTOS DE PRESENTACION					INSCRIPCIONES DE VENTAS CONDICIONALES	FIRMA DEL REGISTRADOR
NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE		
	D	M	A			

					PRENDAS	FIRMA DEL REGISTRADOR
NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE		
	D	M	A			

					ANOTACIONES PREVENTIVAS	FIRMA DEL REGISTRADOR
NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE		
	D	M	A			



# DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PÚBLICO  
DE LA PROPIEDAD



SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA PERSONA MORAL CUYOS DATOS REGISTRALES Y DE IDENTIFICACION SE MENCIONAN A CONTINUACION. FECHA:

EL DIRECTOR GENERAL

## ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION	VOLUMEN	TOMO
FOJAS	ASIENTO	

## DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION

CAPITAL:

OBJETO:





inmuebles, a bienes muebles y a personas morales en estos folios mencionados se harán las operaciones correspondientes.

Artículo 17.- "Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los siguientes folios:

- I.- Folio Real de Inmuebles.
- II.- Folio Real de Muebles.
- III.- Folio Real de personas morales.
- IV.- Folio Auxiliar.

Nos permitimos hacer una crítica sana al legislador en cuanto al artículo citado en virtud de que en la práctica registral, encontraremos cuatro folios, folio de bienes inmuebles, muebles, personas morales y mercantiles y en el ordenamiento citado sólo menciona tres folios reales; cada uno de estos folios se van a distinguir por el color de la ceja superior derecha del pliego respectivo. La ceja azul corresponde a los folios destinados sobre operaciones sobre bienes inmuebles, la ceja rosa identifica los folios destinados sobre operaciones de bienes muebles; la ceja anaranjada es relativa a los folios que contendrán a las personas morales de carácter civil; por último la ceja verde, corresponde a los folios mercantiles (como puede apreciarse en los cuadros correspondientes).

Estas cejas coloreadas mencionadas anteriormente

señalarán también un espacio en la parte superior derecha en el que deberá constar el número progresivo que corresponda al folio respectivo, (como puede observarse en los anexos correspondientes).

De acuerdo con el Artículo 22 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

"Al comenzar a utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda y dicho número servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos, y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda".

El artículo 21 del citado ordenamiento establece al respecto: "La finca, el bien mueble o persona moral constituye la unidad básica registral, el folio numerado o registrado contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan".

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes; diferenciadas según el acto contendrán los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integran el folio tendrán los apartados necesarios para que ordenadamente se anote el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador.

El artículo 23 del citado ordenamiento señala: "La

carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

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

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

III.- Número registral ó de la matrícula que será progresivo e invariable, número de cuenta catastral si lo hubiere.

IV.- Antecedente registral.

V.- Tratándose de bienes inmuebles.

A) Descripción del mismo.

B) Ubicación.

C) Denominación si la tiene.

D) Superficie.

E) Rumbos, medidas y colindancias.

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

VII.- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de la misma".

Para una mayor comprensión señalaremos en forma detallada la descripción de estos folios.

Folio Real relativo a bienes inmuebles:

El Folio Real en toda su longitud, es decir, desplegándolo totalmente consta de tres partes, cada una de estas partes tiene un distinto color.

La primera parte del folio es de color amarillo en esta se harán inscripciones de propiedad y está conformado por varias columnas, en la de menor proporción se inscribirá el número de entrada del documento, de su fecha de presentación, y se asentará la clave de operación en forma resumida dependiendo la operación de que se trate.

En la columna central que es la que tiene mayores proporciones, se practicará el Registro de la operación solicitada en forma de extracto apegándose a todos los datos que prevenga el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en la columna extrema derecha en forma obligatoria deberá aparecer la firma del registrador esta firma responsabiliza al registrador del acto registrado y avalará la inscripción, sin dicha firma el Registro no tiene ninguna validez:

Artículo 14 Fracción IV del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el artículo 3067 del Código Civil.

La segunda parte del folio que es la central está de color rosa y se destina a las inscripciones relativas

a gravámenes y limitaciones de dominio a que se encuentran sujetas las mismas, como lo serían fianzas, hipotecas, etc.

Como lo señala el artículo 25 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la última parte del folio que es la tercera de color verde. Está se ocupará para llevar a cabo todos los asientos relativos de anotaciones preventivas. es decir, que por disposición de la ley y reglamento tenían este carácter de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Estas tres partes anteriormente mencionadas una vez hechos los registros correspondientes deberán estar firmadas por el registrador respecto de lo anterior señala el artículo 52 del citado ordenamiento ... "Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presenta el título respectivo con la nota de haber sido registrado.

Si la firma omitida fuera la del registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, podrá firmar el asiento respectivo el registrador en funciones, siempre que dada las circunstancias del caso con vista del título inscrito y si, fuera preciso, de los demás que estén relacionados, estime que dicho asiento se practicó correctamente.



En caso contrario, se entenderá que existe un error de concepto y se estará a lo dispuesto por los artículos 3026 del Código Civil y 75 del citado reglamento.

Folio relativo a bienes muebles: En el folio real mobiliario se observarán las mismas disposiciones, que en la anterior variando únicamente en cuanto a las características propias de los bienes a inscribir y por el distinto tratamiento que la ley otorga a dichas clases de bienes, así tenemos la descripción del bien mueble de que se trate, estos datos aparecerán en la carátula o portada del folio respectivo, es decir, todas las características que permitan identificarlo plenamente, el lugar en que está localizado y en su caso, los contenidos de la factura correspondiente. Artículo 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

En la primera parte del folio referido en su columna central se llevarán a cabo inscripciones de Compraventas con Reserva de Dominio como lo señala el Artículo 68 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como se señalará detalladamente posteriormente, en el capítulo de procedimiento.

En la segunda parte del folio en su parte central se llevarán a cabo contratos de prenda, arrendamientos financieros, etc.

En la tercera parte del folio real en su columna

central se harán las anotaciones preventivas que se refiere al bien o bienes objeto de la inscripción principal, demandas, etc.

Folio relativo a personas morales en este se llevará a cabo las inscripciones de aquellos actos, mediante los cuales se crean, reforman o extinguen las asociaciones o sociedades de carácter civil y las asociaciones y fundaciones de asistencia privada en la primera parte se harán las inscripciones de documentos relacionados con la constitución de personas morales de carácter civil o aquellas que constituidas en otra entidad federativa acuerden cambiar su domicilio al Distrito Federal.

En la parte segunda en su parte central se inscribirán reformas en el pacto constitutivo de la Sociedad o Asociación de que se trate y por último, la parte tercera y central del folio en éste se asentarán las inscripciones de poderes otorgados por la persona moral respectiva; o revocación de éstos por su parte el artículo 29 del citado ordenamiento señala: "El Registro Público llevará un sistema de índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados".

El artículo 30 nos menciona: "Los índices a que se refiere el artículo anterior, se llevará según el asunto de que se trate, de la siguiente forma:

I.- Tratándose de inmuebles.

- A).- Por nombre de la finca, si lo tuviere.
- B).- Por calle, avenida o número de ubicación.
- C).- Por lote, manzana y fraccionamiento o colonia.
- D).- Por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios.

II.- En caso de personas morales por denominación o razón social.

III.- En caso de muebles por los datos contenidos en facturas.

IV.- Las demás que determine el Director General.

En relación con este sistema de índices es necesario contemplarlo por que lo señala el Código Civil y por que de alguna manera se sigue aplicando en el Distrito Federal, pero las búsquedas de antecedentes registrales por medio de este sistema son muy lentas y llegan a tardar semanas y quizás no se encuentre el antecedente registral dilatando el procedimiento. Este procedimiento se sigue cuando el interesado no tiene un dato de ubicación exacto del inmueble o mueble y se busca por medio de este sistema mencionado.

#### E).- CONCLUSIONES

I.- Dentro del sistema alemán encontraremos un carácter constitutivo en la inscripción mediante los conceptos de exactitud e integridad del asiento registral. En este sistema mencionado anteriormente es prescindible la calificación, ya que esta comprende el

negocio dispositivo, la identidad y capacidad de los otorgantes, que el representante esté debidamente legitimado y la naturaleza del derecho inscribible.

Alemania es cuna del folio real, todos los registros que se hagan en éste son constitutivos del derecho real y las inscripciones tienen efectos convalidantes, se determina el rango y cumple con una doble eficacia:

1.- Existe la presunción de que todos los derechos inscritos existen tal como estén registrados.

2.- Todas las inscripciones que se llevan a cabo son plenamente eficaces en favor de cualquier adquirente de buena fé, aunque después resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente es el real y verdadero titular.

II.- En este sistema alemán la protección del Registro no se amplía ni a las circunstancias de hechos de las fincas ni a las circunstancias personales de los contratantes.

Este sistema es de sustantividad de la inscripción, éste es considerado como uno de los más perfectos. La inscripción es obligatoria y el procedimiento se lleva a cabo ante el encargado del Registro, o ante el Magistrado Judicial, Funcionario Público llevándose a cabo la aprobación respecto de la transmisión de la propiedad y la constitución de derechos reales, así al estado se le

obliga a intervenir en la adjudicación, transmisión y extinción de derechos reales.

III.- Dentro del sistema francés encontramos que la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no respecto de las partes que intervienen precisamente sino en relación con los notarios, autoridades y jueces.

En este sistema los principios que se aplican son los de tracto sucesivo, calificación registral y de prioridad, y para quienes no registran su derecho existe la sanción de no oponibilidad a terceros.

IV.- Este sistema lleva un orden cronológico con índices y por fincas que se plasman en un fichero personal, y en un fichero real, en este sistema se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes así como a las fincas que han de ser objeto de inscripción.

Basta el título y la expresión en el de haberse efectuado la traditio, como formalidad adquisitiva para la transmisión de la propiedad y la Constitución de los Derechos reales.

V.- En el Sistema australiano la plena eficacia formal y sustantiva es la nota típica de este sistema. En el la exactitud de los asientos registrales se reputa totalmente absoluta, de modo tal que la situación jurídica que tales asientos reflejan es notable, es por lo que se le ha llamado a este sistema como de la fuerza

probante o eficacia jurídica formal del registro. En este sistema se concede al registrador una facultad amplísima, minuciosa y exhaustiva.

Podemos concluir de manera general que cada país cuenta con un sistema adecuado a su legislación teniendo ventajas y desventajas propias de cada sistema como ya se mencionó en el estudio realizado. En cuanto a nuestro sistema ya se señaló el procedimiento que sigue y su fundamentación legal, cabe señalar que dicho sistema requiere de un cambio que dé agilidad y celeridad a su trámite de inscripción, así como una adecuada seguridad jurídica y fe pública ya que estos son los principales objetivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CAPITULO V.  
EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN EL DISTRITO FEDERAL  
VIGENTE.

A).- GENERALIDADES.

El objeto fundamental del presente capítulo es conocer a groso modo el procedimiento registral que se sigue de acuerdo al Código Civil vigente para el Distrito Federal conjugandolo con las actividades que dentro de este procedimiento correspondan al titular en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Procuramos sobre todo hacer referencia al procedimiento práctico que se lleva en nuestros días en la institución señalada.

Antes de dar inicio al desarrollo del tema, me permito elaborar una definición de "procedimiento registral".

Según el maestro Guillermo Colín Sánchez:

Señala "Es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral".(129).

Respecto a los actos formas y formalidades que se mencionan tienen su fuente inmediata en el reglamento correspondiente.

Y de lo anterior concluimos a nuestro criterio que el procedimiento registral:

(129) Ob. Cit. Pág. 76

"Es un conjunto de actos y formalidades que deberán ser satisfechos para la expedición y el registro de los documentos presentados, y poder así alcanzar la publicidad registral deseada y surtir efectos frente a terceros".

A continuación estudiaremos y concluiremos una definición de terceros desde el punto de vista Registral.

Es simple tercero, *poenitux extranei* ó tercero desinteresado responde a un concepto que se define por exclusión de la noción de "parte", es decir, que es toda persona ajena a la concertación de una relación jurídica establecida entre sujetos extraños a ella, de manera que el negocio celebrado no la cuenta como protagonista directo.

En materia de derechos reales la noción de tercero no coincide por consiguiente, con la que tradicionalmente se proporciona, al efecto del tercero que nos ocupa en nuestra materia es aquel "tercero interesado" esto es, del tercero calificado por un interés jurídico propio, en cuya virtud entra en conflicto con el título no inscrito que en principio lo posterga, por que las consecuencias del defecto de publicidad son imputables a quien omite la registración, que la ley ha estimado como forma eficiente de publicitación de las anotaciones reales inmobiliarias.

Por tal el "Tercero registral" para nuestra ley es el sujeto que actuando conforme a sus normas, cuando



adquiere un derecho real, cuenta con la protección del registro y que este se manifiesta de la siguiente manera:

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

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

**B).- PRESENTACION DEL DOCUMENTO CORRESPONDIENTE.**

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

Este es el acto procesal a través del cual se entrega el documento en la Oficialía de Partes, de la solicitud o título de que se trata, este tiene como objeto principal que en su oportunidad sea registrado.

Con la presentación se da inicio al procedimiento registral, este puede entenderse también como la exteriorización de la voluntad del solicitante para que un acto jurídico quede registrado.

De lo anterior el Artículo 3018 del Código Civil vigente para el Distrito Federal señala quienes pueden solicitar el registro.

"La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés

legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar. o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

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

Del anterior precepto podemos comentar que desde el punto de vista práctico sucede que la presentación material de dichas solicitudes suele hacerse a través de gestores, esto no constituye desde luego violación al precepto anteriormente transcrito por que quien esta promoviendo formalmente es el titular del derecho o bien el fedatario público.

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

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

El Artículo 18 establece lo siguiente:

"La solicitud de entrada y trámite prevista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos

presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento". Además consideramos nosotros que constituye una seguridad y medio de prueba para el interesado de que si presentó el documento ante el Registro.

Por tal motivo debemos entender que la solicitud, que lleva a cabo el particular para la anotación o registro del documento, es la referida "presentación", del documento.

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

Por otro lado y de acuerdo con el Artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad; señala:

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

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

Es importante mencionar el prepago de derechos que se requiere una vez que se presenta el documento.

El particular recibe una asesoría por parte del Registro Público de la Propiedad en cuanto al monto de los derechos que deberá pagar en las cajas receptoras de la Secretaría del Departamento del Distrito Federal, estas se encuentran localizadas dentro del mismo Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

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

Una vez realizado este trámite se presenta el documento ante la Oficialía de Partes o posteriormente prosigue lo que se denomina "anotación".

C).-LA ANOTACION: Consiste en el descargo que se haga de los documentos que ingresen al Registro en el libro de presentaciones (antes libro de gobierno), hoy folio diario de entradas y trámite, esto dentro de la Oficialía de Partes.

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

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

Esta anotación a la que nos referimos hecha en el folio diario de entrada y trámites tiene como objeto el tener un control de todos los documentos que ingresen al registro, delimitando el número de operaciones así como los distintos notarios que intervienen en estas, esto permite el establecer estadísticas respecto a las operaciones que ingresan también nos señala un aspecto técnico es decir se podrá verificar que la salida de documentos coincide exactamente con los que entraren.

#### D).- DISTRIBUCION.

Una vez que se han cumplido con todos los requisitos de la solicitud por parte del particular y los de anotación y descargo por parte del encargado de Oficialía de Partes los documentos se turnan a las áreas correspondientes. Se ponen a disposición, de jefes de sección para que éstos los turnen a los registradores correspondientes, ya sea a la sección inmobiliaria, mobiliaria de personas morales o mercantiles.

Los registradores harán una calificación integral del documento.

Esta calificación registral debe ser minuciosa, para hacer un registro adecuado y jurídicamente válido de

acuerdo con el Reglamento correspondiente y Código Civil vigente en el Distrito Federal.

Esta distribución nos indica que es un movimiento interno de organización y principalmente encaminado a hacer más expeditos los trámites, pues como ya lo mencionamos, los documentos deberán estar en manos del registrador el día mismo de su entrada, de lo anteriormente expuesto nos permitimos concluir.

"Cuando se trata de registros en donde el volumen de asuntos es considerable no siempre será posible que los documentos sean distribuidos el mismo día en que se le dió entrada por parte del encargado de la Oficialía de Partes. Este también tendrá que seleccionar los documentos al área correspondiente determinando la naturaleza del acto en virtud de que si un documento es trasladado a una área errónea traerá como consecuencia la dilatación del procedimiento así como un posible extravío de éste.

Este ejemplo se encuadra perfectamente al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal ya que debido al exceso de tráfico mobiliario e inmobiliario se hace imposible el distribuir los documentos el mismo día en que son ingresados, esto nos lleva a la necesidad de crear un mecanismo más ágil que le de mayor celeridad a esta distribución de documentos.

E).- CALIFICACION.

La calificación se convierte en una de las etapas procedimentales más importantes, ya que de ésta depende que se realice o no el registro del documento correspondiente es aquí donde se deriva la potestad conferida por el estado al registrador de dar curso a la solicitud de inscripción de un documento, o denegarla.

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

La palabra "Calificar" etimológicamente significa "cual hacer", o, en otras palabras "qué hacer", como proceder ante una situación determinada.

La calificación registral significa cuál es el hacer o el quehacer del Registrador, proviene del latín (cualificare).

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

A continuación nos permitimos transcribir el Art. 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal por ser de vital importancia en cuanto al procedimiento de calificación.

"Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con

las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

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

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

A propósito de este precepto podríamos cuestionarnos Qué plazo tendrá el responsable de la Oficilia de Partes para turnar las diversas solicitudes a las Secciones correspondientes? y El plazo al que se



refiere este Artículo 36 por lo que respecta a la calificación registral a partir de cuando debe, ser computable? el procedimiento registral que nos ocupa ya que no se establece con claridad lo anteriormente mencionado, por que la primera parte del precepto podría ser interpretada contradictoriamente cuando menciona que "Art. 36, turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral en un plazo de cinco días hábiles para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes...".

Sentiremos que este precepto lo debemos correlacionar con el Artículo 95 del mismo reglamento que manda "cuando los certificados que se solicitan del Registro Público se refieran a una sola finca o derecho inscrito, se expedirán a más tardar el tercer día de aquel en que se haya presentado la solicitud. En los demás casos, el plazo para la expedición no podrá exceder de 5 días hábiles".

De lo anterior somos partidarios de la postura de que el registrador tendrá los 5 días a que se refiere el artículo 36 contados a partir del día en que se haya presentado la solicitud al responsable de la Oficialía de Partes, aunque no hemos encontrado precepto legal al respecto debe turnar inmediatamente a las respectivas secciones del Registro las solicitudes de tal suerte que el registrador este en posibilidad de determinar si el

mismo es asentable o no dentro de los plazos señalados.

Proponemos al respecto que al reglamento se adicione para quitar interpretaciones contradictorias.

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

1. CONFRONTACION DEL DOCUMENTO CON SUS ANTECEDENTES REGISTRALES.

registrales.

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

1-A. CONFRONTACION DEL DOCUMENTO CON SUS ANTECEDENTES REGISTRALES.

Esta se considera como la primera etapa en cuanto a la calificación ya que hay una confrontación entre los documentos presentados y los antecedentes registrales que obran en el Registro Público. esto significa que deben coincidir los antecedentes registrales con los documentos presentados debe de haber concordancia entre estos:

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

Hay un fundamento legal para rechazar el documento, por lo que señala el artículo 3021 Fracción IV a continuación transcribiremos el citado artículo:

"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegaran a los casos siguientes:

- I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley.
- III.- Cuando los funcionarios ante quienes se hayan otorgado o rectificado el documento no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos.
- IV.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y de los asientos del registro.
- V.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un Derecho Real, o cuando no se fija la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo

3011 cuando no se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada: y

VI.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras Leyes aplicables".

2-B COMPROBACION DE QUE EL O LOS ACTOS QUE SE PRETENDAN INSCRIBIR SE AJUSTAN A LAS DISPOSICIONES LEGALES SOBRE LA MATERIA.

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

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

"Art. 3005.- Sólo se registrarán:

- I.- "Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de una manera auténtica.
- III.- Los documentos privados que en esta forma fueran válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia

del Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente se cerciorarán de la autenticidad de las formas y de la voluntad de las partes.

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

Del Registro de la Propiedad Inmueble de los títulos inscribibles y anotables;

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

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

II.- La constitución del patrimonio familiar.

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

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

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con

el derecho del tanto correspondiente al arrendatario".

Art. 3043.- "Se anotarán previamente (sic) en el Registro Público:

- I.- Las demandas relativas a la Propiedad de Bienes inmuebles o a la Constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos.
- II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.
- III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.
- V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador.
- VI.- Las finanzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852.
- VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles,

VIII.- las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con los bienes inscritos en el Registro Público y.

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

Del registro de operaciones sobre bienes muebles.

Art. 3069.- Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

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

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

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

Art. 3070.- "Toda inscripción que se haga a los folios de bienes muebles deberá expresar los datos siguientes:

I.- Los nombres de los contratantes.

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

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

garantizado con la prenda.

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

Del Registro de Personas Morales.

El Art. 3071.- "Señala en los folios de las personas morales se inscribirán.

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

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

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

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

I.- El nombre de los otorgantes;

II.- La razón social o denominación.

III.- El objeto, duración y domicilio.

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



contribuir.

V.- La manera de distribuirse las utilidades y perdidas en su caso.

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

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

VIII.- La fecha y firma del registrador".

3-C. JERARQUIZACION DE LAS NORMAS JURIDICAS APLICABLES PARA CADA CASO CONCRETO.

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

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

Registro Público.

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

Con esto se logra una mayor agilización de los documentos ya que si la fundamentación es clara y precisa el interesado podrá convalidarla en el menor tiempo posible de acuerdo con la acción que le concede el Art. 3022 Señala "La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si este confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio".

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiese hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043".

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

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

Una vez realizada la calificación registral y habiendo hecho un examen exhaustivo del documento revisando todos los elementos de procedencia o improcedencia, así como determinar todas las

inexactitudes, omisiones, vicios, errores o carencia de formalidades que acuse el documento a inscribir. (130).

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

F).- LA CALIFICACION FISCAL: Es la quinta etapa del procedimiento y tiene como objetivo el determinar la naturaleza del documento a inscribir y los actos en el consignados, así como los derechos que deberán pagar al Registro Público de la Propiedad de acuerdo con las leyes fiscales y el Reglamento Interior del Registro, así como las tablas anuales que se proporcionan a los registradores por la propia institución.

Es prescindible el hacer una adecuada calificación registral para posteriormente poder establecer la cotización correspondiente en cuanto a los derechos que se deberán pagar; respecto de lo anteriormente mencionado encontramos su fundamento legal en el Art. 114 fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio ya transcrito anteriormente.

Antes de ingresar el documento a la Oficialia de Partes se deberá pagar el monto correcto en concepto de (130) Opus. Cit. Pág. 166, 167 y 168.

Derechos es decir se hace un prepago y se liquida de acuerdo con el servicio o tipo de acto, en tal virtud todos los documentos para ser admitidos en Oficialía de Partes deberán previamente estar pagados.

El registrador al calificar el Documento verificará que la cantidad pagada en cuanto a los derechos sea correcta, de ser así anotará la fecha de calificación en el renglón destinado a Derechos simplemente indicará prepago, en el supuesto de que el documento no haya sido correctamente pagado en cuanto a la cotización de derecho, el registrador deberá cuantificar los derechos, exactos, llevando a cabo los ajustes necesarios a efecto de que se cubra el faltante o se abone el excedente, esto se hará al extremo derecho de la hoja anexa del documento.

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

Esta solicitará a la sección de calificación e inscripción toda la documentación correspondiente objeto de impugnación, el registrador se quedará con una copia para efectos de control, la sección jurídica analizará

nuevamente el documento y determinará si la cotización es correcta o mantendrá la improcedencia si ésta persiste se remitirá la documentación al cuerpo de auxiliares de la Dirección para que a través de estos el Director resuelva en definitiva, una vez agotado el recurso. La documentación será devuelta a la Sección de Calificación e Inscripción para que proceda según lo haya resuelto la Sección Jurídica o, en su caso, el Director.

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

Una vez hechos los ajustes y verificaciones en cuanto a los derechos que se deberán pagar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio se hará una notificación, por medio de un boletín de dicha institución para que el interesado cubra sus derechos conforme a la cotización publicada.

Es importante destacar que en algunos casos, el ejecutivo en pleno uso de sus facultades, conceda

excenciones, ya sean totales o porcentuales respecto al pago de derechos por concepto de registro, se deberá tener presente, que dicho acuerdo de excenciones tenga plena vigencia, de acuerdo a los términos en que está concedido, a la fecha de la presentación del documento que ampara, pues ha sucedido en repetidas ocasiones que se pretende hacer valer excenciones, que ya no están vigentes, ya que dichos acuerdos tienen una fecha de terminación.

A continuación señalaremos el recurso de inconformidad señalado, pero ahora fundado legalmente, encontramos que el artículo 114 del Código Civil señala: "Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral".

El Art. 115 señala que: "Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se substanciará ante el Director General en la forma y términos previstos en el Artículo siguiente y ordenará a instancia del recurrente que se practique la anotación preventiva a que se refiere el Art. 3093 Fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la Sección de la gaceta relativa al Boletín

Judicial".

Artículo 116.- "El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en el plazo de 5 días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el Artículo anterior. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia".

Artículo 117.- "Si la resolución del Director fuese favorable al recurrente se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se lo remitirá a este para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica".

Artículo 118.- "El mismo procedimiento se seguirá en lo substancial, cuando los interesados, objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehusa practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada".

Del Registro de Comercio a continuación transcribiremos los artículos más importantes en cuanto a la materia de Comercio:

El Artículo 18 señala: El Registro de Comercio se llevará en las cabeceras del Partido o Distrito Judicial del domicilio del comerciante por las oficinas encargadas del Registro público de la Propiedad; a falta de éstas.

por los oficios de hipotecas, y en defecto de unas y otros, por los jueces de primera instancia del orden común:

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

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

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

- I. Su nombre, razón social o título;
- II. La clase de comercio u operaciones a que se dedique;
- III. La fecha en que deba comenzar o haya comenzado sus operaciones;
- IV. El domicilio con especificación de las sucursales que hubiere establecido, sin perjuicio de inscribir las sucursales en el Registro del partido judicial en que estén domiciliadas;
- V. Las escrituras de constitución de sociedad mercantil, cualesquiera que sean su objeto o



- denominación, así como las de modificación, rescisión o disolución de las mismas sociedades;
- VI. El acta de la primera junta general y documentos anexos a ella, en las sociedades anónimas que se constituyan por suscripción pública;
- VII. Los poderes generales y nombramientos, y revocación de los mismos, si la hubiere, conferido a los gerentes, factores, dependientes y cualesquiera otros mandatarios;
- VIII. (Esta fracción fue derogada por decreto del 30 de diciembre de 1969, publicada en "Diario Oficial", de 27 de enero de 1970).
- IX. (Reformada por el Artículo Séptimo del decreto de 27 de diciembre de 1974, publicado en "Diario Oficial" de 31 del mismo mes, en vigor sesenta días después, como sigue):
- "IX. La licencia que un cónyuge haya dado al otro en los términos del segundo párrafo del artículo 9o.";
- X. (Reformada por el Artículo Séptimo del decreto de 27 de diciembre de 1974, publicado en "Diario Oficial" del 31 del mismo mes, en vigor sesenta días después, como sigue):
- "X. Las capitulaciones matrimoniales y los documentos que acreditan alguna modificación a

las mismas".

- XI. Los documentos justificativos de los haberes o patrimonio que tenga el hijo o el pupilo que estén bajo la patria potestad, o bajo la tutela del padre o tutor comerciante;
- XII. El aumento o disminución del capital efectivo en las sociedades anónimas y en comandita por acciones;
- XIII. Los títulos de propiedad industrial, patentes de invención y marcas de fábrica.
- XIV. Las emisiones de acciones, cédulas y obligaciones de ferrocarriles y de toda clase de sociedades, sean de obras públicas, compañías de crédito u otras, expresando la serie y número de los títulos de cada emisión, su interés y amortización, la cantidad total de la emisión, y los bienes, obras, derechos o hipotecas, cuando los hubiere, que se afecten a su pago. También se inscribirán con arreglo a estos preceptos las emisiones que hicieren los particulares.
- XV. (Esta fracción fue derogada por decreto del 19 de diciembre de 1980, publicado en el "Diario Oficial" el 23 de enero de 1981).
- XVI. Los buques, con expresión de su nombre, clase de aparejo, sistema o fuerza de las máquinas

si fuesen de vapor, expresando si son caballos nominales o indicados; punto de construcción del casco y máquinas; año de la misma; material del casco, indicando si es de madera, hierro, acero o mixto; dimensiones principales de eslora, manga y puntal; tonelaje total y neto; y por último los nombres y domicilios de los dueños y participes de su propiedad;

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

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

XIX. Las fianzas de los corredores;

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

Art. 23. La inscripción a que se refiere el

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

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

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

Art. 26. Los documentos que conforme a este Código deban registrarse y no se registren, sólo producirán efecto entre los que los otorguen; pero no podrán

producir perjuicio a tercero, el cual si podrá aprovecharlos en lo que le fueren favorables. A pesar de la omisión del Registro Mercantil producirán efecto contra tercero los documentos que se refieran a bienes inmuebles y derechos reales, siempre que hubieren sido registrados, conforme a la Ley común, en el Registro de la Propiedad o en el Oficio de Hipotecas correspondiente.

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

Art. 28. (Reformado por el Artículo Séptimo del decreto de 27 de diciembre de 1974, publicado en "Diario Oficial" de 31 del mismo mes, en vigor sesenta días después, como sigue):

Art. 28. "Si el comerciante omitiere hacer la anotación o inscripción de los documentos que expresa la fracción del artículo 21, podrá pedirla el otro cónyuge a cualquiera que tenga derecho de alimentos respecto de aquel".

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

Art. 30. El Registro Mercantil será público.

El registrador facilitará a los que las pidan, las noticias referentes a lo que aparezca en la hoja de

inscripción de cada comerciante, sociedad o buques. Asimismo expedirá testimonio literal de toda hoja o de una o varias de las operaciones que consten en ella, a continuación de la solicitud en que se pida.

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

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

B).- EJECUCION DEL ACTO SOLICITADO, YA SEA INSCRIPCION, ANOTACIONES PREVENTIVAS, CANCELACIONES, CONSTANCIAS O CERTIFICACION:

A).- INSCRIPCION:

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

El Código Civil del Distrito Federal en su Artículo 3001 señala "El registro será público, los encargados del

mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados.

También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del registro público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

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

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

Lo que se realiza es un extracto o resumen del mismo inscribiendo los puntos esenciales de este, esto es

por economía, y por el tiempo, ya que las inscripciones se llevan a cabo con mayor celeridad y agilidad una vez dictada la procedencia del documento prosigue el Registro de la operación correspondiente, una vez practicada esta operación el principio de legalidad, es decir, el Derecho inscrito queda legitimado y pasará a ser verdad legal, mientras no exista prueba en contrario; de acuerdo a lo anteriormente mencionado el Artículo 3010 señala.

"El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo.

Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del Dominio del Inmueble o derechos reales sobre los mismos o de los otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que consta dicho Dominio o Derecho".

#### B).- ANOTACIONES PREVENTIVAS:

Según el maestro Guillermo Colín Sánchez".

La anotación, es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el



derecho que ampara dicha inscripción".(131).

Uno de los principales objetivos de la anotación: es el dar a conocer dentro de la Historia de una finca una determinada situación jurídica inmobiliaria, en litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor, frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual se ha llevado a cabo la anotación.(132).

La anotación requiere sin duda de la existencia del asiento principal de lo contrario no opera.

Las anotaciones tienen el fin de proteger derechos reales en los que existe controversia:

La anotación en muchos casos es provisional sin embargo puede convertirla en definitiva cuando se cumplen algunos requisitos de ley y que les confieren un carácter permanente y firme.

En México se requiere de la instancia de parte para que la anotación se lleve a cabo, o en su caso el mandato de un órgano jurisdiccional o de alguna otra autoridad competente, pero en este último supuesto también la resolución judicial correspondiente parte de la base de la petición de parte interesada en el primer supuesto la anotación se solicita con la presentación del título o documento, y en el segundo, con el documento que contenga

(131) Opus. Cit. Pág. 104.

(132) Idem.

la resolución correspondiente.

A continuación transcribiremos el fundamento legal en cuanto a estas anotaciones preventivas.

Art. 3043. "Se anotarán previamente (Sic) en el Registro Público:

- I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la Constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.
- V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador.
- VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2852;
- VII.- El decreto de expropiación y de ocupación

temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles:

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

IX.- Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con este Código y otras leyes".

También es importante observar cuales son los efectos legales de las anotaciones preventivas mencionadas, en el Art. 3044 y 3045 que señalan al respecto.

"Art. 3044.- "La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VIII del Art. 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente en el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el Art. 2854.

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiese recaído la declaración,

pero bastará la publicación del decreto relativo en el "Diario Oficial" de la Federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, con los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito".

El artículo 3045 señala "Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación".

#### C).- CANCELACIONES:

Menciona el maestro Guillermo Colín Sánchez: la palabra cancelación significa dejar sin efecto alguna inscripción o anotación ya sea total o parcialmente, es decir se anula el acto registrado.

Quando se ha transmitido o extinguido un derecho, en todo o en parte únicamente".(133).

Es decir en otras palabras los actos registrados o anotados una vez cancelados dejan de tener efectos legales, y serán objeto de cancelación las inscripciones,

(133) Ob. Cit. Pág. 177.

o asientos, las anotaciones e incluso, las propias cancelaciones.

En este caso es porque se aprecie error manifiesto en dicha cancelación registrada o por mandato de autoridad competente.

Las cancelaciones podrán practicarse:

- I.- De oficio, por el registrador;
- II.- A petición de parte;
- III.- Por consentimiento de los interesados, y
- IV.- Por resolución judicial;

En esta última fracción es importante señalar lo que nos menciona el Art. 14 Constitucional "... nadie puede ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento...".

Por su parte el Artículo 3010 nos menciona al respecto "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo.

Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o

de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho".

De lo anterior concluimos que de no ser por consentimiento del titular de derechos reales inscritos o anotados, la orden para extinguir las correspondientes inscripciones o anotaciones deberán emanar del órgano jurisdiccional también lo será la autoridad judicial competente, la que deberá proveer la extinción de la anotación o inscripción que se haya practicado en cumplimiento de un auto o providencia suyos.

Al referirnos a que las cancelaciones pueden ser totales o parciales encontrarnos su fundamento en el Art. 3032.

Señala "La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrán ser total o parcial".

Art. 3033.- Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total.

I.- "Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción.

II.- Cuando se extinga, también, por completo, el derecho inscrito o anotado.

III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación.

IV.- Cuando se declara la nulidad del asiento.

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporta el gravamen en el caso previsto en el Art. 2325.

VI.- Cuando tratándose de Cédula Hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido el juicio correspondiente".

Por su parte el Art. 3034 señala "Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso la cancelación parcial".

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva.

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado".

El Art. 3028 señala "Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona".

Art. 3029.- "Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Art. 3030.- "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor esten hechas o por orden judicial.

Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o

por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

Art. 3031.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública".

D).- CONSTANCIAS O CERTIFICACIONES:

Uno de los medios de dar publicidad registral por medio del Registro Público de la Propiedad es a través de las certificaciones expedidas por éste.

Según Guillermo Colín Sánchez: este tipo de publicidad se le denomina "publicidad formal" y la "publicidad material" es el hecho de dar a conocer al público los contenidos. (134).

Este maestro también opina que: "La certificación, es el acto a través del cual el registrador da fe de los actos o constancias escritas en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo".(135).

El mismo nos señala también que la certificación son:

1. Un presupuesto legal para la celebración de algunas operaciones, como la compra-venta

(134) Opus. Cit. Pág. 129.

(135) Idem.



(certificado de libertad de gravámenes, certificados de no inscripción).

2. Un requisito para el registro de algunas operaciones.
3. Un documento público, para las distintas funciones a que pueda destinarlo el solicitante, de acuerdo con la clase de certificación de que se trate".(136).

De esta función se desprende el hacer constar en los documentos correspondientes, lo que realmente existe en los archivos, o lo que no existe lo que da origen a una obligación por parte del registrador y a la vez un derecho para el solicitante.

Estas certificaciones también son un medio de prueba en conflictos jurídicos, también son consideradas como un documento público, de acuerdo con el contenido del Art. 327 del Código de Procedimientos Civiles, para el D. F.

Por su parte el Art. 90 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad previa solicitud, información certificada, completa o en lo conducente, de los asientos que obren en el Registro Público.

También podrán expedirse certificaciones de existencia o de inexistencia de cualquier clase".

Las certificaciones pueden ser distintas unas de (136) Idem.

otras y pueden tener alguna de las siguientes modalidades:

1. Certificación de gravámenes;
2. Certificación de libertad de gravámenes;
3. Certificación de inscripción;
4. Certificación de no inscripción;
5. Certificación de planos o documentos de archivo;

A nuestro juicio la certificación de gravámenes es de vital importancia dentro del campo registral es decir, respecto de las operaciones que se pretendan llevar a cabo, como también para los fines registrales.

La certificación de gravámenes así como el certificado de libertad de gravámenes, en ésta dará fe el registrador de la propiedad respecto del estado registral que guarda la finca en virtud de si existen o no existen gravámenes respecto de ésta (embargo, hipoteca, o limitaciones de dominio, servidumbres, usufructos, uso habitación, fianza, arrendamiento por más de 6 años, o si se encuentra sujeto a litigios, cuando un juez ordena se hará la anotación del estado contencioso de la finca y determina también si el bien esta sujeto a alguna de las limitaciones establecidas en la ley general de asentamientos humanos y en la ley general de desarrollo urbano del Distrito Federal. El Art. 45 del Reglamento citado señala estas establecen una garantía, de seguridad para aquellas personas que celebran una

operación respecto a la propiedad inmueble, y esto es de vital importancia en la práctica registral ya que estos señalan e indican el estado que guarda una finca y dependiendo del dictamen que den estos resultados se aceptará o no la realización del acto. De ahí que los Notarios antes de dar fé de un acto jurídico solicitan las certificaciones correspondientes. Esto evita fraudes por venta de una misma cosa, o que un futuro comprador por ignorancia adquiera un bien embargado o hipotecado.

Es importante y pertinente mencionar que el embargo y la hipoteca no constituyen un obstáculo para que se celebre un acto jurídico ejemplo compra-venta siempre y cuando el adquirente esté de acuerdo en adquirir el bien con dichos gravámenes.

El Art. 3016 del Código Civil señala: "Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otrogamiento deberá solicitar al Registro Público certificados sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate. los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El

registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará, inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las 48 horas siguientes y contendrá además de los datos anotados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma.

El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de 40 días naturales a partir de la fecha de presentación de la misma. Si este se da dentro del término de 30 días a que se contrae el párrafo sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fué presentada y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentará al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que

señala los dos párrafos anteriores su inscripción surtirá efectos frente a terceros desde la fecha de presentación de la misma, con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentará fenecidos los referidos plazos su registro solo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se menciona en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo con vigencia de 90 días, el notario o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificará ante el registrador, este deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere".

Por su parte el Art. 3017 respalda lo anteriormente mencionado.

Por lo que respecta a la certificación e inscripción:

Según Guillermo Colín Sánchez opina.

Es el acto a través del cual el registrador da fé de algún asiento en concreto, detallando en los folios o libros correspondientes relativos con la propiedad o derecho derivado de la misma. Este cumple con una función importante en la práctica judicial cuando se trata de

usucapión o prescripción adquisitiva, esta facilita todo el procedimiento ya sea penal o civil ya que constituye un medio de prueba. (137).

#### Certificación de no inscripción.

En esta también interviene el registrador dando fé pero en este caso de que no existe registro o asiento en los libros o folios de la oficina sobre un bien determinado, conforme a los datos que el solicitante le otorgue. (138).

Esta tiene como finalidad y cumple con un objetivo de carácter interno para el Registro Público ya que esto sirve como medio de control para evitar la duplicidad de inscripciones.

También con esto se determinarán situaciones jurídicas como en su caso la procedencia de la información Ad Perpetuam y la Inmatriculación.

También constituye un medio de prueba pleno por tratarse de un documento público.

La certificación de planos o documentos de los archivos.

El registrador da la fé, de los planos que obren en los apéndices o legajos de los archivos en el caso de que se trate de planos la certificación se hará en documentos fotocopiados por la propia oficina con la constancia

(137) Ob. cit. Pág. 133.

(138) Idem.

escrita de que es copia fiel del que obra en el archivo.

Estos deberán estar sellados y firmados por el registrador. (139).

H).- Devolución del documento al interesado.

Una vez que ha quedado debidamente registrado el documento en el folio real o libro correspondiente, respecto de la operación que se haya solicitado se procederá a firmar y sellar el documento presentado haciendo referencia en este sello del número de folio real en que quedó inscrita tal operación o el antecedente registral si la operación se registro en el libro correspondiente (tomo, partida, foja, volumen, sección, libro).

Una vez que son devueltos a la Oficialía de Partes para que se les devuelvan a los interesados deberán ya estar firmados por el registrador responsable y por el Director del Registro Público de la Propiedad que ampara el acto.

Por otro lado si el interesado no comparece a las oficinas del registro a recoger su documento en un plazo de 30 días naturales siguientes a la notificación en la gaceta, se remitirán al archivo general del departamento, Art. 36 del Reglamento del Registro Público y de Comercio.

(139) Opus. Cit. Pág. 134.

## I).- CONCLUSIONES.-

I.- El marco jurídico vigente para el Distrito Federal regulador del procedimiento registral. Es un marco jurídico adecuado a la materia con las necesidades mínimas sobre todo con lo que respecta al nuevo sistema registral que pretende introducirse en el Distrito Federal para una mayor efectividad práctica en esta materia:

II.- Sería muy saludable que el legislador expresará en forma clara y directa el plazo dentro del cual el encargado de la Oficialía de Partes debe remitir a las diversas secciones del Registro las promociones y solicitudes correspondientes este plazo en nuestro concepto debe ser el mismo día en que son ingresados los documentos en la Oficialía de Partes.

III.- Se propone además la innovación de un sistema de cómputo para la distribución de las promociones ante la institución ya que desde el punto de vista práctico hemos observado que en razón al exceso y volumen del tráfico mobiliario e inmobiliario y el poco personal ocasiona que tal distribución sea más lenta, pudiendo ser más expedita para beneficio del público en lo general.

IV.- También es recomendable la introducción de un nuevo sistema registral acorde con las necesidades imperantes en la realidad social registral y para evitar en la medida de lo posible los fraudes que pueden



llevarse a cabo como de hecho se ha venido produciendo en la práctica, además de lentitud en la expedición de documentos inscritos en esta institución.

CAPITULO VI.

"EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN LA  
ACTUALIZACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL DISTRITO  
FEDERAL:

- I.- NECESIDAD DE UN NUEVO SISTEMA REGISTRAL.
- II.- FACTIBILIDAD LEGAL PARA LA ADECUACION DEL  
NUEVO SISTEMA INTEGRAL DE INFORMACION  
REGISTRAL (SIIR).
- III.- JUSTIFICACION EN CUANTO AL NUEVO SISTEMA  
INTEGRAL DE INFORMACION REGISTRAL (SIIR).
- IV.- COORDINACION INTERSECTORIAL.
- V.- COORDINACION SECTORIAL CON INSTITUCIONES DE  
VIVIENDA.
- VI.- EL SISTEMA INTEGRAL DE INFORMACION (SIIR) Y  
SUS SUBSISTEMAS.
  - I.- SUBSISTEMA DE CONSULTAS REGISTRALES Y  
CERTIFICACIONES.
  - II.- SUBSISTEMA DE INSCRIPCION REGISTRAL.
  - III.- SUBSISTEMA DE ADMINISTRACION DE RECURSOS.
  - IV.- SUBSISTEMA DE CONTROL DE GESTION Y ESTADISTICA  
REGISTRAL.
  - VII.- CONCLUSIONES.

## CAPITULO VI.

### "EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN LA ACTUALIZACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL DISTRITO FEDERAL".

#### I.- NECESIDAD DE UN NUEVO SISTEMA REGISTRAL.

Al igual que en otros países de América o Europa Occidental, en la República Mexicana, los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio, son instituciones garantes de la fé pública y se organizan en una administración altamente especializada que el estado ha establecido para el servicio de la sociedad y de los particulares, a fin de garantizar una amplia seguridad y publicidad jurídica y un adecuado control técnico y administrativo sobre los bienes patrimoniales o las actividades mercantiles, civiles y financieras.

Sin lugar a dudas, la eficiente administración registral se traduce en un marco de legalidad y confianza institucional, la fidelidad en los asientos registrales y su oportuna publicación, son condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población, es por ello, que la seguridad en la información registral resulta insustituible para el buen funcionamiento de una economía de libre mercado. La certidumbre sobre el contenido de las inscripciones registrales es un factor determinante.

En el contexto de la administración pública comparada, se afirma que la obsolescencia o burocratismo

en la operación registral, puede deprimir el tráfico inmobiliario o bancario y con ello desalentar severamente las inversiones o diferir los proyectos de desarrollo industrial, comercial o de vivienda de un país.

Estas razones explican el hecho del porque todos los países desarrollados han impulsado significativamente sus sistemas registrales y notariales, propiciando su modernización y computarización general. En paralelo, todos los países industrializados han establecido numerosos acuerdos para lograr la más amplia interrelación jurídica e informática de sus registros públicos con las autoridades judiciales, tributarias, catastrales o de vivienda y urbanización; así como también con los sectores de la banca, la bolsa de valores, la industria, el comercio y los de gestión inmobiliaria y de servicios.

En la administración pública contemporánea frecuentemente se han adoptado nuevos modelos registrales que se rigen por leyes normas, sistemas y procedimientos de vigencia nacional, para facilitar a la población los trámites y las consultas registrales desde cualquier región del país. Esta creciente unificación de los registros públicos, ha permitido superar las múltiples dificultades y limitantes que ha significado su dispersión normativa y funcional.

Al respecto, nuestro Instituto Mexicano de Derecho

Registral, ha venido trabajando con los diferentes Registros Públicos del país, para promover diversas medidas de armonización sobre la normatividad y los procedimientos registrales. Sin duda, esto se traducirá en importantes beneficios para la población y favorecerá la creciente intercomunicación entre los registros públicos del país. Por ejemplo en materia mercantil, en la unificación de criterios de recaudación por concepto de derechos registrales, en el desarrollo de los cuadros profesionales y administrativos, en el perfeccionamiento de la legislación y reglamentación registral y, en especial, en la creciente computarización y vinculación sectorial y nacional de los registros públicos.

Por las razones expuestas se considera que la actualización de los registros públicos del país es un imperativo en la modernización de la administración pública nacional, de tal manera que respetando su marco orgánico y su autonomía funcional, se satisfaga la publicidad y la seguridad pública sobre el tráfico de bienes y servicios en todas las entidades del país, y se garanticen los créditos y las resoluciones judiciales correspondientes. Para así satisfacer el interés general de la sociedad y también el interés del particular a cuyo favor aparece la inscripción registral.

Conviene subrayar la importante función de los Registros Públicos para coadyuvar con el poder judicial

en la tutela jurisdiccional de los derechos, mediante la debida anotación de las demandas, gravámenes, embargos y demás figuras cautelares.

Por ello, destacados juristas han señalado que la seguridad de múltiples derechos, que interesan sensiblemente a la población y al propio estado, se sustenta en la eficiente coordinación entre las autoridades judiciales y registrales. Bien sea para reconocer la prioridad o supremacía de algún derecho, desconocer los actos no registrados o inscribir debidamente las resoluciones judiciales. Por lo anterior, el nuevo sistema registral que el Departamento del Distrito Federal esta organizando, prevee una intensa coordinación con el Tribunal Superior de Justicia y otras autoridades jurisdiccionales, incluso a nivel de procedimientos de información automatizada.

Con el objeto de analizar la organización y funcionamiento de los Registros Públicos más avanzados, el año pasado el Jefe del Departamento del Distrito Federal, C. Lic. Manuel Camacho Solís, otorgó a nuestra Dirección General las facilidades necesarias para realizar diversas visitas internacionales con tal propósito.

Al efecto también se conto con el apoyo de la Asociación Nacional de Notarias y esto permitió conocer, entre otros, la administración general de los Registros

Públicos de Holanda, Austria, Alemania, Canada, Estados Unidos, Argentina, Chile y Perú, así se pudo obtener importante información jurídica, administrativa, técnica e informática que ha resultado de gran apoyo en los trabajos de modernización del Registro Público de nuestra Ciudad.

Por otra parte merecen señalarse las experiencias obtenidas de diferentes Congresos Internacionales en materia registral en Europa, Sudamérica y el interior del país, en los cuales se pudo participar, bajo el auspicio de nuestro Instituto Mexicano de Derecho Registral, y para ese propósito, se realizaron diferentes jornadas para estimular la organización jurídica y administrativa de los Registros Públicos de los estados y favorecer la capacitación de los Registradores Públicos.

La instauración de los Registros Públicos en la Historia constitucional de nuestro país, desde mediados del siglo pasado, como una función esencial del estado, ha sido fundamental para proteger el patrimonio individual y colectivo en México, su actual organización y funcionamiento, también ha permitido configurarles como instituciones muy importantes de recaudación financiera, información estadística; apoyo a la planeación urbana; y de coadyuvancia en el ejercicio de las funciones judiciales, de auditoría y fiscalización y de procuración de justicia.

Durante largo tiempo prevaleció en nuestro país el esquema de "Oficinas de Hipotecas", para atender las funciones registrales. Con la vigencia del Código Civil de 1871 se adoptó el Sistema declarativo para el Registro Público, en la ciudad de México. Este modelo resultó fuente de inspiración para la mayoría de los Registros Públicos del país. Durante más de un siglo se maneja la función registral a través del Sistema tradicional de libros, secciones y asientos registrales, de corte predominantemente manual y casuístico. Con severos problemas de creciente acumulación, dispersión y complejidad para su operación eficiente. Este sistema, que fue diseñado para atender las necesidades de una ciudad no mayor de dos millones de habitantes, ha tenido que atender las demandas y servicios de reclamo de una de las ciudades más grandes y complejas del mundo y uno de los aparatos mercantiles y financieros más extensos de América, por lo cual se ha hecho obsoleto.

En fecha reciente nuestro país, en 1979, bajo el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, transformó su Sistema Registral tradicional, sustituyendolo progresivamente por el Sistema de Folios: Folio Real de Inmuebles, Folio de Muebles, Folio de Personas Morales y Comercio; en paralelo se inició el uso de Computadoras en el Sistema Registral que abarcó, parcialmente, la administración de los Folios



Registrales.

En México el nuevo modelo Registral, a través de Folios, si bien es cierto que superó múltiples limitantes del Sistema tradicional de libros, en la práctica ha venido a evidenciar la urgente necesidad de mejorar su administración y control, reforzando sustancialmente la capacidad, velocidad y cobertura de los medios electrónicos, para evitar los continuos problemas que representa en la gestión de los folios, su custodia, continua consulta, transcripción incesante de asientos, la necesidad simultanea que tienen múltiples servicios de consultar el mismo folio o grupos de folios asociados y sobretodo, la inmensa dificultad que representa a diario la administración, cancelación y consulta de miles de asientos registrales por operadores manuales.

Cabe mencionar que debido a la corrupción que impera en nuestro país los folios reales son blanco fácil de adulteraciones y de robos constantes, esto debido al constante manipuleo de estos por parte de usuarios y del personal del Registro, así como el desgaste y mutilaciones que sufren estos por el constante uso, todos estos factores tienen hondos repercusiones en materia de control, seguridad y publicidad registral, igualmente, la permanencia del sistema de folios operados manualmente, trae aparejado el uso de cuantiosos equipos mecánicos, cuya adquisición y mantenimiento son muy gravosos, así

como la proliferación de un pesado, lento y costosísimo aparato burocrático, para procesar manualmente los millones de asientos registrales que se generan, de manera forzosa y cotidiana, con la actividad civil y económica de la sociedad.

Para poder evaluar y modernizar el modelo de organización registral, resulta indispensable tener en cuenta los problemas y requerimientos que involucra la administración de millones de asientos registrales, a través de los esquemas de libros y folios señalados, así como las innovaciones que han surgido recientemente en materia de informática para administrar organizaciones que requieren procesar cotidianamente millones de expedientes e informes para realizar sus funciones sustanciales, bajo condiciones de alta seguridad, transparencia y funcionalidad. Es por ello que se requiere de un sistema que reúna los elementos de rapidez y de agilidad sin que se rompa con la seguridad jurídica correspondiente.

En conclusión podemos decir que el gobierno de la ciudad más grande del mundo a retomado seriamente la tarea de reestructurar o modernizar el Sistema del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para así cumplir con la importante función social, económica y política que tiene esta institución en beneficio de la comunidad en lo general nosotros en primer término somos

partidarios de esta modernización en razón fundamentalmente de que con la misma se logrará dar verdadera seguridad jurídica por lo que respecta al tráfico inmobiliario y mobiliario del Distrito Federal, y necesariamente debe instrumentarse en el interior de la República Mexicana, así como también permitirá la fluidez y celeridad del procedimiento registral, así como proporcionar una veraz fe pública, debemos adecuar nuestro sistema registral a la realidad social mexicana, para estar acorde además con los retos que en esta materia se vienen dando en nuestro mundo contemporáneo.

## II.- FACTIBILIDAD LEGAL PARA LA ADECUACION DEL NUEVO SISTEMA INTEGRAL DE INFORMACION REGISTRAL (S.I.I.R.).

Naturalmente, que para la instrumentación y funcionamiento del Sistema Registral señalado al rubro es necesario un soporte legal, mismo que se fortalece con el Reglamento interior del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Distrito Federal correspondiendo a la Dirección General de esta institución entre otras atribuciones recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos que le encomienden las leyes; expedir las constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que aparezcan en los archivos; conservar y actualizar los registros de inscripción y los archivos, y promover programas y métodos que contribuyan

a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del Sistema Registral, para la mayor eficacia del mismo, como puede apreciarse una de tales atribuciones es la de actualizar los registros de inscripción y los archivos, así como promover programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del Sistema Registral.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 60. del Reglamento citado le corresponde:

I.- Ser depositario de la fé pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliara de los registradores y demás servidores públicos de la institución.

II.- Coordinar y controlar las actividades registrales promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público.

III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes.

IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución.

V.- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este reglamento.

VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público.

VII.- Expedir las certificaciones y constancias que les sean solicitadas en los términos del Código Civil y este Reglamento.

VIII.- Encomendar en los abogados del área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte.

IX.- Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente.

X.- Proporcionar a la unidad administrativa competente del departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente reglamento y.

XI.- Las demás que le señalen en el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables.

De acuerdo con su manual administrativo, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, realiza las siguientes funciones:

- Recibir, calificar e inscribir los títulos y documentos que consignen los actos jurídicos que conforme a las leyes y demás disposiciones administrativas que

deban registrarse.

- Promover método y acciones de modernización en materia de simplificación y de desconcentración administrativa, tendiente a la racionalización del Sistema Registral.

- Proporcionar al público los servicios de consulta de libros, folios y documentos registrales que se encuentran en los diferentes archivos del Registro Público.

- Mantener en condiciones óptimas de funcionamiento los archivos del Registro Público.

- Organizar y operar la captura y procesamiento electrónico de datos que generan los diversos registros.

- Participar con las unidades administrativas y entidades del Departamento del Distrito Federal en las actividades tendientes a incorporar los predios, comercios, industrias, y organizaciones civiles sustraídas al Sistema Registral.

- Colaborar con los Registros Públicos de la Propiedad Inmobiliaria y de Comercio en las entidades federativas.

- Conservar y actualizar los Registros Públicos de la Propiedad Inmobiliaria y de Comercio en las entidades federativas.

- Conservar y actualizar los Registros de Inscripción Inmobiliaria, Mobiliaria, Mercantil y de

Organizaciones Civiles, así como los archivos que se deriven de estos.

- Instrumentar y dirigir con las instituciones de vivienda los programas de regularización registral de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

- Las demás que le señalen los ordenamientos jurídicos aplicables, el titular del Departamento del Distrito Federal y el Coordinador Jurídico del mismo.

En conclusión podemos decir que el marco legal vigente en la materia tiene aplicabilidad para la instrumentación de este nuevo sistema registral denominado Sistema Integral de Información Registral (S.I.I.R.). Con las modificaciones legales pertinentes, que se señalarán posteriormente.

### III.- JUSTIFICACION DEL NUEVO SISTEMA INTEGRAL DE INFORMACION REGISTRAL. (S.I.I.R.).

En materia de Información Registral, en diciembre de mil novecientos ochenta y ocho se recibió un Sistema Colapsado y con una saturación de un 90% lo cual excedía los límites de seguridad del equipo. A la vez que se careció de un modelo informático y de planeación del sistema, se opero bajo esquemas concesionados, que resultaron sumamente gravosos e ineficientes y bajo los cuales se procesaron en forma parcial y desordenada millones de asientos registrales.

Para resolver esta grave limitante se realizó un

estudio muy completo sobre la problemática y los requerimientos tecnológicos, para la computarización integral del Registro Público, en coordinación con la Oficialía Mayor y el Instituto Nacional de Geografía e Informática de la Secretaría de Programación y Presupuesto. Esto permitió conformar un proyecto integral para la reorganización general de los servicios de cómputo del Registro Público. El nuevo Sistema, esta siendo empleado a nivel mundial por instituciones públicas y privadas, con responsabilidades sumamente complejas y coberturas de gran escala. Su instrumentación permitirá organizar al Registro Público como uno de los más avanzados en su tipo, y con ello se agilizarán sensiblemente los servicios, con una protección absoluta de las fuentes de información garantizando la debida publicidad y seguridad registral.

Así durante las pasadas administraciones se desarrollaron diversas acciones para la automatización de los procesos manuales sirviendo éstas como bases en la aplicación de la informática en los procesos registrales: las cuales permitieron iniciar la sistematización de la información, realizar consultas mecanizadas, localizar antecedentes registrales a través de índices, así como iniciar el padrón de bienes inmuebles y sociedades mercantiles. Todo esto apoyado en la combinación de dos técnicas: El proceso tradicional de datos mediante



dispositivos magneticos y la microfiliación con el propósito de controlar aproximadamente dos millones trescientos mil predios ubicados en el Distrito Federal y quinientas mil sociedades mercantiles.

Sin embargo, debido a la obsolescencia del equipo de cómputo con que se cuenta actualmente, el cual es un sistema 38 IBM, al proceso de microfiliación y a la falta de una política global de desarrollo y continuidad, originó que la recuperación de información sea lenta al realizar cualquier tipo de consulta, así como una desvinculación e interrelación con sistemas de información a fines o complementarias tales como el catastral, predial, del seguro social, imposibilitando la desconcentración racional de funciones. Los Registro Públicos, sus funcionarios y usuarios institucionales, reciben información en forma continua a través de muchos medios tales como diálogos ocasionales, presentación de informes del personal bajo su cargo, asistiendo a reuniones de trabajo, obteniendo información de todos ellos, por lo tanto, se puede deducir que el sistema mediante el cual un funcionario administrador recibe información, resulta cada vez más complejo y de hecho es tan variable y heterodoxo que difícilmente recibe el nombre de sistema.

La información que hace treinta años recibía el sistema registral, la que emanaba de el y por supuesto la

que recorría la organización se desarrollaba de acuerdo al criterio de uno o varios funcionarios o analistas de sistemas y procedimientos. El advenimiento de la computadora para propósitos generales, cristalizó la necesidad de diseñar sistemas de información administrativa en forma racional.

La introducción de la computadora como herramienta para procesar información de índole administrativo, financiera, económica, legal y científica a permitido a los administradores tener el conocimiento pleno de los sucesos de su organización para emitir directrices que reorienten los procesos y permitan cumplir con objetivos que le son propios.

Cuando se habla de sistema de información para la administración, se toma como punto de partida el hecho de que la principal responsabilidad del directivo, es tomar decisiones; las cuales involucran definir objetivos de la organización a alcanzar, los datos a procesar para la descripción de las diferentes alternativas, la predicción de las alternativas de evaluación de los resultados en relación a los objetivos fijados.

En general la información esta compuesta por datos que han sido analizados y clasificados en forma tal que la organización los puede usar inmediatamente.

La acelerada dinámica que se ha presentado en los procesos y necesidades de información, ha obligado a que

en muchas ocasiones esta se obtenga a muy elevado costo, sin que cumpla su misión de servir de base para la apropiada toma de decisiones.

La evolución de la sociedad y la creciente necesidad de información ha originado el establecimiento de diversos métodos para registrar las operaciones y darles un ordenamiento que permita presentar la información reflejando veridicamente la situación y resultados de los procesos que se desarrollan en la organización.

En consecuencia, y en virtud de que el mundo de la información y su cobertura son cada vez más amplios, se ha podido pronosticar que con el paso del tiempo y en la medida en que se vayan transformando la ciencia y la tecnología, ocurrirá que la captación, el tratamiento y difusión de la información se irán volviendo más complejos, aumentarán los costos para su elaboración y se correrá el riesgo de que en su manejo se presenten irregularidades, ocasionadas por la misma dinámica de crecimiento y modernización.

Por lo anterior se hace necesario utilizar la informática aplicada en la función registral, fundamentalmente en aquellos aspectos referentes a bienes inmuebles, muebles, sociedades mercantiles y civiles, con el propósito de dar exacto cumplimiento a las metas y funciones que por ley se le encomiendan a esta Dirección

General.

Lo anterior se originó a partir del año 1989, cuando se efectuó un detallado análisis de la organización, problemática y requerimientos del Registro Público de la Propiedad. El diagnóstico determinó que dada la afluencia de asuntos y los sistemas que se manejaban, no era factible proporcionar un servicio rápido y oportuno, con la seguridad jurídica que exigen las normas legales que regulan la institución.

Siendo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, una institución que maneja y custodia un volumen creciente de información, se considero la necesidad imperiosa de substituir el registro manuscrito en libros y folios por un método acorde a la dinámica operacional que permita estructurar, organizar y administrar eficientemente el acervo histórico bajo su resguardo, para lo cual se decidió la conceptualización, diseño, construcción y desarrollo de un Sistema Integral de información, que con el auxilio de la informática cumpliera con los requerimientos de confiabilidad, oportunidad y seguridad que demanda la ciudadanía.

Las necesidades del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en la generación de información hacia el interior y el exterior y la perspectiva a futuro, exigen que esta institución cuente con una

infraestructura de recursos informáticos, humanos y tecnológicos, que permita la utilización rápida y eficiente del gran acervo de datos que día a día se registran en la institución. De no ser así, se corre el riesgo de que el volumen de información generada, sobrepase la capacidad de análisis y disminuya la eficiencia en la toma de decisiones.

Ante el desarrollo de la informática en la administración contemporánea, se hace necesario utilizar la informática aplicada en la función registral, entendiéndose por este concepto el tratamiento automático y racional de la información registral de bienes inmuebles, muebles, sociedades mercantiles y civiles como sustento para dar cumplimiento a las funciones y objetivos de esta Dirección General.

Por lo tanto, para dar cumplimiento a las funciones propias del Registro Público de la Propiedad, se estableció como requisito impostergable el sistematizar las funciones sustantivas de la propia Dirección General sin perder el control de la información, que sirva como apoyo a la eficiente operación, cubriendo desde luego, los aspectos de desconcentración y simplificación administrativa, de acuerdo a un marco conceptual de modernización administrativa.

Se decidió desarrollar un sistema de información acorde a la última tecnología en computación existente en

el mercado, sustituyendo el proceso de microfilmación, con otro que asegure la recuperación automática de los datos y proporcione mayor seguridad e integridad de la información, fortaleciendo con esto, considerablemente, la fuente de ingresos y la vinculación con sistemas afines.

El Registro Público de la Propiedad, conciente de la problemática generada a través de los años ha efectuado una evaluación de las tecnologías disponibles en el mercado, concluyendo que la técnica de imágenes es la adecuada para este tipo de registros.

Esta situación fue comprobada, al realizarse estudios de campo en Europa, Canadá, Sudamérica y los Estados Unidos de Norteamérica, donde se observó que los registros más avanzados en la automatización de las funciones registrales, han adoptado esta técnica para resolver la problemática de los Registros Públicos.

También se constató que para mayor control de la información estos países mantienen un estrecho vínculo entre la información registral y la correspondiente a los contribuyentes (catastral y predial).

En base a estas experiencias, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal elaboró su programa institucional de desarrollo informático para este sexenio, capitalizando los avances de otros países donde está comprobado que la utilización de la tecnología

de manejo de imagenes es la solución al tratamiento masivo de antecedentes registrales.

Por ello, la actual administración dió prioridad a su profunda modernización informática, con el objeto de sistematizar todas sus funciones y procedimientos, procurando una amplia interrelación con las instituciones y sectores vinculados a la función registral (catastro, predial, recaudación, programas de vivienda, tribunales judiciales y administrativos, asociaciones comerciales e industriales, Bancos, etc. sus objetivos son:

- Instrumentación del Programa Institucional de Desarrollo Informático.
- Consulta masiva electrónica de antecedentes registrales por parte de los registradores, del público usuario, Notarios, Instituciones de Vivienda y otros.
- Vincular electrónicamente el Registro Público con los Sistemas de catastro, predial y contribuyentes.

Los avances tecnológicos en la computación, se cuenta con computadoras capaces de combinar el procesamiento de datos con el manejo de imagenes a través de dispositivos opticos, superando en rapidez y capacidad a los dispositivos magnéticos tradicionales, permitiendo la consulta masiva simultáneamente de los documentos registrales, garantizando la seguridad de la información al eliminar el manejo posterior de los documentos fuente (libros y folios), toda vez que las imagenes son reflejo

fiel de estos, además de ser factible la obtención de copias impresas de las imágenes a través de impresores o telefax, a continuación describiremos un estudio de campo realizado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal respecto del mecanismo de este Sistema:

Debido a toda la problemática explicada se llevó a cabo una licitación pública autorizada por (INEGI) Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática del Departamento del Distrito Federal en donde se determinaría y se evaluaría a los diferentes proveedores, esta evaluación sería de carácter técnico y económico es decir se contrataría el equipo de cómputo que diera mayores ventajas, compitieron varias empresas a nivel Internacional con las computadoras más avanzadas quedando finalmente con el contrato la empresa llamada Sistemas y Computadores de Gestión, distribuyendo a esta empresa, equipo digital Iasser Data, equipo Kodak y Perceptic; ya establecidas en México; la compañía que ganará debería de tener un representante en México ya que se debería, de proveer, el mantenimiento, piezas de refacción, descomposturas y asistencia técnica.

La computadora tiene el nombre de Vax: 4,000 Modelo 300, el Sistema I.B.M. mencionado con anterioridad gastaba \$34,000,000.00 mensuales en mantenimiento, y el nuevo es 30% menor en costo.



Este nuevo Sistema tiene como objetivo el digitalizar los 3,000,000 de folios existentes a la fecha en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal a través del manejo de datos e imágenes, es decir se van a digitalizar las tres partes del Folio Real ya explicados con anterioridad así como la carátula de este, esto permitirá tener la descripción y ubicación exacta del Inmueble o Sociedad Mercantil, así como todas las operaciones realizadas en este; estas imágenes y datos pasarán a la memoria de la computadora, quedando almacenada la información en discos ópticos (compact disk).

Señalaremos a continuación el Sistema de la manera más sencilla procurando no caer en tecnicismos de computación.

A continuación señalaremos algunas definiciones del sistema:

Por digitalización debemos entender, de cualquier documento convertirlo a una imagen, a través de la computadora por medio de un aparato llamado Scanner.

El Scanner es el que digitaliza (fotocopia) las partes del Folio y carátula y posteriormente pasa las imágenes y datos a la memoria de la computadora.

Esta computadora tiene el alcance para digitalizar los 3,000,000 de folios existentes y para un crecimiento indeterminado ya que los discos ópticos mencionados donde

se almacenará toda la información una vez agotada su capacidad serán sustituibles por nuevos discos ópticos quedando los primeros almacenados para su utilización.

El Jukebox, es un manejador de discos ópticos, estos tienen aproximadamente 30 cm. de diámetro, se podría decir que es un (compact disk) gigante la máquina tiene capacidad para 100 discos ópticos, de un lado 50. y del otro lado otros 50; una vez agotada toda la capacidad de cada lado se vuelven a cargar con discos ópticos nuevos y así sucesivamente trayendo una ventaja insuperable ya que el crecimiento inmobiliario es continuo y esto resuelve en gran medida el problema de volumen de asientos registrables que ingresan diariamente al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, cada disco cuenta con una capacidad de 250,000 imágenes grabado en ambas caras, esto daría por lógica una explicación clara de la gran ventaja del Sistema ya que cada disco podrá cubrir 250,000 imágenes es decir 62,500 folios aproximadamente en sus tres partes y carátula.

Uno de los principales objetivos del Registro Público de la Propiedad es el de dar seguridad jurídica, una característica que es importante mencionar es que estos discos ópticos no son regrabables, ni borrables ni podrán ser mutilados o destruidos por ningún objeto punzo cortante, esto es debido a sus características físicas. estos discos están en una área completamente restringida

y vigilada nadie podrá entrar a esta área, si no justifica su legal estancia en ella.

Otra característica del Sistema es que nunca se podrá "caer por completo", sólo "se caerá en partes" y se levantará en 4 ó 5 minutos, cuando no sea grave, y cuando sea extremadamente grave en 1 ó 2 horas se recuperará el Sistema nuevamente: una vez que se hayan digitalizado los 3,000,000 de folios y se este trabajando ya con toda la información digitalizada, los Registradores sólo podrán entrar al Sistema de la computadora con claves confidenciales que sólo estos conocerán, esto para evitar que otras personas ajenas a la Institución pudieran hacer uso indebido de estas computadoras.

#### IV.- COORDINACION INTERSECTORIAL

La actividad de Coordinación Sectorial e Intersectorial que desarrolla y que deberá reforzar el Registro Público para su modernización, se sustenta en la operación de un Sistema de Informática como ya señalamos.

La interacción electrónica del Registro no sólo se dirige a Instituciones de Vivienda, Notarias y Corredurías Públicas, sino también a Instituciones Bancarias, financieras, sistema predial, catastro, delegaciones políticas y otros sectores; esto supone el desarrollo vigoroso de un nuevo sistema de informática capaz de brindar múltiples servicios registrales con eficacia, prontitud y con un amplio margen de seguridad,

logrando asimismo, intercambio de información de manera automática.

De esta forma, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio resulta ser un importante instrumento de información que apoya la modernización y simplificación administrativa aportando elementos de investigación, divulgación, estadística, interconexión de Bancos y Registros, etc.

Las diversas funciones con dependencias e instituciones a continuación se citan:

1).- Tesorerías: Federación y Departamento del Distrito Federal para:

- Apoyar programas de recaudación y verificación por concepto de pago de derechos, impuestos, etc.
- Investigaciones Registrales de interés hacendario.
- Aportación de datos registrales como elementos fundamentales de prueba en la integración de juicios de interés fiscal.
- Compulsa al Banco de datos, para la generación de estadísticas importantes para la toma de decisiones.
- Amplia interconexión de Bancos y Registros con Catastro y Predial.

2).- Instituciones Bancarias y Financieras para:

- Investigación de Créditos.

- Otorgamiento de Certificados de Libertad de Gravámenes.
- Realización de inscripciones de operaciones de carácter Mercantil, Bursátil y Financiero.
- Información sobre situación legal de personas o empresas mercantiles.
- Atención a los derechohabientes proporcionando información relativa a créditos hipotecarios.
- Interconexión de Bancos y Registros a fin de aprovechar el sistema de informática y tener comunicación con la banca.
- Otorgamiento de antecedentes registrales referente a inscripción de instrumentos que contengan la protocolización de estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas.

### 3).- CONTRALORIAS Y PROCURADURIAS

Contraloría General de la Federación.

Contraloría Interna del Departamento del Distrito Federal.

Procuraduría General de la República.

Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal para la:

- Realización de consultas Registrales Especializadas, a fin de apoyar las investigaciones de carácter judicial.

- Certificación de documentos de valor probatorio fundamentales en las averiguaciones previas.
- Inscripción de resoluciones que determinen respecto de bienes involucrados en sus funciones.
- Investigaciones registrales respecto de bienes inmuebles que determinen alguna presunta responsabilidad de carácter administrativo o penal pudiendose derivar en la aplicación de sanciones.
- Consultas registrales sobre inscripciones relativas a gravámenes impuestos sobre fincas y limitaciones de dominio.
- Investigaciones sobre resoluciones judiciales o de arbitros que produzcan como efecto la adquisición, transmisión, modificación, gravamen o extinción de dominio, la posesión o algún Derecho real, respecto de personas sujetas a algún proceso penal.
- Anotación de providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohiban la enajenación de bienes inmuebles.

4).- CAMARAS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS PARA LA:

- Investigación de antecedentes registrales respecto a sociedades mercantiles.
- Inscripciones de constitución, administración y

- reformas a las sociedades mercantiles, así como de propiedad de buques y aeronaves.
- Inscripciones e investigaciones respecto a gravámenes relacionados con las sociedades mercantiles y comerciales.
  - Consulta e inscripciones de providencias y sentencias judiciales que afectan a empresas mercantiles.
  - Proporcionar antecedentes registrales relativos a documentos inscritos de personas morales de carácter civil.

V.- COORDINACION SECTORIAL CON INSTITUCIONES DE VIVIENDA.

El crecimiento exorbitante de la Ciudad de México y su zona metropolitana ha dado origen a múltiples fenómenos sociales, el más perceptible es sin duda, el relativo a la proliferación de los asentamientos humanos anárquicos.

Este acelerado desarrollo, produce grave problemática social caracterizada por la escasez de viviendas, escuelas y centros de trabajo; así como contaminación ambiental, marginalidad urbana, servicios públicos insuficientes, saturación vial y abatimiento de mantos acuíferos; además del surgimiento de los esquemas ciudades perdidas o invasiones de predios urbanos y rurales.

En este sentido la falta de regularización y registro de grandes asentamientos humanos, constituye una de las apremiantes sociales más importantes, ya que la seguridad jurídica de la vivienda se configura como aspecto fundamental del urbanismo y de la adecuada planeación de los asentamientos humanos, puesto que esta vinculada con los problemas más amplios que en esta materia debe afrontar una de las ciudades con mayor densidad demográfica en el mundo. La ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal tiene como propósitos, entre otros, buscar el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, procurar que la vida común se realice con mayor grado de humanismo y evitar la especulación de los terrenos, es por ello que el proceso de regularización y Registro de la Propiedad Inmobiliaria se encuentra dentro de los objetivos y políticas de desarrollo urbano.

La planeación urbana surge entonces, como un requerimiento para la ordenación adecuada de dichos asentamientos, a través de la regularización de la tenencia de la tierra y una coordinación oportuna de los factores poblacional, económico, educativo, social y político, respecto del territorio nacional disponible.

Inmerso en este complejo proceso de reestructuración, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, favorece el desarrollo urbano del territorio



del Distrito Federal, al ser uno de los principales instrumentos de información, regulación y control del uso y destino del suelo, apoyando la planeación del desarrollo de la Ciudad de México; asimismo, permite a través de la información sobre Constitución de giros mercantiles, del comportamiento del crédito y del volumen y cuantía de las operaciones, coadyuva al desarrollo económico del país y del Distrito Federal.

De esta manera, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, resulta ser un instrumento de información que propicia y apoya la regulación y modificación del desarrollo urbano, industrial y comercial en la zona metropolitana de la Ciudad de México, aportando elementos de carácter cuantitativos y cualitativos.

En este contexto el Gobierno de la Ciudad de México puso en marcha acciones concretas para reducir, agilizar y dar transparencia al registro masivo de las viviendas construidas por las instituciones de fomento a la vivienda de interés social tales como: "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", "Instituto de Seguridad y Servicios Sociales al Servicio de los Trabajadores del Estado", "Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales al Servicio de los Trabajadores del Estado", "Fideicomiso Casa Propia", "Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Social y Urbano", "Fondo Nacional de Habitaciones Populares".

"Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra", "Instituto Mexicano del Seguro Social", "Petroleos Mexicanos", "Caja de Previsión de la Policía", Etc., concertándose entre la Regencia y los titulares de dichos organismos, importantes convenios de Coordinación Sectorial, para facilitar la inmediata regularización e inscripción de las viviendas a fin de que los derechohabientes respectivos pudieran proteger su Patrimonio mediante el adecuado Registro de las mismas, conviene subrayar que estas Instituciones, estaban pendientes de regularización e inscripción registral por múltiples factores de orden legal, administrativo y técnicos que impedían su Registro, no obstante de estar concluidas las Viviendas e incluso habitadas desde hace varios años.

Esta situación, además de provocar fenómenos de irregularidad e inseguridad jurídica, propiciaron el traslado discriminado de numerosas viviendas fuera del Sistema Registral, ocasionando a sus nuevos poseedores múltiples problemas legales, al no poder vender, heredar, ceder, gravar o hipotecar estos bienes, ni obtener créditos correlativos por la insuficiencia jurídica de su posesión precaria.

En paralelo, múltiples programas de regulación y desarrollo urbano vinculados a estas Unidades Habitacionales de Vivienda de Interés Social, se vieron

trenados en sus objetivos por los severos problemas de irregularidad jurídica que presentaban, por la falta de un Título de Propiedad y su correspondiente inscripción registral.

Con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de estas viviendas, los derechohabientes de estas Instituciones y Programas han obtenido los beneficios siguientes:

- Obtener la plena propiedad y absoluta seguridad jurídica al contar con un título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público.
- Adquirir la condición de sujetos de crédito ante las instituciones bancarias y mercantiles.
- Ser beneficiados por los Programas de actualización catastral y predial.
- Ser beneficiarios de los generosos acuerdos de simplificación en materia fiscal, administrativa y urbana.
- Ser beneficiarios de los programas de desarrollo urbano.
- Obtener créditos para la ampliación, modificación y mejoras de sus viviendas.
- Contar con las amplias posibilidades legales para transmitir, ceder, hipotecar o gravar el inmueble dentro del marco jurídico correspondiente. Para las instituciones y programas de vivienda, se han

obtenido los siguientes beneficios:

- Saneamiento financiero y administrativo de la institución.
- Mejoramiento de su imagen pública.
- Acelerar la instrumentación de los programas de desarrollo urbano en los complejos habitacionales construidos por la institución.
- Finiquitar dentro del marco legal, su responsabilidad para con los derechohabientes y las autoridades correspondientes.

Asimismo, estos convenios han favorecido la coordinación entre las instituciones u organismos de vivienda, el Registro Público de la Propiedad y el Notariado de la Ciudad de México, lo que ha permitido es un proceso de planeación integral de las acciones de regularización, escrituración y Registro Inmobiliario, que beneficia directamente a grandes núcleos de población.

Mención aparte debe hacerse del proyecto que nuestra Coordinación General Jurídica esta realizando con el Tribunal Superior de Justicia para promover diversas reformas a las leyes que regulan el procedimiento de inmatriculación judicial, así como sus repercusiones en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con el objeto de atender la regularización de casi cincuenta mil viviendas de la

Ciudad de México, cuya situación jurídica es sumamente precaria. Las gestiones se encuentran muy avanzadas y por ello la Dirección General de Regularización Territorial y esta Dirección General, realizarán una intensa labor para el desarrollo de este programa que se iniciará en breve en coordinación con el Tribunal Superior de Justicia, a fin de inscribir debidamente las viviendas descritas.

Dentro de las características y beneficios de esta tecnología, se pueden citar:

- Inviolabilidad de la información.
- Rapidez de acceso.
- Facilidad para transmitir y recibir la información a través de una red de comunicaciones.
- Eliminación de la codificación y captura tradicional.
- Mayor oportunidad en la obtención de resultados.
- Utilización de menos número de recurso humano para el ingreso de la información.
- Facilidad de la programación y utilización del equipo sin requerir personal altamente especializado en informática.
- Ingreso de información masiva a través de digitalizadores de imágenes (Scanner) que eviten la captura convencional de inscripciones registrales.

- Recuperación agil y oportuna de las imagenes en forma automática, a través de terminales de video o impresoras.
- Almacenamiento de grandes volúmenes de imagenes.
- Permitir la creación de una base de datos que pueda relacionar los datos grabados en la computadora con las imagenes digitalizadas.
- Facilitar la telecomunicación con otros sistemas de entidades gubernamentales o de la iniciativa privada que permitan la consulta o intercambio de información.

A través de estas opciones el Sistema Integral del Registro Público logrará el desarrollo de las siguientes aplicaciones:

- El Control de Gestión de trámites de manera automática, que permita determinar la localización de los asuntos ingresados, así como el rezago, las cargas de trabajo y, la productividad de la Dirección General en su conjunto desglosado por direcciones de Área, subdirecciones, unidades departamentales, registradores, etc., además de las cifras de control de cada uno de los Programas especiales existentes.
- Registro y control de la recaudación fiscal originada por la recepción y o entrega de

documentos.

- Obtención de reportes y listados por delegaciones, notarias, instituciones bancaria o de vivienda, etc., que permita generar las primeras estadísticas registrales.
- Lograr la interconexión de equipo de cómputo del Registro Público de la Propiedad con los existentes en la Tesorería del Distrito Federal, el catastro, otras instituciones del gobierno federal, instituciones de vivienda o de servicio social, y privadas que permitiera el intercambio de información de manera automática.
- Desconcentrar las funciones de recepción y entrega de documentos, consultas de antecedentes registrales, etc., a las delegaciones políticas del Departamento del Distrito Federal.
- Desconcentración Registral hacia las Delegaciones del D. D. F., a través de medios electrónicos.
- Generar estadísticas registrales que apoyen la toma de decisiones.
- Garantizar la eficiencia, eficacia y transparencia de los trámites Registrales.
- Resguardo absoluto y protección de libros y folios registrales.
- Actualización masiva de la información registral en dos años.

- Organizar un eficiente Sistema Registral que responda al crecimiento de la Ciudad de México durante los próximos 25 años.

Esta nueva tecnología permitirá a mediano plazo: desconcentrar los servicios registrales por medios informativos hacia las instituciones hacendarias, judiciales, bancarias, bursátiles y de vivienda.

Con el propósito de facilitar y que puedan tener un acceso inmediato a los acervos registrales, sin necesidad de acudir a los lentos sistemas documentales prevaecientes. En el mismo sentido, se espera lograr la incorporación al Sistema de los servicios notariales, de correduría pública y de gestión judicial, en aquellos campos, específicos de interés común. Todo esto permitirá disminuir la afluencia masiva del público por la interconexión automatizada de los Sistemas Registrales con todos los usuarios señalados.

A partir de la recepción del equipo de cómputo se empezarán a automatizar funciones muy importantes. Todos los nuevos Registros, Certificaciones y estadísticas podrán procesarse de inmediato en el nuevo Sistema. Los 3 millones de folios existentes, los diez mil libros registrales y el millón de microfichas se procesarán durante los dos próximos años. Período breve, si se considera el gigantesco volumen a procesar.

El nuevo modelo, por medios electrónicos, permitirá



al Registro Público vincularse progresivamente con el catastro y el sistema de recaudación, así como con las notarias y correderías públicas, las instituciones de vivienda y, el sector financiero y bancario. Así como, con las autoridades judiciales, y las áreas de fiscalización, auditoría gubernamentales y procuraduría de justicia. Con ello, la desconcentración del Registro Público será una realidad, como también lo será la creciente relación automatizada con los registros públicos de los estados.

#### CONCEPTUALIZACION DEL SISTEMA DE INFORMACION INTEGRAL (S.I.I.R.).

Se refiere a que dicha institución cuenta con una infraestructura de recursos informáticos que permita la utilización rápida y eficiente del gran acervo de datos que día a día se registran en la institución.

#### VI.- EL SISTEMA INTEGRAL DE INFORMACION (S.I.I.R.) Y SUS SUBSISTEMAS:

Este se compone a su vez de cuatro subsistemas a saber:

- I.- Subsistema de consultas registrales y certificaciones.
- II.- Subsistema de inscripción.
- III.- Subsistema de administración de recursos.
- IV.- Subsistema de control de gestión y estadística registral.

Procederemos enseguida a hacer referencia brevemente de cada uno de estos subsistemas:

#### I.- SUBSISTEMA DE CONSULTAS REGISTRALES Y CERTIFICACIONES.

Este consiste en contar con un módulo informativo de imágenes manejadas a través de dispositivos ópticos ya explicados con anterioridad para automatizar en su totalidad la consulta de los antecedentes registrales y la expedición de certificaciones y resoluciones a consultas tipo, con los márgenes de seguridad necesarios para evitar su expedición discrecional esto a través de medios electrónicos que favorezcan la modernización del servicio, la protección y custodia de los antecedentes registrales y la consulta masiva y simultánea para los usuarios internos y externos.

##### I.A.- Descripción:

Dicho de otra manera se pretende llevar a cabo la expedición de certificados y resoluciones de las consultas realizadas por el público e instituciones usuarias sobre los antecedentes o situación registral de los inmuebles, muebles sociedades mercantiles, sociedades y asociaciones civiles, competencia de la Dirección General, basadas principalmente en la Legislación civil, mercantil y administrativa vigente.

##### I.B.- Problemática:

Debido a la obsolescencia y saturación del equipo

informático existente se generó la desactualización de los bancos de datos. por lo que esta función se realiza sin los apoyos tecnológicos suficientes, debido a que para su tramitación es requisito indispensable recurrir a la consulta y expedición manual y mecánica del antecedente registral. Además se realiza un enorme e indebido manipuleo de las fuentes y documentos registrales y se propicia una severa dispersión de los folios para su manejo: lo cual ocasiona su deterioro y continuo extravío. Asimismo se han detectado casos de falsificación documental por deficiencias del sistema.

#### I.C.- Requerimientos:

Uno de los principales objetivos es el de constituir un banco de datos y un nuevo sistema de certificaciones y consultas registrales, con el universo total de la información registral necesaria para que el servicio de consultas y certificaciones resulte totalmente automatizado y confiable. Esto será en beneficio del público e instituciones usuarias, al garantizar en la función registral plena publicidad y seguridad jurídica.

Nosotros somos partidarios y proponemos:

Contar con un Sistema informático de imágenes manejadas a través de dispositivos ópticos para automatizar la consulta de los antecedentes registrales y la expedición de certificaciones y resoluciones a

consultas tipo. Esto a través de medios electrónicos que favorezcan la modernización del servicio, la protección y custodia de los antecedentes registrales y la consulta masiva y simultánea por los usuarios internos y externos.

I.D.- Los productos esperados son:

- Localización inmediata en forma automatizada de los folios registrales.
- Permitir la conservación y seguridad de los antecedentes registrales así como la consulta simultánea por más de dos usuarios.
- Posibilitar el acceso a la información de libros registrales a través del sistema automatizado.
- Vinculación electrónica del archivo con SHCP., IMSS, y con otros sistemas afines (catastral y predial).
- Permitir el acceso a la información a través de medios electrónicos por los siguientes índices en materia inmobiliaria:
  - Folio Real, auxiliar y bis.
  - Nombre del propietario.
  - Clave catastral.
  - R.F.C.
  - Ubicación del predio.
  - Antecedentes en libros.
  - Tipo de uso.
  - Situación jurídica.

- Localización geográfica.
- Otros.
- Permitir el acceso a la información a través de medios electrónicos por los siguientes índices en materia de sociedades mercantiles, asociaciones y sociedades civiles.
- Nombre o razón social.
- Número de folio o auxiliar.
- Fecha de constitución.
- R.F.C. de la sociedad.
- Representante legal.
- Capital (en su caso).
- Objeto social.
- Otros.
- Permitir el acceso a través de medios electrónicos por los siguientes índices en materia de bienes muebles:
  - Nombre del propietario.
  - Número de factura o serie del fabricante.
  - Tipo de bien.
  - Compulsa entre los antecedentes registrales, catastrales y prediales.
  - Identificación geográfica, legal y técnica de los servicios públicos y sociales en cada delegación para el apoyo de su proceso de desarrollo y reordenación urbana.

- Descentralización registral progresiva, posibilitando la atención directa en cada delegación.
- Expedición automatizada de certificados de no propiedad e inexistencia o existencia de gravamen.
- Expedición automatizada de antecedentes registrales.

II.- SUBSISTEMA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Se pretende contar con un mecanismo automatizado que permita la actualización y protección permanente, oportuna y veraz de los antecedentes registrales que por ley deben quedar asentados y preservados, sustituyendo en cierta medida la mecanografía de la inscripción, por la utilización de textos preestablecidos y emitidos de manera automatizada, favoreciendo con ello respuesta oportuna, transparente y confiable al público en general de otra manera podría decirse que es la automatización de diversas operaciones tipo en el proceso de calificación e inscripción de los actos jurídicos registrales, utilizando formas precodificadas que simplifiquen y uniformen la aplicación de los criterios y procedimientos registrales, para hacer más eficiente el servicio a través de reducción del tiempo de respuesta y confiabilidad de la información.

Es pertinente mencionar y definir lo que son formas precodificadas, estas se diseñaron conjuntamente con el

Colegio de Notarios del Distrito Federal unificando criterios con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Estas formas precodificadas las podríamos definir de la siguiente manera. Son formatos, (machotes) standard con la información necesaria para la inscripción de actos jurídicos donde hay texto fijo y campos variables, a continuación damos un ejemplo de dichas formas precodificadas señalando una de ellas como ejemplo, es importante y de vital trascendencia señalar en este subsistema de inscripción, la variable que tendrá la calificación registral, ya que una vez digitalizados el universo de folios existentes en el Registro Público, el registrador para su calificación registral ya no se basará en los folios reales o libros, sino que basará su calificación registral en la imagen que le dará la computadora ya que esta será reflejo fiel del folio real, es pertinente señalar la modificación que se deberá hacer al reglamento del Registro Público de la Propiedad y Código Civil en virtud de que se tendrá que legislar en base a las imágenes emitidas por la computadora y que serán los asientos registrales que darán fe pública y seguridad jurídica a los particulares ya que las leyes contemplan el sistema tradicional de folio real y libros, debiendo añadir a tales textos legales la emisión de las imágenes señaladas, nosotros proponemos lo anterior. Es

## CANCELACION DE HIPOTECA

## ANTECEDENTES REGISTRALES:

LIB. \_\_\_\_\_ SECC. \_\_\_\_\_ VOL. \_\_\_\_\_  
 TOMO. \_\_\_\_\_ FOJA \_\_\_\_\_ PTDA. \_\_\_\_\_  
 FOLIO REAL \_\_\_\_\_

POR ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 19\_\_ ANTE NOTARIO No.  
 \_\_\_\_\_ MUNICIPIO \_\_\_\_\_ EDO \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_ CONSTA QUE EL ACREEDOR  
 \_\_\_\_\_ REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD CON ESCRITURA No.  
 \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 19\_\_ ANTE NOTARIO No.  
 \_\_\_\_\_ MUNICIPIO \_\_\_\_\_ EDO. \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ RECIBIO DEL DEUDOR \_\_\_\_\_  
 LA CANTIDAD DE \$ \_\_\_\_\_ Y CANCELO POR TANTO (TOTAL O PARCIALMENTE) \_\_\_\_\_ LA  
 HIPOTECA CONSTITUIDA EN \_\_\_\_\_ LUGAR EN GARANTIA DE DICHO CREDITO, EN  
 ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 19\_\_ ANTE NOTARIO No.  
 \_\_\_\_\_ MUNICIPIO \_\_\_\_\_ EDO \_\_\_\_\_ LIC. \_\_\_\_\_

GENERALES \_\_\_\_\_  
 DERECHOS \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_  
 PAGO COMPLEMENTARIO \$ \_\_\_\_\_ R.C. \_\_\_\_\_ PARTIDA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

MEXICO, D.F., A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 19\_\_

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





**DEPARTAMENTO DEL  
DISTRITO FEDERAL**  
REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y  
DE COMERCIO

FOLIO REAL \_\_\_\_\_

HOJA  
\_\_\_\_\_

ASIENTO DE PRESENTACION			I N S C R I P C I O N E S    D E    P R O P I E D A D	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
			POR ESCRITURA No. _____ DE FECHA _____ ANTE NOTARIO No. _____ LIC. _____ DEL DISTRITO FEDERAL, CONSTA EL CONTRA TO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRA DE UNA PARTE COMO VENDEDOR EL _____ _____ Y DE LA OTRA COMO COMPRADOR: _____ PRECIO N\$ _____ GENERALES: _____ DERECHOS: N\$ _____ RC. _____ PARTIDA _____ FECHA _____ REGISTRADOR G.R.S. _____ INSCRIBIO: _____ MEXICO, D.F. _____	

conveniente señalar otra variante importante que tendra la calificación registral ya que los notarios del Distrito Federal mandarán sus testimonios con la hoja precodificada anexada a estos es decir en esta hoja precodificada estará impresa la operación que solicitan se registre, esta hoja precodificada simulará la parte del folio real correspondiente dependiendo el acto jurídico a celebrarse. El registrador tecleará en la computadora el número de Folio Real que le corresponde al documento que este calificando, y la computadora al momento emitira las imagenes de este, es decir las cuatro partes del Folio Real, así el registrador calificará los documentos basandose en las imagenes que proporciona la computadora, ya que estas serán el reflejo o imagen fiel del Folio Real, y si procede dicha calificación lo único que harán es firmar la hoja precodificada, ya que en esta se encuentra la operación extractada por el notario o registrador y se procederá a digitalizarla a través del aparato llamado SCANNER citado con anterioridad, ya que la hoja precodificada citada con la inscripción debidamente registrada se pone sobre el SCANNER y este funciona como una fotocopidora digitalizando la hoja de inscripción y de inmediato pasa a la memoria de la computadora una vez que se ha hecho lo citado, se podrán hacer consultas y emitir constancias del Folio Real ya con la inscripción hecha, así también ya no se podrán hacer adulteraciones del Folio Real o la pérdida de estos, ya que dichas

inscripciones se encuentran en la memoria de la computadora logrando así una mayor seguridad jurídica y fé pública. en cuanto a las hojas precodificadas enviadas por los notarios insertas en sus testimonios como ya se cito. si el registrador no esta de acuerdo con el extracto de inscripción en la hoja precodificada la podrá cambiar y hacer la variante pertinente ya que el Registro Público contará con sus propias hojas precodificadas. es decir ya sea el caso de que el notario envíe o no las hojas precodificadas en sus testimonios. el registrador contará con las propias para realizar los registros con el procedimiento ya indicado.

### III.- SUBSISTEMA DE ADMINISTRACION DE RECURSOS.

#### III.A.- Descripción:

Apoyo automatizado para la racional administración de los recursos humanos, financieros y materiales de la Dirección General.

#### III.B.- Problemática:

La administración de los recursos humanos, materiales y financieros se realiza fundamentalmente a través de operaciones manuales que carecen de la interrelación suficiente, si bien se ha logrado la automatización en algunos rubros todavía se invierten demasiados recursos y tiempos en su administración múltiples operaciones que son susceptibles de computarizarse todavía se manejan con sistemas anticuados no se cuenta con indicadores que permitan valorar las

relaciones existentes entre la administración de los recursos y el desarrollo de los programas sustantivos de la Dirección General.

### III.C.- Requerimientos.

Establecer una base de datos para cada uno de los conceptos citados para obtener una explotación exhaustiva y sistemática de la información.

Nosotros proponemos lo siguiente:

Definir un subsistema para control de recursos humanos, materiales y financieros que permita conocer cada uno de los universos en su conjunto y su composición para garantizar el adecuado control y aprovechamiento racional; además de permitir la obtención de informaciones, para apoyo del desempeño de la Dirección General de este Registro Público y para informes a las autoridades superiores.

### III.D.- Resultados esperados.

- Control de la plantilla del personal.
- Distribución de la plantilla de personal.
- Control del tabulador de sueldos.
- Control de períodos vacacionales.
- Registro y estadística de incidencias del personal (faltas, retardos, licencias, incapacidades, permisos, etc.).
- Reportes del personal por antigüedad en el puesto, en la institución o en la administración

pública.

- Reportes del personal por escolaridad.
- Reportes del personal por edad.
- Perfiles de puestos.
- Planeación de cursos de capacitación.
- Correlación entre el volumen y perfil del personal y la productividad de cada unidad departamental.
- Correlación entre los costos de personal y su productividad.
- Evaluación en materia de ausentismo, rotación, vacaciones y movimientos de personal.
- Administración del servicio social de pasantes en la Dirección General.
- Bolsa de trabajo de la Dirección General.
- Catálogo de escalafón.

### III.E.- Recursos Financieros.

- Obtención del presupuesto de gastos de operaciones y de inversión.
- Costo financiero por Unidad Departamental.
- Costo financiero por Programas Registrales.
- Reportes para prevención de mantenimiento.

### IV.- SUBSISTEMA DE CONTROL DE GESTION Y ESTADISTICA REGISTRAL.

Descripción:

Control y seguimiento automatizado de los

Programas, sistemas, funciones trámites y recursos de la Dirección General, con énfasis en la supervisión del ingreso, calificación y desahogo de los asuntos que administra el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Este módulo incluye la obtención de estadísticas e indicadores registrales, cargas de trabajo y productividad, por área administrativa (unidad departamental, subdirección y dirección) y por servidores públicos (registradores e inscribidores).

#### IV.A.- Problemática.

Se carece de un sistema automatizado que permita determinar las cargas de trabajo, productividad y estadísticas. El problema se agrava por el vasto y creciente volumen de asuntos a trámitar, tan sólo en 1987 se rebasaron los dos millones de acciones registrales. Desafortunadamente los controles aún son manuales ocasionando con esto que el seguimiento de los asuntos ingresados, calificados y desahogados se dificulte y por consiguiente se vean afectados en gran forma los tiempos de respuesta, con el desconocimiento absoluto de índices de productividad y estadísticas básicas registrales.

#### IV.B.- Requerimientos.

Establecer un control de gestión oportuno y confiable que de manera automática proporcione la información relativa al proceso en que se encuentran los Programas, sistemas, funciones, trámites y recursos

conociendo su universo total y su integración para una explotación exhaustiva.

Nosotros proponemos lo siguiente:

Contar con un sistema que permita llevar un control de gestión en sus diversas modalidades y generar indicadores y estadísticas registrales que apoyen la toma de decisiones para favorecer una operación más eficiente, eficaz y controlada de la Dirección General, en beneficio de sus usuarios en el Sector Público, Social y Privado.

#### IV.C.- Productos esperados.

- Estadísticas y reportes de control de la recepción calificación, inscripción y despacho de asuntos tramitados emitiendo los siguientes resultados con periodicidad diaria, mensual, semestral y anual.
- Por materia (inmobiliaria, mercantil, personas morales y muebles).
- Por usuarios (notarios, intrucciones de vivienda, dependencias federales, etc.).
- Por unidad administrativa y personal técnico (Dirección, Subdirección, Unidad Departamental, Registrador e Inscritidor).
- Estadísticas de las cargas de trabajo y productividad con diferentes niveles de agregación (Dirección, Subdirección, Unidad Departamental, Registrador e Inscritidor).

- Reporte de la recaudación de derechos fiscales por los servicios registrales clasificados.
- Por materia (inmobiliaria, mercantil, personas morales y muebles).
- Por operación (compra-venta, adjudicación por herencia constitución de condominio, subdivisión de predio, hipoteca, etc.).
- Reporte de asuntos registrales por antigüedad en su gestión.
- Estadísticas de tiempos de respuesta.
- Tipos de incidencias registrales más problemáticas o recurrentes por tipo de operación (compra-venta, hipotecas, sucesiones, etc.). Por usuarios (notarios, corredores públicos, etc.). Por instituciones de vivienda y sociedades nacionales de crédito.
- Reportes por Delegaciones, Instituciones de Fomento a la Vivienda y Notarios de las operaciones de carácter inmobiliario, mercantil y de asociaciones civiles en sus jurisdicciones, tales como.
- Número de compra-ventas, hipotecas, sucesiones, aperturas o cierre de empresas industriales, comerciales y de servicios, lotes baldíos, etc.
- Reportes para cada Delegación por materia (inmobiliaria, mercantil y personas morales) para



su conciliación con la información de campo que se levante.

- Generación de reportes y estadísticas relativas a lotes baldíos, mercados públicos, parques públicos, inventario de los inmuebles de propiedad federal, etc.
- Generación de estadísticas y reportes para compulsa de los terrenos comunales y ejidales en el D.D.F.
- Generación de reportes de personas físicas y morales en relación a sus procesos de averiguaciones previas y procesos judiciales.
- Generación de reportes de altas, modificaciones y bajas de empresas en la que participen inversionistas extranjeros.
- Generación de reportes y estadísticas sobre recaudación fiscal federal en relación al impuesto sobre traslación de dominio de inmuebles, etc.
- Generación de reportes de altas, modificaciones y bajas de empresas de carácter industrial, comercial y de servicio.
- Identificación de diversos índices de carácter económico (monto y duración de los créditos hipotecarios, de habilitación y avío, refaccionarios con hipoteca, cédulas

hipotecarias, monto de emisión de obligaciones, altas, modificaciones y bajas de empresas, etc.).

- Reportes y estadísticas por tipos de uso.
- Reportes y estadísticas por situación jurídica.
- Reportes y estadísticas por objeto social.

Administración de la información registral.

Por último, el S.I.I.R., deberá permitir la administración de la información registral generando estadísticas que apoyen la toma de decisiones principalmente por los siguientes conceptos:

Inmobiliaria.

Número de predios en el D. F.

- Total.
- Por Delegación.
- Por zonas conurbadas.
- Por regiones.
- Por código postal.
- Por colonia.
- Por otros.
- Predios con hipoteca, fianza, embargo u otras garantías.
- Predios materia de sucesiones.
- Predios baldíos (vacantes, mostrencos, etc.).
- Predios que cuentan con construcción o que permanecen sin ella (estos datos se cruzarán con los antecedentes del Registro Público y los datos

del Catastro para proceder a su correcto registro o catastración).

- Predios que han advertido su último movimiento registral por períodos de 1, 3, 5, 10, 20 ó 50 años.
- Operaciones registrales en los Programas del Registro Público.
- Recaudación vinculada a las operaciones registrales inmobiliarias.

#### Bienes Muebles.

- Número de muebles inscritos en el D. F.
- Bienes muebles inscritos con alguna garantía o limitante.
- Bienes muebles materia de sucesiones.
- Bienes muebles de acuerdo a su operación registral y la antigüedad de la misma.
- Recaudación vinculada a las operaciones registrales de bienes muebles.

#### Sociedades Mercantiles.

- Número de Sociedades Mercantiles.
- Total.
- Por entidad Federativa.
- Por Delegación.
- Por actividad económica.
- Por región o zona conurbada.
- Por código postal o colonia.

- Por objeto social.
- Por capital de trabajo.
- Por otros.
- Sociedades mercantiles con gravámenes o limitantes.
- Sociedades mercantiles con cambios en su capital o régimen jurídico.
- Sociedades mercantiles por altas, modificaciones y cancelaciones.
- Sociedades mercantiles que han advertido su último movimiento registral por períodos de 1, 3, 5, 10, 20 o 50 años.
- Operaciones registrales de las empresas mercantiles en los programas del Registro Público.
- Recaudación vinculada a las operaciones registrales de Sociedades Mercantiles.

#### Asociaciones y Sociedades Civiles.

- Número de Asociaciones y Sociedades Civiles.
- Por Delegación.
- Por zonas conurbadas o regiones.
- Por código postal o colonia.
- Por objeto social.
- Por actividad básica.
- Por otros.
- Asociaciones y Sociedades Civiles que han

advertido su último movimiento registral por períodos de 1, 3, 5, 10, 20 ó 50 años.

- Operaciones registrales de Asociaciones y Sociedades Civiles en los Programas del Registro Público.
- Recaudación vinculada a las operaciones registrales de las Asociaciones y Sociedades Civiles.

Medidas de Seguridad debemos recalcar las siguientes:

- La consulta a la base de datos para la recuperación de los datos generales e impresión de los certificados de no propiedad, debe realizarse con una clave de entrada por usuario y no debe permitir el acceso a la información o el resultado generado para alterar su contenido. Lo anterior, independientemente de las bondades que de origen brinden los medios ópticos de almacenamiento.
- La consulta a las imagenes del folio e impresión de las mismas debe preverse con claves de entrada. (password) por usuario y no debe permitir la modificación de las imagenes, ni alterar el proceso de impresión. Una vez obtenidas las impresiones, debe quedar inhibida la obtención de duplicados. Lo anterior,

independientemente de las bondades que de origen brindan los medios ópticos de almacenamiento.

- La consulta de imagenes para calificación de los registradores debe proveer claves de entrada (password) por usuario y no permitir la alteración de las imagenes ni su impresión. Lo anterior independientemente de las bondades que de origen brindan los medios ópticos de almacenamiento.
- La actualización de nuevas imagenes debe proveer la consulta a la base de datos para evitar la aceptación de movimientos con fecha anterior a la última registrada. Lo anterior, independientemente de las bondades que de origen brindan los medios ópticos de almacenamiento.
- Una vez generada la nueva imagen, deberá flagearse la base de datos para que no pueda ser modificada la información por ningún registrador. Lo anterior, independientemente de las bondades que de origen brindan los medios ópticos de almacenamiento.
- Desde las estaciones de trabajo del centro de cómputo y de la Dirección General debe poder monitoriarse a las demás estaciones.
- Se debe proveer el respaldo diario en cinta magnética de los movimientos operados y el

respaldo mensual en cinta magnética de la base de datos.

- Prever el cambio de claves de entrada (password) periódicamente.
- La solución propuesta debe contemplar el hardware y software necesario para garantizar la protección plena de la integridad de la información.

#### VII. CONCLUSIONES.

I.- Es de suma importancia y necesidad el establecer un nuevo Sistema en el Registro Público de la Propiedad, para darle mayor seguridad jurídica a los actos jurídicos que se realizan en esta y así también darle celeridad a estos actos ya que el Registro Público de la Propiedad es la institución encargada de respaldar los asientos registrales que demuestran la titularidad de un particular en cuanto a una propiedad y así dar fe pública ante terceros de este hecho.

II.- La redefinición y actualización del modelo legal y reglamentario, debe respaldarse con un marco de normas técnicas que complemente y de suficiente cobertura y agilidad a la regulación registral, este cambio debe ser paralelo a la redefinición de estructuras, funciones, sistemas y procedimientos, para dar suficiente soporte legal a la nueva organización, a la vez que se retroalimenta al marco normativo con los requerimientos y

expectativas de la organización.

III.- La transformación de la infraestructura legal, organica, financiera, material y de personal de los registros públicos, precisa de cambios esenciales en los sistemas tradicionales de gestión documental y de servicios. La administración registral contemporánea no tiene otra alternativa que la de redefinir todos los sistemas tradicionales de registro, para incorporar el uso integral de sistemas de cómputo para atender las funciones sustantivas y adjetivas que resultan inherentes a la organización registral. Es imposible ofrecer un servicio registral seguro, eficiente, dinámico y transparente, aplicando los esquemas de registro que fueron diseñados para atender los requerimientos que plantearon las sociedades y las transacciones de principios de siglo.

IV. Las soluciones que ofrece la cibernética a la organización registral contemporánea, permiten atender sus requerimientos en materia de planeación, codificación, inscripción, evaluación, administración, información y control registral. De igual manera, esto posibilita tener mejores resultados en la administración y control de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, por ello, es inexplicable que aun prevalezcan múltiples registros públicos de operación manual y tradicionalista, cuando podrían lograr



sustanciales ventajas técnicas y administrativas con una creciente computarización. en muchos casos se podrá comprobar que resulta mucho más oneroso e inseguro operar las funciones registrales bajo esquemas manuales que con soluciones informáticas.

V.- Por otra parte, para lograr altos resultados en materia de calificación e inscripción y publicidad registral, es menester lograr la especialización de las áreas y del personal respectivo, vinculando su integración con el tipo de usuarios y la naturaleza de los asuntos sujetos a registro, con lo cual se facilitará considerablemente el despacho y control de los asuntos, así como la productividad y calidad técnica del personal.

VI. Aunque evidente, no puede soslayarse la imperiosa necesidad de promover un amplio programa de coordinación institucional con todas aquellas instituciones y sectores, públicos o privados, que se relacionen con los objetivos y programas de la organización registral, en el mismo sentido debe estimularse la relación internacional con todas aquellas autoridades y organizaciones interesadas en impulsar la ciencia y la administración registral.

## CONCLUSIONES.

I.- Los Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad los observamos paulatinamente desde la Biblia hasta que esta institución conto con la estructura y reglamentación que le conocemos hoy a partir propiamente de varios reglamentos que se dieron en la historia del Registro Público de la Propiedad y de los cuales señalaremos los más importantes como son: El dictado el 20 de octubre de 1853 denominado ley arancel, sobre el oficio de hipotecas en 1868 el Código Civil de Veracruz elaborado por Fernando de Jesús Corona Presidente del Tribunal de Justicia y de la Comisión redactora denominado "Código Corona". El 28 de febrero de 1871 durante el Gobierno de Juárez se expide un reglamento del título XXIII del Código Civil Federal y de la Baja California. En 1884 el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California en el XXIII intitulado "Del Registro Público y en el mes de enero de 1979 entra en vigor un nuevo reglamento que estructura y organiza al Registro Público de la Propiedad y que hasta la fecha nos rige es importante señalar que a partir de este Código cambia el sistema tradicional de libros, por el de folio real.

II.- Los antecedentes previos de esta institución en México los localizamos desde la fase precolonial (México Antiguo) y en lo relacionado a la historia

registral encontramos que los derechos de propiedad son considerados de acuerdo a los distintos extractos sociales las formas de transmitir la propiedad se llevaba a cabo a través de la herencia, o el soberano repartía las tierras después de una conquista en señal de agradecimiento, o las quitaba en castigo a los delincuentes o según las necesidades sociales del momento. Cada Calpulli tenía que llevar un plano de tierras que poseía y además debía establecer poseedores o cambios de estos es aquí donde se lleva a cabo un control registral.

III.- En cuanto a la época colonial se crean los oficios de hipotecas, los cuales comprendían actos constitutivos de hipotecas, ventas de inmuebles, en esos escritos la hipoteca se considera un vicio cuyo ocultamiento era fuente y causa de fraudes razón por la cual se instituyeron los oficios de hipotecas por la colonia española. aparte de que con esto se daba seguridad al particular y se integraba un completo inventario de la riqueza inmueble.

IV.- En el México independiente como consecuencia de la conquista española nuestras leyes y formas de organización vienen a ser implantados tomando como ejemplo las leyes vigentes en España como ya se señaló en el capítulo correspondiente.

V.- En el México moderno y contemporáneo se

implanta el Registro de la Propiedad propiamente dicho en el año de 1871 aquí se señalan con claridad las atribuciones de los directivos de este, así como los lineamientos de los títulos sujetos a registro y de la extinción de las inscripciones.

VI.- En cuanto al origen del Registro Público de Comercio el antecedente más remoto lo encontramos en la edad media, en donde se les llamaba universidades a las primeras organizaciones y corporaciones gremiales de comerciantes, en donde la inscripción constituía un medio, de publicidad e información, en estas se regulaba el registro y control interno de los miembros afiliados llamados "comerciantes", en el año de 1889 se promulga el actual Código de Comercio que entra en vigor el primero de enero de 1890.

VII.- Esta institución pública a servido desde siempre, no solamente para la satisfacción del interés de la población asentada en una determinada sociedad, sino también para satisfacer el interés particular de los titulares registrales. con esta institución de carácter público se logra una seguridad jurídica a través de la certeza legal que confiere la fé pública inmersa en los asientos registrales de esta.

VIII.- El vocablo registro puede entenderse como la anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa, es decir el asiento mismo y por derecho registral como el

conjunto de normas y principios de carácter público que regulan la constitución y extinción de todos aquellos actos y hechos jurídicos que conforme a la ley deben ser considerados susceptibles de inscripción con el fin de dar certeza y seguridad en el tráfico jurídico.

IX.- Por Registro Público de la Propiedad. Puede entenderse como la institución administrativa la cual tiene como finalidad el prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial respecto del estado jurídico de la propiedad y posesión de bienes muebles e inmuebles sobre determinados actos jurídicos. limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales, asociaciones, sociedades civiles y mercantiles.

X.- Por Registro Público de la Propiedad inmueble debe entenderse como la institución jurídica administrativa que tiene por objeto dar publicidad de los actos jurídicos que la requieren para producir efectos frente a terceros.

XI.- En cuanto al Registro Público de Comercio lo definimos como la institución mediante el cual el estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que realizados por empresas mercantiles y en relación con ellas precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros.

XII.- Es importante señalar que de las definiciones

estudiadas como registro y derecho registral una se desprende de la otra y se correlacionan entre si. también sucede lo mismo con las definiciones de Registro Público de la Propiedad, Registro Público de la Propiedad Inmueble y Registro Público de Comercio. Las diferencias claras que encontramos respecto de estas definiciones es que el Registro Público de la Propiedad esta regulado por una ley local y el de comercio por una ley federal. y la naturaleza de los actos al inscribir.

XIII.- De lo anteriormente señalado podemos concluir la existencia de un Registro Público de Propiedad mueble e inmueble, así como uno relativo al comercio y personas morales.

XIV.- Dentro del Derecho registral los principios jurídicos son:

- A) Principio de publicidad.
- B) Principio de inscripción.
- C) Principio de especialidad.
- D) Principio de consentimiento.
- E) Principio de tracto sucesivo.
- F) Principio de rogación.
- G) Principio de prelación.
- H) Principio de calificación o legalidad.
- I) Principio de legitimación.
- J) Principio de fe pública.

XV.- Es prescindible señalar que el adecuado

conocimiento y practica de estos principios, conlleva a la aplicación de un correcto procedimiento registral y como consecuencia, una adecuada calificación registral.

XVI.- Cabe destacar que el principio de legalidad es uno de los más importantes, ya que de la calificación registral, que realice el abogado, dependerá si registra o deniega la inscripción de algún instrumento o escritura, cumpliéndose con este principio automáticamente se estarán aplicando los demás principios.

XVII.- Todos los principios tienen relevancia, ya que cada uno indica el procedimiento registral a seguir.

XVIII.- La clasificación que hemos considerado más relevante de los sistemas de registro son: de los sistemas germanico, francés y sistema australiano, de los que se ha nutrido el sistema de registro mexicano, cada uno de estos sistemas contiene características propias y también establecen ventajas y desventajas ya señaladas en el capítulo correspondiente.

XIX.- Al sistema registral lo podemos describir como un conjunto de principios ordenados, conformados por la doctrina y las leyes para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, por medio de la institución característica que se le denomina registro público de la propiedad.

XX.- Al sistema registral inmobiliario lo podemos

definir como el conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina y por la legislación para regular las relaciones jurídicas relativas sobre los bienes muebles e inmuebles.

XXI.- Por sistema mercantil, entendemos que es el conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina o por la legislación para regular las relaciones jurídicas de los actos mercantiles a través del Registro Público de Comercio.

XXII.- Es de suma importancia señalar que el sistema declarativo es el que rige en el sistema mexicano vigente; este tiene como característica primordial el ser declarativo, ya que únicamente declara el derecho en cuanto a los asientos registrales, asentados en el Registro Público de la Propiedad.

XXIII.- El marco jurídico vigente para el Distrito Federal regulador del procedimiento registral, es un marco jurídico adecuado a la materia con las necesidades mínimas, sobre todo con lo que respecta al nuevo sistema registral que pretende introducirse en el Distrito Federal para una mayor efectividad práctica en esta materia.

XXIV.- Se propone la adecuación del reglamento del Registro Público de la Propiedad y Código Civil vigente en algunos artículos, para que este nuevo sistema, ya implantado en el Registro Público de la Propiedad, este acorde con la legislación vigente.



XXV.- Se propone además la innovación de un sistema de cómputo para la distribución de las promociones ante la institución, ya que desde el punto de vista práctico hemos observado que en razón al exceso de volumen del tráfico inmobiliario y mobiliario y el poco personal, ocasiona, que tal distribución sea más lenta, pudiendo ser más expedita para beneficio del público en lo general.

XXVI.- También es recomendable la introducción de un sistema registral acorde con las necesidades imperantes en la realidad social registral, para evitar en la medida de lo posible los fraudes que puedan llevarse a cabo, como de hecho se ha venido produciendo, en la práctica, además de la lentitud en la expedición de documentos inscritos en esta institución.

XXVII.- El Distrito Federal, es en nuestro días la ciudad más poblada del mundo, constituye la residencia de los poderes federales y obviamente, el tráfico inmobiliario y mobiliario, dentro de este exige, ahora más que nunca, de un sistema registral idóneo que sea capaz de cubrir, las necesidades de la sociedad que reside en el Distrito Federal, es por ello que se instrumenta una actualización y modernización del sistema registral imperante a través de la utilización de la tecnología contemporánea que permitirá a corto plazo dar mayor seguridad en todos los ámbitos a los usuarios de este servicio público.

XXVIII.- Desde el punto de vista del marco legal existente, en materia registral, es viable la adecuación del sistema registral actual en el Distrito Federal ya que el propio reglamento interno del Registro Público de la Propiedad, así como el Código Civil en su parte relativa, permiten la referida actualización del sistema.

XXIX.- Es prioridad la necesidad de la actualización del sistema registral en el Distrito Federal, en virtud de la falta de agilización de todos los documentos que diariamente ingresan al Registro Público de la Propiedad obstaculizando en gran parte la inscripción expedita de estos al constante manipuleo de los folios por usuarios y personal del mismo, ocasionando la pérdida, adulteraciones, robos y mutilaciones de estos. Todo esto viene a producir incertidumbre legal y consecuentemente falta de seguridad jurídica, a través de la instrumentación del nuevo sistema, lo anterior tiende a desaparecer en gran medida, toda vez que el sistema establece medidas de seguridad más amplias que impedirán los vicios señalados, así es como se logrará un procedimiento registral expedito.

XXX.- El principal objetivo de la actualización del sistema registral que nos ocupa, es en primer término, lograr una efectiva seguridad jurídica como ya quedó establecido, misma que se logrará a través de la

digitalización del acervo de folios existentes a la fecha en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, logrando así preservar con mayor seguridad los asientos registrales.

XXXI.- Dentro de la actualización se encuentra el punto relativo a la gran necesidad de que se produzca entre la institución del Registro Público y las demás dependencias gubernamentales y sectoriales, la coordinación y enlace debido, para así lograr una mayor optimización y celeridad del sistema registral.

XXXII.- En razón de todo lo anteriormente señalado, nosotros nos adherimos a este paso trascendental de la actualización del sistema registral en el Distrito Federal, considerando que su implementación debiere aparecer además en todas y cada una de las entidades federativas sobre todo aquellas en donde existe una mayor población.

XXXIII.- Cabe señalar por último que la implantación de un nuevo sistema siempre trae consigo errores y tropiezos en el mecanismo de este, pero con el tiempo se irán adecuando y corrigiendo.

## BIBLIOGRAFIA.

1. Carral. y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. México. Ed. Porrúa, primera edición. 1965. 266 pp.
2. Colin Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ed. Porrúa. Segunda Edición Aumentada. México. 1979. 426 pp.
3. Lozano. N. F. Cuarto Curso de Derecho Civil. Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. A. C. Primera Edición. México. D. F. 1991.
4. Pérez. F. B. Derecho Registral. Ed. Porrúa. Segunda Edición. México. 1991.
5. Pérez. L. J. L. Derecho Inmobiliario Registral. Ed. De Palma. Buenos Aires. 1965. 746 pp.
6. Registro Público de la Propiedad y Comercio. Instituto Mexicano de Derecho Registral. Temas Registrales. Tomo II. 51-93. México 1990-91.
7. Sánchez. Meda! Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa. Undécima Edición. México. 1991. 615 pp.
8. Sandoval, Hernández Sergio y Soto, Flores Armando. Curso Introductorio de Derecho Registral. Ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C. Primera Edición. México. 1991. 343 pp.

LEGISLACION.

1. Código Civil para el Distrito Federal. México. Porrúa. 1989. 659 pp.
2. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. México. Porrúa, 1991. 126 pp.
3. Ley del Notariado. Ediciones Fiscales ISEF, S. A. México 1993.
4. Reglamento del Registro Público de la Propiedad dentro del Código Civil. 655 pp.