



304
Zey
UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

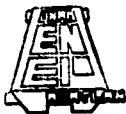
Escuela Nacional de Estudios Profesionales

"ACATLÁN"

"Anotaciones Preventivas en el Registro Público
de la Propiedad del Distrito Federal"

FALLA DE ORIGEN

T E S I S
Que para Obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO
P r e s e n t a
IVONNE ADRIANA RAMIREZ MENDOZA





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

GRACIAS DIOS MIO POR HABERME
PERMITIDO VIVIR Y LLEGAR A
ESTE MOMENTO TAN IMPORTANTE
EN MI VIDA.

A MIS PADRES:

DE QUIENES HE RECIBIDO BUENOS EJEMPLOS Y GRANDES SACRIFICIOS.

GRACIAS POR CONFIAR EN MI Y POR EL APOYO INCONDICIONAL QUE SIEMPRE ME BRINDARON, POR LOS REGANOS, CARICIAS, BONDAD, TERNURA Y SABIAS ENSEANZAS QUE DESDE MI INFANCIA ME HAN ENTREGADO Y LAS CUALES HAN SIDO FACTORES DECISIVOS PARA OBTENER UNO DE LOS MAYORES ANHELOS EN MI VIDA, MI FORMACION PROFESIONAL.

MAMA Y PAPA LOS QUIERO MUCHO.

A MI ESPOSO:

QUIEN CON SU AMOR Y DESVELOSO HA CONSTITUIDO EN MI VIDA UN APOYO INCESANTE PARA LA CULMINACION DE ESTA TESIS, Y ADEMAS QUIEN ME HA ENSEANADO A ENFRENTARME A LA VIDA Y SALIR AVANTE DE LOS PROBLEMAS QUE EN EL CAMINO NOS PODEMOS ENCONTRAR.

GRACIAS POR TU AMOR, CARINO Y COMPRESION.

TE AMO.

A MI BEBE:

QUIEN REPRESENTA EN MI VIDA LO MAS BELLO
Y HERMOSO.

GRACIAS POR TUS RISAS, POR TU ALEGBRIA,
QUE CONSTITUYEN UN ESTIMULO PARA
SUPERARME DIA CON DIA.

TE QUIERO MUCHO ANGELITO.

A MIS HERMANOS:

ESTELA
JOSEFINA
YOLANDA
ANTONIO +
GUILLERMO
LEOBARDO
JUAN MANUEL
EDUARDO

POR CREER EN MI Y EN ESPECIAL A TI
HERMANA ESTELA TE DOY LAS GRACIAS
POR EL ENORME APOYO Y AYUDA QUE
SIEMPRE ME BRINDAS, LO CUAL NUNCA
PODRE PAGARTE PUES LO QUE HAS HECHO
NO TIENE PRECIO, QUE DIOS TE BENDIGA.

A MIS COMPANEROS DE ESTUDIO Y A TODOS
Y CADA UNO DE MIS PROFESORES QUE ME
ENSEÑARON SU SABIDURIA DURANTE TODA LA
TRAYECTORIA DE FORMACION PROFESIONAL.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE
MEXICO, A LA ESCUELA NACIONAL DE
ESTUDIOS PROFESIONALES "A C A T L A N".
PORQUE EN SUS AULAS VIVI LOS MEJORES
MOMENTOS DE MI JUVENTUD.

A TODAS Y CADA UNA DE LAS PERSONAS
QUE ME HAN APOYADO.

A MI ASESOR:

LIC. JUAN DEL REY Y LENERO

DE QUIEN HE RECIBIDO GRANDES ENSEÑANZAS
E INCALCULABLE COLABORACION PARA LA
REALIZACION DE LA PRESENTE TESIS.

GRACIAS POR TODO.

A MI JEFE:

LIC. JOSE RAMOS RAMOS

POR CONFIAR EN MI Y BRINDARME TODO
SU APOYO.

GRACIAS.

" ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL "

INTRODUCCION

C A P I T U L O I

DERECHO REGISTRAL

| | | | |
|-----|--------------------------------------|-------|----|
| 1.1 | CONCEPTO | ..... | 1 |
| 1.2 | NATURALEZA | ..... | 6 |
| 1.3 | OBJETO | ..... | 9 |
| 1.4 | RELACION CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO | ..... | 13 |

C A P I T U L O II

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

2.1 ASPECTOS HISTORICOS

| | | | |
|----|-------------|-------|----|
| A) | R O M A | ..... | 29 |
| B) | G R E C I A | ..... | 37 |
| C) | E G I P T O | ..... | 41 |
| D) | E S P A N A | ..... | 43 |
| E) | M E X I C O | ..... | 48 |

2.2. DEFINICION Y FINALIDAD 58

2.3 PRINCIPIOS REGISTRALES 63

| | | | |
|----|---------------|-------|----|
| A) | DE PUBLICIDAD | ..... | 64 |
| B) | DE LEGALIDAD | ..... | 68 |

C A P I T U L O I I

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

2.1 A S P E C T O S H I S T O R I C O S

| | | |
|----|-------------|----|
| A) | R O M A | 29 |
| B) | G R E C I A | 37 |
| C) | E G I P T O | 41 |
| D) | E S P A Ñ A | 43 |
| E) | M E X I C O | 48 |

2.2. D E F I N I C I O N Y

| | |
|------------|----|
| FINALIDAD. | 58 |
|------------|----|

2.3 P R I N C I P I O S R E G I S T R A L E S .

| | | |
|----|-------------------------------------|----|
| A) | D E P U B L I C I D A D | 64 |
| B) | D E L E G A L I D A D | 68 |
| C) | D E T R A C T O S U C E S I V O | 72 |
| D) | D E L E G I T I M A C I O N | 76 |
| E) | D E R O G A C I O N | 77 |
| F) | D E I N S C R I P C I O N | 78 |
| G) | D E C O N S E N T I M I E N T O | 80 |
| H) | D E P R I O R I D A D | 82 |
| I) | D E E S P E C I A L I D A D | 84 |

| | | |
|----|--------------------|----|
| C) | DE TRACTO SUCESIVO | 72 |
| D) | DE LEGITIMACION | 76 |
| E) | DE ROGACION | 77 |
| F) | DE INSCRIPCION | 78 |
| G) | DE CONSENTIMIENTO | 80 |
| H) | DE PRIORIDAD | 82 |
| I) | DE ESPECIALIDAD | 84 |

C A P I T U L O I I I

ANOTACIONES PREVENTIVAS (GENERALIDADES)

| | | |
|-----|--|-----|
| 3.1 | PROCEDIMIENTO REGISTRAL | 87 |
| | A) CARACTERISTICAS | 88 |
| 3.2 | LIBROS Y FOLIO REAL | 96 |
| 3.3 | CLASES DE ASIENTOS REGISTRALES | 98 |
| | A) INSCRIPCION | 99 |
| | B) ANOTACION | 102 |
| | C) CANCELACION | 106 |
| | D) DIFERENCIAS | 107 |
| 3.4 | CLASIFICACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS | 108 |
| | A) CEDULAS HIPOTECARIAS | 108 |
| | A.1 CEDULAS HIPOTECARIAS COMO RESOLUCION JUDICIAL | 109 |
| | A.2 CEDULAS HIPOTECARIAS COMO TITULOS DE CREDITO BANCARIO | 113 |
| | B) EMBARGOS | 116 |
| | B.1 NATURALEZA | 118 |

C A P I T U L O I V

ANALISIS JURIDICO DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

| | |
|---|-----|
| 4.2 DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU TRAMITACION | 128 |
| 4.3 EN CUANTO A LA RESPONSABILIDAD QUE ADQUIERE EL REGISTRADOR AL LLEVAR A CABO SU ANOTACION | 137 |
| 4.4 EN CUANTO A LA APLICACION DE LOS ARTICULOS FUNDAMENTALES | 145 |
| CONCLUSIONES | 157 |
| BIBLIOGRAFIA | 161 |

I N T R O D U C I O N

El derecho ha ido evolucionando constantemente a medida que la forma de vida del ser humano cambia, lo cual ha repercutido con la aparición de más especializaciones en la materia.

Desde tiempo atrás antes de la era cristiana han surgido formas de determinar o establecer quien era el propietario de un inmueble, una cosa, etc, buscándose con ello lograr una seguridad al momento de celebrar el "trato" o la "operación", lo cual provoco el surgimiento de leyes que establecieran los procedimientos para perfeccionar esas transmisiones, hasta llegar a nuestros días, en donde la figura del Registro Público de la Propiedad tiene una importancia cada vez mayor, teniendo como finalidad proporcionar seguridad jurídica y dar agilidad en la transmisión y gravámenes de los inmuebles.

En la presente tesis realizaremos un estudio y análisis de las anotaciones preventivas que se pueden registrar en los inmuebles que así lo ordenen, estableciendo los pasos y la calificación que sigue un registrador al realizar dicho registro, buscando demostrar las reformas que en algunos casos necesita dicho procedimiento registral.

" ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL"

C A P I T U L O I

DERECHO REGISTRAL

| | | |
|-----|---|----|
| 1.1 | CONCEPTO | 1 |
| 1.2 | NATURALEZA | 6 |
| 1.3 | OBJETO | 9 |
| 1.4 | RELACION CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO | 13 |

C A P I T U L O I

DERECHO REGISTRAL.

1.1 C O N C E P T O

El Derecho Registral nació por la necesidad social de dar seguridad y publicidad jurídica a los Derechos Reales que recaían sobre bienes inmuebles. Esta materia durante el transcurso de los años ha sido llamada o calificada con distintas denominaciones como: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario o Derecho Registral. Por ejemplo, le llaman Derecho Hipotecario, por ser la hipoteca el primer acto en que se hizo necesaria su inscripción para que surtiera efectos contra terceros, pero como podremos observar en el transcurso de la presente tesis, el Derecho Registral abarca no sólo a la inscripción de la hipoteca sino a una amplia gama de actos jurídicos como son: compraventas, mutuos, embargos, sentencias, cédulas hipotecarias, fianzas, fideicomisos, entre otros.

"Así también, se ha denominado Derecho Inmobiliario, lo que tampoco es adecuado, pues hay muchas materias sobre Inmuebles

que están fuera del Registro Público que pertenecen indudablemente al sector del Derecho Civil". (1)

El tratadista español Ramón María Roca Sastre nos dice "... que el Derecho Registral es aquel que regula la constitución, transmisión, notificación y extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles en relación con el Registro Público de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales". (2)

Martín Castro Marroquín define al Derecho Registral como "... un conjunto de normas imperativas o prohibitivas no renunciables por ser de interés general o de orden público que regulan las relaciones entre los estados con autoridad y los particulares, las relaciones de órganos de aquel entre sí o entre dos o más

- 1.- Carral y de Teresa Luis. DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL. Editorial Porrúa, México, 1988. pág. 211.
- 2.- Roca Sastre Ramón María, citado por Castro Marroquín Martín. DERECHO DE REGISTRO. México. Editorial Porrúa. pág. 49.

estados soberanos, siendo el objeto de la inscripción y publicidad de los derechos absolutos o relativos derivados de hechos o actos concretos, determinados por la ley como inscribibles y susceptibles de identificarse de manera indubitable con base en el principio jurídico de publicidad registral para darlos a conocer a los terceros en sus consecuencias jurídicas y así produzcan efectos completos en favor de la certeza y seguridad jurídica de lo inscrito y legitimado como verdad presuncional de la cosa registrada, frente a todo el mundo y en contra de terceros interesados".(3)

Algunos tratadistas como Jerónimo González y Martínez lo definen como "... el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer".(4)

3.- Castro Marroquín Martín. op cit. pág. 57 y 58.

4.- González y Martínez Jerónimo. ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL. Madrid. 1948.

Desde mi particular punto de vista, la definición del Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, es la que se adapta más a nuestro Sistema Registral, ya que dicho autor manifiesta : " El Derecho Registral es el 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 terceros inscritos " .

Una vez conocidos los conceptos de Derecho Registral que citan algunos autores, podemos concluir, que una de las obligaciones del Registro Público de la Propiedad es la de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deban surtir efectos contra terceros, dicha publicación parte con la inscripción del acto que realiza el registrador, ya sea sobre el inmueble de que se trate; el procedimiento que se lleva a cabo para lograr la inscripción no debe ni puede ser arbitrario, en virtud de que el mismo debe estar sujeto a una serie de normas y este conjunto de normas son las que conforman el Derecho Registral, al igual que al Registro Público de la Propiedad, las cuales nos llevan a deducir que ha alcanzado la jerarquía de cualquier otra rama del Derecho.

Los tratadistas mencionados, definen al Derecho Registral dependiendo en gran parte del sistema jurídico registral al cual pertenecen, circunstancia que a la fecha ha traído como consecuencia que no coincidan con una definición uniforme de esta materia, aún cuando es una rama relativamente joven en el ámbito jurídico.

1.2 NATURALLEZA

El Estado para proteger el interés general y las características del Estado de Derecho, asume la responsabilidad de los problemas sociales, siendo ésta su principal preocupación en todos sus actos.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Institución que forma parte de la Administración Pública, se encuentra sometido a las normas jurídicas del Derecho Administrativo, pero igualmente le pueden ser aplicables las normas del Derecho Civil.

Respecto a este punto los diversos tratadistas que existen en materia registral, no coinciden al enumerar la naturaleza que rige al Derecho Registral, por ejemplo, el Maestro Marín Pérez Pascual establece que "... puede hablarse con justeza de

un Derecho Registral sustancial o material que considere el registro como una Institución jurídica y de un Derecho Registral formal, regulador del trámite de la inscripción y propiamente rituario o adjetivo". (5)

Casado Buxbano, al respecto nos manifiesta que " El artículo 10. de la Ley Hipotecaria de 1861, disponía que en todos los pueblos cabeza de partido judicial se estableciera un registro a cargo de funcionarios que se llamarán registradores. Con él se pone de manifiesto, por la naturaleza del órgano al que se va a encomendar la actividad registral que estamos en presencia de una función pública. El Estado asume la función de garantizar frente a todos, la situación jurídica de la propiedad inmobiliaria mediante la creación de una Institución especial que se pone en manos de un órgano personal suyo". (6)

5.-Marín Pérez Pascual. INTRODUCCION AL DERECHO REGISTRAL. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1947. pág 191.

6.- Casado Buxbano Pablo. LA CONCEPCION DE LA FUNCION REGISTRAL EN LA PRIMERA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA (1861). 1a. Edición. Madrid 1980. pág. 280.

El Derecho Registral, desde mi particular punto de vista, es una parte del Derecho Privado (Derecho Civil), regulado dentro del Código Civil que proporciona las normas sustantivas, pero también forma parte del Derecho Público (Derecho Administrativo), ya que las normas procesales adjetivas las establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, además de que el Derecho Administrativo regula las relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares. Asimismo, la Institución Registral presenta su carácter administrativo en cuanto a que ésta dependencia emana del Poder Ejecutivo, quien establece las normas de procedimiento que han de cumplirse por el registro de los diversos actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad.

Como podremos observar, la naturaleza jurídica del Derecho Registral es compleja, ya que por una parte podemos establecer que la Institución es de carácter público en razón de que el Registro Público de la Propiedad fue creado para que cualquier persona pudiera conocer todo lo referente a los bienes Muebles e Inmuebles, Sociedades o Personas Morales, así como específicamente el de dar publicidad a determinados actos jurídicos para favorecer el tráfico jurídico inmobiliario, proporcionando al mismo tiempo mayor seguridad jurídica.

1.3 O B J E T O .

El objeto del Derecho Registral es el de regular el registro de las constituciones, declaraciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre los bienes inmuebles de los derechos que afectan con el fin de darle publicidad, para facilitar el tráfico jurídico inmobiliario y la seguridad jurídica frente a terceros.

Para el tratadista José A. Molina, el objeto del Derecho Registral se manifiesta en que " El Registro Público de la Propiedad no constituye así un fin, sino un instrumento de factura meramente técnica, a cuyo proceso se alcanzan determinados resultados en el tráfico inmobiliario, principalmente dotar de plena efectividad a las transcripciones que se verifiquen según sus libros, asegurar al que registró, cuando de buena fe ignora los vicios de su título, y no se desprenden éstos del mismo Registro Público ni se trata de un

acto gratuito, ilícito y contrario de las reglas de orden público; la seguridad de su adquisición aún frente al verdadero propietario; afirmando la doctrina que así como en materia de inmuebles la apariencia jurídica de la posesión constituye una publicidad material o física suficiente ante los demás interesados". (7)

Por otra parte, el maestro Hernández López considera que "El Registro Público de la Propiedad es la Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efecto de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las constancias personales del propietario (inscripciones, embargos, promesas de ventas, etc.), se inscriben así mismo los derechos reales que pasen sobre el inmueble". (8)

- 7.- Molina A. José. MEMORIA DEL SEGUNDO CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. Gobierno del Estado de Chihuahua, 1977. pág. 73.
8.- Hernández López Aarón. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Editorial Pac. 1a. Edición. Tomo I. México, 1986. pág. 74.

Para Guillermo Colín Sánchez, el Registro Público de la Propiedad es una Institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo) que tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica.

"La publicidad que se menciona es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles. De esa manera es posible conocer el estado verdadero de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, hasta donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los participantes en las transacciones concernientes a la propiedad".(9)

9.- Colín Sánchez Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. Editorial Porrúa. 2a. Edición. México, 1979. pág. 14.

De lo anterior podemos establecer que el Registro Público de la Propiedad es de gran importancia para la plena eficacia de diversos contratos, así como de dar seguridad a los actos jurídicos que tengan el carácter de inscribibles; asimismo, sirve para dar a conocer el verdadero estado que guarda un bien inmueble, sociedad, persona moral, etc., para que las mismas inscripciones o anotaciones que se realizan surtan efectos contra terceros en caso de controversias de cualquier índole, logrando con ello impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes de inmuebles y demás actos inscribibles, proporcionando con ello a los que intervengan en la transmisión constitución o modificación de una propiedad una firme garantía para la efectividad de su derecho, dando con todo esto el objeto del Derecho Registral.

1.4 RELACION CON ALGUNAS RAMAS DEL DERECHO.

Dentro de este tema haremos mención a las ramas del derecho que se relacionan con el Derecho Registral en forma más directa, en base a la importancia y relación que de ellas se desprenden al momento de llevar a cabo la función registral, específicamente en cuanto a la calificación de trámite de un acto jurídico inscribible, siendo las siguientes:

A) Derecho Civil y Derecho Notarial.

Dentro de las ramas del Derecho que tienen una amplia relación con el Derecho Registral, encontramos sin duda en primera instancia al Derecho Civil y al Derecho Notarial y a su vez el Derecho Registral y Notarial tienen una estrecha relación

con el Derecho Civil, lógicamente ambas disciplinas en distinta forma, en razón de que " el Derecho Notarial Adjetivo dá al Civil Sustantivo la forma de ser así como la forma de valer, siendo la forma notarial un aspecto de publicidad, aunque muy limitado. El Derecho Notarial pues, sirve (no sólo en el sentido de utilidad sino principalmente en el sentido de servicio) al Derecho Civil y le proporciona moldeada, delimitada, esta forma de que vagamente habla el Código Civil y que en cambio el Notarial se encarga de presentar concreta, precisa y sólida en el instrumento público. El Derecho Registral también "sirve" al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos o ciertas situaciones o "status", cuya naturaleza así lo requiera para la debida seguridad jurídica.

La relación o la dependencia que existe entre el Derecho Civil y los Derechos Notarial y Registral, es indistinta que la interdependencia existente entre el Derecho Notarial y el Derecho Registral, pues estas persiguen una misma idea: la

Seguridad Jurídica, por eso no pueden ni deben estar enteramente separados. Existe entre ellos vínculos y dependencias recíprocas así como cierta continuidad, que va del Derecho Notarial hacia el Registral y que los ligan fuertemente".(10)

El Derecho Registral forma parte del Derecho Civil y este último es el que dá al Derecho Registral su carácter como tal, además de que es la disciplina que regula la gran mayoría de sus actos jurídicos, que una vez formalizados afectan la propiedad inmueble o en su caso la modifican, que aún cuando ya surten sus efectos desde su nacimiento requieren de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad para su publicidad y así puedan surtir efectos contra terceros.

10.- Carral y de Teresa Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. México. Editorial Porrúa. 1979. pág. 209 y 210.

Cuando un acto jurídico como es la compraventa, donación, hipoteca, entre otras no menos importantes, no reúne los requisitos formales establecidos por el Código Civil o del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el registrador puede denegar o suspender su inscripción, ya que éste únicamente dictaminará y calificará el documento presentado en base a la legislación ya mencionada; lo anterior derivado de la estrecha relación existente entre el Derecho Civil y el Derecho Registral, en virtud de que el segundo se encuentra primeramente regulado en el Código Civil.

B) Derecho Procesal Civil.

El Código de Procedimientos Civiles, como ley reguladora del procedimiento civil en general, contiene disposiciones que hacen referencia a la función registral.

Por ejemplo, el Código de Procedimientos Civiles para el D.F. en su artículo 546 establece:

ARTICULO 546 CPCDF.- " De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad, librándose al efecto, por duplicado, copia certificada de la diligencia de embargo; uno de los ejemplares, después del registro, se unirá a los autos y el otro quedará en la expresada oficina".

Asimismo, existen otros artículos dentro del mismo ordenamiento, en los que se puede observar la intervención del Registro Público de la Propiedad en actos de procedimientos civiles como el que establece el artículo 42 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. que a la letra menciona:

ARTICULO 42 RRPPDF.- Las anotaciones preventivas a que se refieren las fracciones I, II, III y IV del artículo 3043 del Código Civil, se practicaran mediante mandamiento judicial, y contendrán:

- I.- Autoridad remitente;
- II.- Expediente;
- III.- Naturaleza del procedimiento;
- IV.- Acción deducida;
- V.- Resolución a cumplimentar, y
- VI.- En su caso, suerte principal y accesorios legales "

La relación entre el Derecho Registral y el Derecho Procesal Civil no es muy amplia, pero para nuestra base de estudio es de gran importancia, en razón de que dentro del Código de Procedimientos Civiles se encuentran regulados diversos ordenamientos que se toman como base para la calificación registral

de un documento o acto jurídico que es presentado para su inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad, ya sea para las anotaciones preventivas, por ejemplo, o en los casos de inscripción de compraventas de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación, etcétera, de cualquier derecho real sobre aquellos; así como al mandamiento y acto de embargo, demandas que ordenen el secuestro, prohíban la enajenación de bienes inmuebles, resoluciones de amparos, entre otros.

C) Derecho Administrativo.

En relación con esta disciplina podemos manifestar que es la que establece los puntos de enlace entre el Registro Público de la Propiedad con otras dependencias gubernamentales pertenecientes al Poder Ejecutivo, así como la forma de "administración" del mismo.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es una Institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles.

En el Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad depende Orgánicamente de la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal y en los Estados de la República del Ejecutivo Local, a través de los organismos conducentes.

Depende de su presupuesto y acata en general las resoluciones que sean tomadas por el Regente de la Ciudad de México (artículos 10., 50., 90., 15, 16 y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, así como los artículos 10., 20., y 40. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.; 60. y 38 del Reglamento Interno del Departamento del Distrito Federal y demás relativos).

Siendo facultad del Poder Ejecutivo nombrar al Jefe del Distrito Federal y éste a su vez de nombrar al Director General del Registro Público de la Propiedad, conformando con ello una gran parte del "Sector Público" del Distrito Federal, y estando estos regulados por el Derecho Administrativo, podemos establecer que en cuanto a su organización y administración, el Registro Público de la Propiedad es una institución de carácter Administrativo.

D) Derecho Fiscal.

No podíamos dejar de relacionar al Derecho Registral con una rama del Derecho que es de suma importancia dentro de las disposiciones que debe observar y hacer cumplir el registrador para inscribir o anotar un acto jurídico, así como también para dar trámite a cualquier petición o documento en el Registro Público de la Propiedad, como es el Derecho Fiscal.

Esta obligación que mencionamos es la de hacer cumplir al particular o a la persona interesada en llevar a cabo la obtención de cualquier trámite, inscripción o anotación de un documento, con el pago de derechos e impuestos que como tal establezcan tanto el Código Fiscal y la Ley de Hacienda del Distrito Federal o la Ley correspondiente que prevalezca en los Estados para el pago de este tipo de actos. Por ejemplo, en la inscripción de una compraventa el registrador deberá verificar y comprobar que las partes contratantes en la misma hayan realizado el pago de impuestos y derechos a que se hacen acreedores por la celebración de este tipo de acto jurídico.

Como podemos observar, el Derecho Registral y el Derecho Fiscal tendrán relación estrecha por los diversos puntos de contacto entre ambas disciplinas, en relación tanto a los pagos de impuestos como de derechos que se requieran por el acto que se vaya a tramitar, relaciones que básicamente podemos establecer desde dos aspectos:

- 1) De acuerdo a la calificación que el registrador realiza en el documento, específicamente en lo

relativo al pago de impuestos que genere el acto jurídico a inscribir como es el caso del pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, el pago del impuesto sobre la renta, etc.; y

- 2) De acuerdo a la tarifa que como pago de derechos establece la Ley de Hacienda en forma específica a cada acto que se lleva a cabo para la inscripción, anotación o expedición de cualquier trámite en el Registro Público de la Propiedad.

Situación sin duda importante, ya que un registrador puede suspender la inscripción de un acto o la tramitación del mismo, derivado de la falta de pago de derechos o impuestos, o en su caso que dicho pago no haya sido acorde a lo establecido por las leyes fiscales, independientemente de que el documento en cuestión reúna todas y cada una de las formalidades

establecidas por el Código Civil al respecto; en virtud de que los derechos que tienen que cubrir los particulares al Estado son como pago por el servicio que éste presta al dar publicidad al acto o trámite de que se trate.

Existen otras disposiciones en las leyes fiscales que igualmente deben ser observadas y requisitadas por el registrador, tal es el caso del impuesto predial, el cual debe estar al corriente cuando un particular desea enajenar su bien inmueble; el pago del agua, etc.

Como hemos observado, la relación entre estas dos ramas, Derecho Fiscal y Derecho Registral, es muy importante, ya que el Registro Público de la Propiedad se convierte en un "vigilante" del cumplimiento de las diversas disposiciones fiscales, función que en cierta forma no es de gusto propio, ya que la misma le es impuesta en forma indirecta por las propias leyes fiscales.

FALTA PAGINA

No 25 a la 27

C A P I T U L O I I

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

2.1 ASPECTOS HISTORICOS.

¿ Porqué nace el Registro Público de la Propiedad, qué fue lo que motivo a su creación?, podemos establecer que nace con una finalidad de tipo administrativa, evolucionada con el aspecto primordial de la publicidad. Surge para dar certeza, seguridad, protección a los derechos derivados de un bien inmueble, para tranquilidad de todas y cada una de las personas que tenían cierto interés específico, buscando siempre una firme garantía para su derecho.

A continuación estudiaremos el surgimiento del Registro Público, de acuerdo a las diversas necesidades que tenían los pueblos de esas épocas, así como la evolución del mismo en México hasta nuestros días.

A) R O M A.

En la Roma antigua se crearon instituciones de gran importancia, aunque en esta no haya existido la publicidad registral, ya que la misma fue creación germana. Aunque en esta materia, a diferencia de otras ramas del derecho, los romanos no representan el máximo adelanto de la época surgieron diversas instituciones jurídicas relacionadas con los modos de adquirir la propiedad, tradicionalmente se distinguen en dos períodos: el clásico y el justiniano.

A.1.- PERIODO CLASICO.

En esta época existían los nudos pactos, los cuales sólo creaban obligaciones pero no transmitían la propiedad. Se requería de actos extracontractuales que producían como efecto la transmisión de la propiedad.

La transmisión de los bienes inmuebles adopta un carácter formalista, a base principalmente del surgimiento de la Mancipatio, la In Jure Cessio y la Traditio.

A.1.1. LA MANCIPIATIO.- " Era un procedimiento que sólo podían celebrar los ciudadanos romanos y los comerciantes, el objeto de este procedimiento eran los bienes res mancipi (esclavos, animales de tiro y carga". (11)

" La mancipatio era una forma contractual y de acentuado formalismo, dicha transmisión se reducía a la aprehensión de la cosa en presencia de cinco testigos y de otra sexta persona que sostenía la balanza, el que adquiría la propiedad golpeaba uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce, seguida por la expresión de las palabras solemnes, los elementos del acto eran: el cobre, la balanza y el pesador. La misión de los testigos era la de dar fé del negocio jurídico celebrado. La cosa si era mueble, debía de estar presente; si era inmueble, se utilizaba algo que la simbolizara (una teja, un terrón), requisito que después desapareció". (12)

11.- Margadant F. Guillermo. EL DERECHO PRIVADO ROMANO. Editorial Esfinge, S.A. de C.V., Décimo Cuarta Edición. México, 1986. pág 263.

12.- Margadant F. Guillermo. Op Cit. pág 263.

Los que intervenían en el acto recibían un nombre:

- a) El transferente (mancipatio dans).
- b) El adquirente (mancipatio accipiens).
- c) El agente público (libripens).
- d) Cinco testigos (testis classicis).

" La publicidad en la mancipatio la efectuaban, a parte de las formas simbólicas que entrañaba, la presencia de los cinco testigos, ya que el libripens más bien actuaba de pesador o de fiel contraste del metal entregado a cambio, cuya operación efectuaba ante los concurrentes, dichos testigos debían ser púberes y ciudadanos romanos y su número correspondía a cada una de las tribus o clases en que se dividía el pueblo romano; además habían de ser rogados (testes rogati); estos testigos estaban presididos por uno de ellos o de otra persona (antestatus), el cual debía velar por que se cumplieran las formalidades prescritas para la validez del acto ". (13)

El efecto de esta figura jurídica es la transferencia instantánea de la propiedad, esta contratación tiene como característica principal la formalidad, ya que si no se cumple las partes no quedan obligados, no surten efectos los actos celebrados.

A.1.2. LA IN JURE CESSIO.- Este modo de adquirir la propiedad tenía un origen procesal " el cedente y el adquirente comparecían in jure, es decir, delante del tribunal del pretor de Roma y del presidente en la provincias. La cosa debía estar presente, siendo un inmueble era menester trasladarse al lugar de su ubicación o simbolizarlo. El adquirente, poniendo la mano sobre la cosa, afirma ser propietario según el derecho civil, y el magistrado pregunta después al cedente si opone pretensión contraria, si éste consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona y declara propietario al adquirente ".(14)

La in jure cessio, que significaba abandono ante el magistrado, se aplicaba a la res mancipi y a la res nec mancipi, y a diferencia

de la mancipatio se realizaba ante el pretor sin requerir la presencia de testigos ni del librepens, era un tipo de juicio reivindicatorio, en el cual las partes que intervenían eran el actor o vindicans, el demandado o in jure cedens y un magistrado.

Esta figura consistía en ser declarado el derecho de propiedad a favor del reivindicante por estar las partes de acuerdo, termina en in jure por encontrarse en conformidad el demandado a la prestación del demandante.

" La in jure cessio se empleaba sobre todo para la constitución de determinados derechos reales, a los que no se podían aplicar la mancipatio, tales eran el usufructo, el uso y las servidumbres urbanas ". (15)

15.- Petit Eugene. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. México. Editorial Cárdenas. 1980. pág. 214.

" La mancipatio era diferente de la in jure cessio. Una de sus diferencias principales era por lo que se refiere a su juego procesal que no imponía obligación alguna al transferente frente a la posibilidad de evicción. La in jure cessio como medio publicitario es más intenso que la mancipatio, puesto que a diferencia de ésta constituye un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial o sea rodeada de todo el aparato procesal por cuyo motivo constituye el precedente más directo de las transmisiones efectuadas ante el juez, que después desembocaran en el sistema de la registración ". (16)

A.1.3. LA TRADITIO.- Era la entrega de la posesión de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñársela, y por último la justa causa o causa suficiente de la transmisión, que normalmente era el contrato.

La mancipatio y la in jure cessio fueron más tarde sustituidas por la traditio, que consistía, en tratándose de cosas materiales, en la entrega, suponiendo que el que tiene el bien en su poder tiene la

propiedad. Pero como en realidad no todas las cosas pueden entregarse, y menos aún los derechos, fue preciso inventar fórmulas equivalentes y de aquí que surgieran figuras como longa manu, brevi manu y constitutum posesorium, la tradición por ministerio de ley y la cuasi tradición, aplicándose ésta a los derechos.

Las partes que intervenían en la traditio eran:

- a) El accipiens.- Persona que recibe la cosa para ser el propietario.
- b) El tradens.- El que transfiere la posesión y tenía que ser propietario de la cosa transmitida.

Ambas personas tenían que ser capaces de hecho y derecho; la cosa que formaba el objeto de la traditio tenía que ser de las que se podían enajenar; debía existir la intención, por parte del tradens, de enajenar, y del accipiens de adquirir. La característica esencial es que la cosa que formaba el objeto debía ser corporal.

A.2 PERIODO JUSTINIANO.

" En esta fase del derecho en materia de publicidad sigue el mismo sistema de la época clásica, y aún más acentuado por el predominio de la tradición. En la transmisión de inmuebles aparece como medio de publicidad la escritura o documento, pero el ámbito y valor trascendental de este elemento es dudoso y al menos en el derecho intermedio fue nulo ". (17)

"Sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito e incluso, con su registración en juzgados, consejos u otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas. La registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar sólo para efectos probatorios o de mera documentación. Substancialmente, el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado, no requiriendo para su validez y eficacia, el cumplimiento de formalidad alguna y con este carácter fué vivido este sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio ". (18)

17. - Roca Sastre, Ramón Ma. Idem. pág. 29.

18. - Roca Sastre, Ramón Ma. Ibidem. pág. 30.

En este período faltó que surgieran más formas de organización registral, dando como resultado la carencia de efectos publicitarios y un sistema clandestino de inmuebles.

B) G R E C I A.

" Este pueblo, dice Lacruz Berdejo, no fue ajeno al concepto de publicidad de las transmisiones inmobiliarias, que en su forma de realizarse eran públicas y se efectuaban bajo ciertas bases que variaban según el tiempo y el lugar".(19)

Quando se llevaba a cabo un acto de esta naturaleza la publicidad se perfeccionaba, primeramente, con la testificación que hacían al mismo los vecinos, pues ellos presenciaban la transmisión del inmueble, recibiendo por este hecho una moneda; posteriormente, tenía

19.- Lacruz Berdejo, José Luis. LECCIONES DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Zaragoza, 1957. pág 25.

también intervención el "Mnemon", quien actualmente podemos equiparar con el notario o fedatario público; además para que la operación se perfeccionara se realizaban promulgaciones en voz alta o con carteles que se colocaban en lugares públicos, en los cuales anunciaban la transmisión, previo el transcurso de determinado plazo, de un bien inmueble. La autoridad del lugar atestiguaba el hecho y posteriormente lo consignaba por escrito, con lo cual ya podían considerar que estaba autorizado.

Se dice que en algunas regiones de Grecia ya existían los registros que eran llevados por índices de inmuebles y de contratos, mismos que podían ser consultados por cualquier persona.

En este sistema, el magistrado, figura equiparable al registrador, era la persona que llevaba a cabo las inscripciones de compraventa y las constituciones de dote, y podía rechazar las que él considerara como nulos, lo que aunque de manera rústica permitía llevar a cabo un sistema registral de los inmuebles.

En la Isla de Rodhas, toda transmisión de la propiedad territorial requería para su validez de la inscripción de los inmuebles en los

registros creados especialmente para el control de la propiedad inmueble, práctica ésta que parece representar un antecedente del sistema registral constitutivo.

Asimismo, en el Atica, las actas constitutivas o transmisibles de derechos reales, eran grabadas en pedestales o placas de mármol, mismas que eran colocadas sobre los inmuebles o expuestas al público en las plazas, esta forma de publicidad se aplicaba a los gravámenes de garantía como la hipoteca, que era inscrita en piedra o tablas de madera llamadas "oroi" que eran colocadas sobre los predios y que podían contener una o más hipotecas. Es discutible si la colocación de los "oroi" eran elemento constitutivo de la hipoteca o si su ausencia era indicio de libertad de cargas.

En Efeso, las enajenaciones y participaciones inmobiliarias se publicaban siguiendo un original procedimiento consistente en formular un cuadro en el que se comprendieran todas las operaciones y se exhibía públicamente en el templo de Diana, bajo la custodia de los sacerdotes o pontífices encargados de dirigir las prácticas rituales de su religión, quienes debían conservar en sus archivos una copia del documento publicado.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos dice "Estudiadas friamente las instituciones griegas "sin manías arqueológicas", debe reconocerse que los "oroi" (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en principio simples mojones (terminidi confidi), 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, condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros ". (20)

En Thurrium, colonia griega ubicada en el territorio italiano, el adquirente del inmueble no entregaba al vendedor el importe correspondiente del precio hasta en tanto no fuera expedido un certificado equivalente al que ahora conocemos como certificado de libertad de gravámenes, por el conservador de títulos.

Los diversos medios de transmisión de la propiedad inmobiliaria adoptados por la antigua Grecia nos hacen pensar que en este pueblo existió un gran inquietud de dar publicidad a tales actos en beneficio de toda persona interesada en ellos.

El fundamento de la publicidad moderna en México es cuando se persigue como fin la protección a terceros adquirentes, que sin lugar a dudas tuvo su nacimiento en la ya citada época griega.

C) E G I P T O.

En el sistema registral seguido por los egipcios se proporcionaba una gran seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, siendo este sistema uno de los más completos en la época antigua.

En el período Ptolmeico, las transacciones realizadas sobre bienes inmuebles eran documentadas por un funcionario e inscritas en el registro. Los documentos se redactaban en las escribanías "grafía", en las aldeas y en las "agoronomía", en los centros urbanos; estos documentos se otorgaban por los "agoronomos" pero el enajenante debía estar legitimado para poder realizar tal acto. Los documentos, por sus características, requisitos y elementos se asemejaban a las escrituras públicas actuales.

Durante la dominación romana estos registros o bibliotecas contraen un estilo más jurídico-privado, además de desempeñar una función primordial en las transmisiones o constituciones de derechos reales. Para adquirir un bien inmueble, el registro o Biblioteca, expedía un permiso de otorgamiento en el cual se cercioraba que el sujeto que transmitía el inmueble era propietario, con posterioridad se realizaba la inscripción en la cual el sujeto adquirente se encontraba como el nuevo propietario.

Las inscripciones se realizaban una vez al año, para poder efectuarlas tenían que ser presentadas dos copias del documento; en una de ellas se hacía constar la toma de razón en el registro y era devuelto a su dueño, la segunda era guardada por el "Bibliokilaken" para que con posterioridad se rectificaran los índices registrales llamados "diastromata".

La diastromata o índice registral era llevado por territorios y se encontraba en orden alfabético en el que constaban el nombre de los titulares o poseedores de los bienes; cuando el acto registral era una hipoteca, se hacía constar en el folio del acreedor y del deudor.

La función del registro consistía en vigilar las transmisiones de los inmuebles, con el fin de garantizar la seguridad jurídica.

D) ESPAÑA.

Roca Sastre, al llevar a cabo el estudio de la evolución de la publicidad inmobiliaria española, manifiesta que esta se puede dividir en las siguientes etapas:

D.1. PERIODO DE PUBLICIDAD PRIMITIVA.

Con la invasión romana se introdujo al sistema de la traditio, sin que este imperara en forma absoluta.

En este período existía la formalidad y la solemnidad externas, por cuanto hace a la transmisión de inmuebles, pero no existen datos, ni mucho menos descripción alguna de los formalismos que se observaban.

Durante la conquista de los visigodos perduró el Derecho Romano, pero sus leyes reforzaron el sistema formalista de la transmisión primitiva. La invasión árabe con la reconquista reproduce con mayor fuerza el rebustecimiento de las costumbres indígenas de publicidad, cosa que se desprende de sus primeros cuerpos legales

llamados "fueros municipales". En estas se consideraban diversas formas de publicidad, destacándose entre ellas la "robración", la cual consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un inmueble por carta o escritura. "entre algunos de los fueros que regulaban podemos citar:

- Fuero de Alcalá de Henares.- Exigia que la compraventa de bienes raíces se hiciera constar por escrito, publicando su contenido en día domingo.
- Fuero de Alcalá de Tormes.- Establecía que la robración se hiciera ante testigos que vieran y conocieran a las partes.
- Fuero de Plasencia.- Ordenaba que quien quisiera vender debía pregonar la venta por tres días en la ciudad". (21)

D.2 PERIODO DE INFLUENCIA ROMANA.

En este período de manera paulatina desaparece la solemnidad de la publicidad, siendo sustituida por la traditio.

"Como resultado de la recepción científica del Derecho Romano, se eliminaron las formas solemnes de publicidad, perdurando únicamente al lado de la traditio, la institución de la insinuatio en materia de donaciones.

Pero claro está que al intensificarse las relaciones jurídicas, las transmisiones inmobiliarias y el comercio en general, el sistema Romano de clandestinidad y por ende ausente de publicidad no pudo ya sostenerse, por lo que para asegurar las adquisiciones de bienes y constitución de gravámenes, era preciso adoptar medios de publicidad adecuados. La necesidad se impuso primero en materia de censos o prestaciones rurales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmisiones inmobiliarias". (22)

22.- Roca Sastre, Ramón Ma. Ibidem. pág. 32.

Este período se caracterizó por la clandestinidad hasta que fueron creados el 31 de enero de 1768 los oficios de hipotecas por la real pragmática de Carlos III, del cual parte un índice considerable de publicidad, dando con ello el inicio del tercer período.

D.3 PERIODO DE REGIMEN DE PUBLICIDAD.

En España en este período se dio gran importancia al registro de hipotecas y se le reconocen sus características que hoy en día seguimos conociendo.

Aparece el Registro de Hipotecas, como un elemento probatorio y un requisito constitutivo de los mismos, dando con ello un gran paso para contrarrestar los innumerables fraudes que había en esa época.

En el Fuero Juzgo no se hace especial mención de los bienes raíces en relación con la garantía hipotecaria; en el Fuero Viejo de Castilla se menciona la hipoteca como una forma especial de garantía real, y en el Fuero Real se estableció una hipoteca tácita en favor del rey sobre todos los bienes de sus subditos.

Es en relación con los derechos reales que hace su aparición el llamado registro.

Las Cortes de Toledo en 1539 establecieron un registro para los censos, tributos e hipotecas en cada ciudad, villa o cabeza de jurisdicción, mediante la pragmática del mismo año. Esta pragmática se refería únicamente a los pueblos de la Corona de Castilla, la cual, unido al plazo de seis días, que se dio para hacer la inscripción, y no haberse incluido el concepto general de gravámenes que las cortes expresaron bajo la palabra imposiciones, hizo estéril la reforma, si bien con ella aparecieron las palabras registro y registrador, inaugurándose un sistema naciente de publicidad para los gravámenes de la propiedad inmueble.

Cabe hacer mención de una forma muy importante, la cual consistía en que para formular el registro, se utilizaba la primera copia del documento que había hecho el escribano, en el cual se anotaba, al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro.

D.4 PERIODO DE CONSOLIDACION DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD REGISTRAL.

Inicia en 1861 cuando se dicta la Ley Hipotecaria, inspirada fundamentalmente en la legislación germana y en la que se encuentran las finalidades del derecho registral; esta ley fué reformada por la Ley de 1906; ésta a su vez fué derogada por la Ley de 1909. En 1914, el 30 de diciembre se dictó una nueva ley, la cual fué derogada por la Ley del 8 de febrero de 1946, la cual a la fecha sigue vigente y sólomente ha sido modificada en algunos aspectos, en la cual se manifiesta plenamente un sistema registral que busca la seguridad jurídica de todos los actos inscribibles, buscando en todos sus aspectos evitar cualquier acto ilícito o fraudulento en perjuicio de terceros adquirentes de buena fe.

E) M E X I C O.

El Registro Público de la Propiedad en México es muy importante dentro del campo jurídico. No es una Institución reciente, realmente se instituyó a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo

y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

E.1 EPOCA DE LA COLONIA.

Durante la época de la Colonia tuvo vigencia la legislación española (Leyes de Indias, Siete Partidas, Cédulas Reales, etc). En dichas legislaciones se regularon las funciones de los escribanos en lo referente a los protocolos, en donde se hacian constar las operaciones de las partes contratantes, las declaraciones de los testigos, el depósito de los protocolos, la obligación de los jefes de los archivos de mostrar a la partes los libros, etc.

Todo lo que se ha pretendido considerar como antecedentes auténticos en el orden registral, sólo son datos relacionados en forma más directa con la función registral, que sin duda con el transcurso del tiempo y atendiendo a las múltiples necesidades que el tráfico jurídico, el crédito y otros aspectos jurídicos importantes fueron demandando, hicieron factible la creación del Registro Público de la Propiedad y luego el Registro Público de Comercio.

Una de las primeras disposiciones que regula el Oficio de Hipotecas, siguiendo la ya transcrita relativa a la " Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda" dictada en España el 31 de enero de 1768, es la "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España", aprobada por la Audiencia el 27 de septiembre de 1784. Consta de 27 puntos desarrollados que mantiene providencias para el registro.

Posteriormente, por banda del 16 de julio de 1789, se publicó una real cédula sobre anotaciones de hipotecas, completando las "Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda, aplicables a la Nueva España " .

E.2 EPOCA DE LA INDEPENDENCIA

La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etcétera, dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, así lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, del 18 de diciembre de 1822.

Posteriormente se fueron dictando nueva leyes y decretos que paulativamente separaron al derecho español del mexicano.

Constituido el país en República centralista y siendo Presidente Don Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853, una ley y Arancel sobre el oficio de Hipotecas. Este ordenamiento, fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares como "oficio vendible y enajenable".

El primer intento que se realizó para legislar en materia de registro de hipotecas fue el Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829, presentando al "Segundo Congreso Constitucional del Estado Libre de Zacatecas, por la Comisión encargada de Redactarlo", que reguló esta Institución en el Capítulo denominado " Del Registro de Hipotecas", artículos 1758 al 1761. Este proyecto no fue aprobado por la Legislatura Estatal.

El 4 de febrero de 1854, se estableció, mediante un decreto, como oficios vendibles y enajenables el de escribanía y de hipotecas, que debían estar establecidos en todas las cabeceras de Distrito.

Posteriormente, el 3 de junio de 1861 se dictó un decreto en el Estado de Veracruz que establecía, entre otras cosas, los requisitos que debía cubrir el abogado encargado de los protocolos y aspectos de inscripción de los mismos.

La Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, promulgada por Benito Juárez el 29 de noviembre de 1861, establecía que " la oficina de hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales y depachándose en los mismos términos que hoy se depacha, hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los oficios de hipotecas".

E.3 EPOCA CONTEMPORANEA.

El Registro Público de la Propiedad, a diferencia de otros países que cuentan con una ley especial, se encuentra regulado dentro del Código Civil; en nuestro medio fue creación del Código Civil de 1870, mismo que siguió en varios aspectos a lo establecido por la Ley Hipotecaria Española de 1861.

En el Código Civil de 1870, en su Capítulo IV, se refería al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca sólo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada.

El carácter público de la Institución se estableció con claridad, al indicar como obligación para el titular de esa función (encargado de los Oficios de Hipotecas), que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y además, que expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas.

Durante el gobierno del Presidente Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la Baja California. Este ordenamiento ordenó se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, Tlalpan y la capital del territorio de la Baja California; dicho Registro dependería del Ministerio de Justicia.

Se fijaron las obligaciones del Director así como las de los oficiales. Se indicó que el Ministerio de Justicia entregaría al registro los libros correspondientes que debían contener determinados datos de acuerdo con las secciones a las que pertenecieran.

El Código Civil de 1884 siguió en materia registral casi textualmente al Código de 1870. El título Vigésimo Tercero del citado Código se denominaba "Del Registro Público de la Propiedad" y regulaba la institución del artículo 3184 al 3226, en cuatro capítulos llamados: el primero "Disposiciones Generales"; segundo, "De los Títulos sujetos a registro"; tercero, "Del modo de hacer el registro"; cuarto, "De la extinción de las inscripciones". Así mismo, establecía que habría oficinas del registro Público de la Propiedad, en todos los lugares a donde hubiese Juzgados de Primera Instancia.

Tanto el Código Civil de 1870, como el de 1884 establecieron lo que atendiendo a la doctrina imperante llaman Sistema Declarativo, aunque tratándose de la hipoteca ésta nacía propiamente en cuanto 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 del carácter constitutivo del acto.

Durante el gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación, estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros a partir del momento de su inscripción en el Registro Público.

Los Códigos de referencia consagraron el llamado principio de publicidad atribuido al Registro de la Propiedad como puede desprenderse del contenido de diversos artículos; y por otra parte, sentaron las bases necesarias para el surgimiento y operancia de la Institución registral de acuerdo con las necesidades prevalentes en esa época.

La organización establecida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduro hasta el año de 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concretándose por tal motivo los Organos Jurisdiccionales encargados del Registro, a sus funciones características.

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, siendo en esa época Gobernador del Distrito Federal Don Celestino Gazca. Consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos : primero, "Del Registro en general y del personal de la oficina"; segundo, "Secciones del Registro"; tercero, "Libros del Registro"; cuarto, "De las Inscripciones en general"; quinto, "Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones"; sexto, "De la rectificación de los actos del registro"; séptimo, "De las inscripciones de la Sección

Primera"; octavo de las inscripciones de la Sección Segunda"; noveno, "De la Sección Tercera"; décimo, "De la Sección Cuarta"; décimo primero, "Del Archivo"; décimo segundo, "De la extinción de la inscripción"; décimo tercero, "De los certificados"; y décimo cuarto, "Del Departamento de entradas".

En el año de 1928 se realizó un proyecto de Código Civil, el cual fue aprobado el 10. de septiembre de 1932 y entro en vigo a partir del 10. de octubre de ese mismo año. En este Código se organizaron nuevas bases para el Registro Público.

Se estableció como principio básico que la inscripción no convalidaba actos o contratos que fueran nulos, pero a la vez se dispuso que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose a los contratos gratuitos, ni los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público.

En la mayoría de las reformas se procuró que quedará subsanada la falta de títulos de propiedad raíz y de los defectos que de ellos adolecían.

Posteriormente en los años de 1940 y 1953, surgen nuevos reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

En las reformas al Código Civil del 3 de enero de 1979 se abrogó todo el título referente al Registro Público, ya que se estableció en su nuevo reglamento, el establecimiento de nuevas bases como el Folio Real, el depósito de los testamentos ológrafos se defirió al Archivo de Notarías, se creó el "Boletín del registro Público de la Propiedad" y se instruyó el procedimiento de inmatriculación, entre otros.

El Reglamento del registro Público de la Propiedad del 6 de mayo de 1980, siguiendo las reformas al Código Civil relativas al Registro Público de la Propiedad, cambia estructuralmente la organización del registro.

El Reglamento del registro Público de la Propiedad del 6 de agosto de 1988 establece las reformas que en ese año sufrieron el

artículo 3005 en su fracción III, 3016 en su último párrafo y los artículos 3046 al 3058 del Código Civil vigente, relativos a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, a los avisos preventivos en tratándose de otorgamiento de documentos privados e inmatriculación.

Este reglamento es el que en la actualidad se aplica en el procedimiento registral del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

2.2. DEFINICION Y FINALIDAD

DEFINICION.

Ramón Ma. Roca Sastre define al Registro Público como "... La institución jurídica que destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes

inmuebles, así como de las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento".

Esta definición difiere en parte a la forma de registro en México, en razón de que las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas so se registran en nuestro sistema registral.

Para José Luis Pérez Cazala el Registro Público de la Propiedad es el que "regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos sobre las fincas".

El Lic. Guillermo Colín Sánchez manifiesta que el Registro Público de la Propiedad "... tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica". (23)

La definición que realizó el Lic. Guillermo Colín Sánchez, sienta desde mi particular punto de vista que se encuentra un poco incompleta, en razón de que, si bien es cierto que la mayoría de los actos jurídicos que se inscriben en el registro Público de la propiedad son producto del derecho civil, no debemos olvidar que hay otras figuras o resoluciones que no son producto de la rama civil, como por ejemplo los embargos en materia fiscal o laboral. Ahora, no todos los actos inscribibles se formalizan o formulan a través de la "función notarial", tal es el caso de las inmatriculaciones administrativas y judiciales, las órdenes judiciales de anotación de embargos, demandas, sentencias, giradas por el Juez correspondiente.

Igualmente, el artículo 10. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece la definición del mismo, manifestando:

" 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 contra terceros".

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es la Institución que depende del Gobierno del Distrito Federal (específicamente por conducto de la Coordinación Jurídica) y que desempeña la función registral (Artículo 2o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.).

Con lo cual podemos establecer que el Registro Público de la Propiedad del D.F. es una Institución que depende del Poder ejecutivo por conducto del Gobierno del Distrito Federal, y se encuadra dentro de la Administración Pública Centralizada.

FINALIDAD.

La finalidad primordial de la Institución es proporcionar la seguridad jurídica a las personas físicas o morales que celebren cualquier acto jurídico que tenga por objeto la constitución, declaración, modificación, extinción y gravámen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fé pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. Esta seguridad jurídica la va a

obtener a través de la publicidad que dará a los actos jurídicos, para que los efectos de las anotaciones e inscripciones realizadas sean dadas a conocer a las persona que no intervinieron en ese acto, dando con ello el surgimiento de los efectos contra terceros de buena fe que necesiten del conocimiento de los mismos, además de que con ello da la presunción de exactitud del asiento o registro.

Otra de las finalidades del Registro Público de la Propiedad es en materia fiscal, ya que constituye un importante medio de información para el Estado, pues por su conducto le ayuda a controlar la propiedad raíz y la obtención de fines tributarios de la misma.

Ahora bien, en el transcurso del tiempo las finalidades del Registro Público de la Propiedad han ido en aumento, alcanzando algunas gran importancia como las ya mencionadas, más sin embargo, existen otras no menos importantes como es el caso de la planeación de desarrollo urbano, ya que mediante el registro Público de la Propiedad se inscriben las declaratorias que establezcan provisiones, usos reservas y destinos de áreas o predios de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos.

Para poder cumplir con su finalidad, como toda institución, requiere de personal capacitado que se encargue de la inscripción y

anotación de los actos registrables, así como un Director General. El artículo 40. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que esta Institución se encontrará a cargo de un Director General, el cual será auxiliado por los registradores, Area Jurídica y de la áreas necesarias para su funcionamiento, ya que por su conducto se llevará a cabo todas y cada una de las funciones y finalidades que se requieran.

2.3 PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los principios registrales son una serie de reglas que organizan nuestro sistema registral.

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos con otros, de tal manera que no existen en

forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad; sirve de explicación teórica y práctica de la función del registro.

En materia registral los principios registrales son las orientaciones supletorias de las normas sobre las que descansa el Derecho registral, son la base y presupuesto de todo sistema de registro, ya que sus efectos y alcances dependen de ellos.

En nuestro sistema registral podemos hablar que existen los siguientes Principios Registrales:

A) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El maestro Guillermo Colín Sánchez nos dice que " La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el

contratante de buena fe adquiriera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado principio de la 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 todo posible trato a descubierto de irregularidades o gravámenes que dolosamente pretendiera encubrir". (24)

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

se ha hechos contar en una oficina pública, con la garantía de veracidad que aportan la intervención del encargado del registro y las sanciones impuestas contra la falsedad ". (25)

" Publicar es hacer pública una cosa, en este caso la existencia de un derecho, y ello a través de requisitos que puedan ser consultados o de los que emiten informes o certificados sobre los documentos registrados. Entonces el registro lo pone en evidencia, es una declaración de voluntades, reflejada en un acto jurídico registral, tal como la compraventa inmobiliaria, que da lugar al derecho de dominio,. Asimismo, la hipoteca que afecta el dominio y que como tal es una anotación marginal al dominio.

Considerada desde su punto de vista general, la publicidad de los derechos reales es ante todo una cuestión de seguridad en las operaciones sobre bienes inmuebles" (26).

25.- Meza, Martín. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SIGNIFICADO Y FUNCION. Comunicación presentada a la Comisión Primera del IV Congreso Nacional de Derecho Registral (1-7 de diciembre de 1980). Dirección del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. pág. 11.

26.- Desvoignes, Augusto Raúl. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. Cuadernos Notariales. Serie 92. Editado por la Universidad Notarial de Argentina. Buenos Aires, Argentina 1971. pág. 5

Este principio registral es de los más importantes, ya que sin él el Registro Público de la Propiedad no cumpliría uno de sus objetivos, ya que a través de la publicidad se permite que los actos jurídicos que se hayan tramitado sobre cualquier inmueble sean de conocimiento de cualquier persona, ya sea a través de los folios reales o por medio de la consulta en los asientos registrales de los libros con que cuenta el Registro Público de la Propiedad.

En lo que respecta al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en lo relativo ha aplicar el principio de publicidad, el mismo lo fundamenta en base a lo establecido por el artículo 3001 del Código Civil para el D.F, 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 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".

Asimismo lo encontramos reflejado en lo que establece el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, que manifiesta lo siguiente:

"Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero".

B) PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Este principio dispone que los títulos que pretenden ser inscritos en el Registro Público, sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, con el fin primordial de que sólo tengan acceso los títulos que sean válidos o perfectos.

En nuestro sistema declarativo, el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal señala que:

"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 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.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio en contra de bienes o derechos reales, se

sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, 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 hubiese dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público".

Este principio tiene aplicación en nuestra materia, a través de la calificación registral, acto mediante el cual el registrador vigila que los documentos que contienen los actos jurídicos allí consagrados se ajusten al marco jurídico, mediante la reunión de los requisitos exigidos por la ley.

El examen o calificación legal registral "... de los títulos presentados a inscripción, constituye el medio o instrumento para

hacer efectivo el principio de legalidad, es decir, la función calificadora constituye la base del llamado principio de legalidad ".(27)

El artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal, otorga a los registradores la facultad de la calificación registral, misma que debe tomar como base todas y cada una de las Leyes que se requieren aplicar para el caso específico y aplicarlos al objeto materia de inscripción, pues antes de practicar un asiento en el registro se debe comprobar que el título o el objeto de registro reúne todos y cada una de las circunstancias y requisitos legales establecidas, ya que el registrador, en un momento dado, en caso de que esto no sucediera, puede denegar o suspender el servicio, por falta de algún requisito establecido.

Por lo antes mencionado, concluimos que el principio de legalidad exige que los documentos que solicitan los particulares para inscripción, cumplan los requisitos formales y esenciales establecidos tanto en el Código Civil como en el Reglamento del

Registro Público, situación que será comprobada mediante la calificación registral que lleva a cargo el registrador, persona especializada en la materia, y un vez emitida esta, si reúne todos los requisitos el documento, procederá a llevar a cabo la anotación o inscripción que corresponda, o en caso contrario denegar o suspender el servicio, aplicando con ello el principio de legalidad.

C) PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

El maestro Carral y de Teresa nos dice " a este principio también se le llama de tracto continuo; es un principio de consentimiento, por lo que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el transferente de hoy, en el adquirente de ayer, y el titular inscrito en el transferente del mañana". (28)

El maestro Lechuga Gil se apoya en Roca Sastre y nos manifiesta que " el tracto sucesivo se cumple en dos formas: 1.- Destinando un asiento independiente a cada acto registrado, por eso no se

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

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

La finalidad principal de este principio es ordenar los asientos registrales para que reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica, es por esto que se le ha llegado a considerar un principio de carácter formal.

Del principio de tracto sucesivo podemos decir, que para cambiar la titularidad debe constar previamente el asiento del transmitente o cuando menos antes de la inscripción del adquirente.

No podrá inscribirse un gravámen sin que previamente a la vez esté registrada la finca sobre la cual recae.

Es indispensable que el derecho que se va a cancelar obre inscrito con anterioridad ". (29)

El principio de tracto exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazados el causante con el sucesor.

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

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal este principio está consagrado en los siguientes artículos:

"Artículo 3019.- Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona

que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

"Artículo 3020.- Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente".

D) PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Este principio se refiere a la existencia, titularidad, extinción o inexistencia del derecho inscrito, importando para estos efectos los datos propios del inmueble sobre el que recaen.

El Maestro Lechuga Gil, manifiesta que "...los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el registro y la realidad extraregistraral. Legitimar es probar o justificar la verdad de una cosa o la calidad de una persona o cosa conforme a las leyes. En el campo del derecho registral se denomina legitimado al derecho que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, de integridad y de exactitud, que les concede mayor efectividad jurídica; los derechos reales o personales pueden estar frente al registro en algunos de los siguientes casos: 1.- El registro y la realidad jurídica están en absoluto acuerdo por estar los derechos reales y personales, tal y como se encuentren en los libros del Registro. 2.- Hay discordancia entre la realidad jurídica y la que establecen los libros de registro, ya sea por nulidad o extinción de derechos inscritos, ya por existir en la realidad gravámenes reales o personales que no consten en los asientos registrales. Este supuesto es el de mayor trascendencia, puesto que hay

que resolver si prevalece la realidad jurídica o la que expresan los libros del Registro". (30)

Este principio lo encontramos reglamentado, para el Registro Público de la Propiedad del D.F., en el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal.

E) R O G A C I O N

Este principio consiste en que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte, ya que el registrador no puede hacer las inscripciones de oficio, sino que necesita de alguien que lo solicite y además que tenga ese alguien un interés legítimo.

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

o solicitud. El principio de rogación en esencia nos dice que el registrador está en aptitud de hacer una inscripción al serle solicitada, por todo el que 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 ". (31)

En nuestros días para aplicar este principio no es necesario una petición por escrito, ya que bastará que el documento sea presentado en el Registro Público por conducto de la Oficialía de Partes, para que inicie el proceso registral para saber si el documento es inscribible o no. (artículo 3018 del Código Civil para el D.F. así como los artículos 32,33,34 y 85 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.)

F) PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

La palabra inscripción proviene del latín "inscriptio", que significa "consignación gráfica de algo para su constancia".

Este principio lo han definido los tratadistas como el acto procedimental a través del cual el registrador, observando las formalidades legales y materiales en el libro o folio correspondiente, lleva a cabo la inscripción o asiento definitivo del acto jurídico, materializando la inscripción; el efecto de la misma es únicamente declarativo, porque se limita a dar publicidad a fin de hacerlo oponible.

Rafael de Pina nos dice "... que la inscripción ha sido definida como la toma de razón en algún registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes; en relación con el Registro Público de la Propiedad, la inscripción es un acto jurídico susceptible de producir los efectos que le están atribuidos por la legislación registral; ahora bien, más exacto que hablar de inscripción es hablar de inscripciones, pues en realidad no existe desde el punto de vista legal una sola inscripción, sino varias clases de inscripciones; en atención a lo que dispone el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se conocen las siguientes clases de inscripciones: el asiento de presentación, la inscripción preventiva, la anotación de referencia y la cancelación".(32)

En nuestro sistema registral, es eminentemente declarativo el acto mismo de inscribir, porque se limita simplemente a publicar el acto que extraregistralmente había nacido.

Al inscribirse los derechos que han nacido, adquieren mayor firmeza y protección, por la exactitud y fuerza probatoria de que son investidos al registrarse.

G) PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

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

En el Derecho Registral, para que una inscripción se realice debe existir el consentimiento del que va a ser afectado en su derecho, y como sólo puede consentir quien puede disponer, éste será siempre el verdadero titular registral. Existe una excepción en cuanto a que no sólo se puede realizar la inscripción con el consentimiento del titular, sino que pueden consentir también a realizarlo un Órgano Jurisdiccional, Fiscal o Laboral.

Lechuga Gil manifiesta que "... dentro del campo del Derecho Registral, el consentimiento debe emanar de quien sea afectado en su

derecho; el consentimiento es la declaración en que se autoriza al registrador para practicar una inscripción determinada, es decir, sólo puede consentir el titular del derecho afectado, por lo tanto únicamente puede consentir el verdadero titular. El convenio entre las partes implica la obligación entre estas de entregar y basta que la entrega sea en forma ficticia o simbólica y además en la misma entrega va implícito el propio consentimiento y este resulta suficiente para producir la transmisión de la propiedad y por lo mismo, el consentimiento de cancelar el asiento de quien transfiere o resulte perjudicado en su derecho". (33)

El consentimiento es uno de los elementos de existencia de los actos jurídicos que tienden a producir, transmitir o modificar o extinguir derechos u obligaciones, por lo que si faltare no existiría el acto jurídico.

El consentimiento se forma por el acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho, siendo necesario que tengan una manifestación externa.

Es el consentimiento la declaración en la que se autoriza al registrador para practicar una inscripción determinada; consiste en la necesidad de que para transmitir el dominio o constituir un derecho real concurra al consentimiento del que, por ejemplo, transfiere y del que adquiere o al menos del primero, dirigido precisa y exclusivamente a tal fin y seguido por la inscripción en el Registro Público.

Este principio lo podemos encontrar reglamentado en el Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 3030 y 3035.

H) PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Este principio es también denominado principio de prelación. Tiene su fundamento en el apotegma clásico "el primero en tiempo, es el primero en derecho". Pues el registro produce efectos desde el día y la hora de presentación del documento, se ha definido como aquél en virtud del cual el acto registral que primeramente entra al registro tiene preferencia a cualquier otro que sea ingresado con posterioridad, responde a la necesidad de determinar

entre dos o mas titulares registrales opuestos, cuál debe de prevalecer o ser preferente respecto a los demás, en virtud de que los derechos reales no pueden aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas.

Tratándose de derechos incompatibles, este principio actúa en forma terminante, dejando al margen a todos los que no se hayan inscrito en primer término, en cambio tratándose de derechos compatibles, actúa en el sentido de prioridad.

González Vergara establece que "... el acto registable que primero ingresa en el Registro tiene preferencia sobre cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque fuese de fecha anterior; la prioridad viene dada por el momento de la presentación del título en el registro. La preferencia puede ser excluyente o simplemente de superioridad de rango, será excluyente cuando no se permita la inscripción de un acto, por ser incompatible con otro que ingresó primeramente en el registro, será de superioridad de rango cuando la preferencia del derecho que primero ingresa no alcance a excluir el acto llegado con posterioridad". (34)

Este principio de prelación lo establece el Código Civil para el Distrito Federal en los artículos 3013 y 3015; el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. lo establece en su artículo 49.

I) PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Carral y de Teresa nos explica que "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 oposición o reacción contra la generalidad de las hipotecas. Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión:

- La finca, que es la base física de la inscripción.

- El derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma.

- La persona que puede ejercer el derecho o sea el titular."

(35).

Este principio lo encontramos fundamentado en el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal.

C A P I T U L O I I I

ANOTACIONES PREVENTIVAS (GENERALIDADES)

| | | |
|-----|--|-----|
| 3.1 | PROCEDIMIENTO REGISTRAL | 87 |
| A) | CARACTERISTICAS | 88 |
| 3.2 | LIBROS Y FOLIO REAL | 96 |
| 3.3 | CLASES DE ASIENTOS REGISTRALES | 98 |
| A) | INSCRIPCION | 99 |
| B) | ANOTACION | 102 |
| C) | CANCELACION | 106 |
| D) | DIFERENCIAS | 107 |
| 3.4 | CLASIFICACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS | 108 |
| A) | CEDULAS HIPOTECARIAS | 108 |
| A.1 | CEDULAS HIPOTECARIAS COMO RESOLUCION JUDICIAL | 109 |
| A.2 | CEDULAS HIPOTECARIAS COMO TITULOS DE CREDITO BANCARIO | 113 |
| B) | EMBARGOS | 116 |
| B.1 | NATURALEZA | 118 |

C A P I T U L O I I I

ANOTACIONES PREVENTIVAS

3.1 PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El Procedimiento Registral "es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia, para que determinados actos y los previstos por la Ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral". (35)

El Procedimiento Registral se manifiesta a través de una serie de actos encadenados unos a otros hasta llegar a su inscripción definitiva, y entrega del documento respectivo al interesado, su objeto es la cuestión sobre la que va a versar el procedimiento, es decir, el acto jurídico.

(35).- Colín Sánchez, Guillermo. Ibidem. pág. 76.

El Procedimiento Registral tiene dos tipos de fines:

- PRINCIPALES
 - a) I n m e d i a t o .
 - b) M e d i a t o .

- ACCESORIOS

El Fin Principal Inmediato es la publicidad del acto jurídico por medio de la inscripción en el folio o libro correspondiente.

El Fin Principal Mediato es la seguridad jurídica que se da con la inscripción.

El Fin Accesorio es el medio de prueba que le otorga la Ley a los asientos y documentos que han sido inscritos en los diversos campos del Derecho.

A). CARACTERISTICAS

- a) Es Público.- Porque está regulado por normas públicas.
(Artículo 3001 C.C.D.F.).

Al establecer la Legislación vigente que el Registro es público, quiere decir que cualquier persona que tenga interés en consultar los libros o folios, está en posibilidad de llevar a cabo dicha consulta con el solo hecho de formular su respectiva solicitud ante el Jefe de Sección correspondiente.

b) **Parte integrante del Derecho Civil.**- Porque es esta disciplina quien lo instituye, incluyendo dentro del Código Civil un capítulo especial en donde se regula la Institución del Registro Público de la Propiedad a través de su Reglamento.

El procedimiento en términos generales comprende los siguientes pasos:

a) **Presentación del Documento.**- El Proceso Registral se inicia con la presentación en oficialía de partes del documento que se pretende inscribir; el empleado receptor del Registro Público de la Propiedad pone el sello de reloj marcador especificando hora y fecha de presentación y el número de entrada del documento, el cual será en riguroso orden progresivo, ya que éste servirá para los efectos de la prelación (Artículo 32 R.R.P.P.)

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

Están facultados para solicitar la inscripción de un documento, toda aquella persona que tenga un interés en asegurar el derecho en el consignado, los funcionarios autorizados y las autoridades jurídicas y administrativas en la esfera de su competencia.

En la actualidad no son solamente o siempre los notarios o los interesados quienes se encargan de diligenciar el negocio o trámite, sino también los gestores u otros terceros que se encarguen de realizarlo (Artículos 32 y 65 del R.R.P.P.).

b) **Clasificación.** - (Anotación del acto solicitado en el libro de entradas y distribución de los documentos).

Cuando el documento ya fue presentado en la oficialía de partes, se anotará en el libro o folio de entradas y trámites el acto jurídico solicitado, tomando nota el empleado del documento que se

trata y dejando constancia de los nombres de los contratantes, en caso del notario, naturaleza del acto, día y hora de la presentación, y de la sección a que será turnada, debiéndose realizar todo esto en un mismo acto, de acuerdo a lo establecido por los Artículos 18, 19 y 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Una vez que el documento es registrado en la oficialía de partes del Registro Público, éste es puesto a disposición del Registrador, dependiendo de la Sección que le corresponda, pudiendo ser de la siguiente forma:

- a) Muebles .
- b) Inmuebles .
- c) Inmatriculación .
- d) Jurídico .

c) Calificación .- Esta es la etapa más importante dentro del procedimiento registral, en virtud de que el Registrador tiene la potestad de dar curso a la solicitud de inscripción del documento, suspenderla o denegarla.

La calificación registral se inicia en el momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de la

anotación o inscripción, y termina en el dictamen correspondiente. Es un acto que determina la procedencia o improcedencia del registro. (Artículos 26, 37 y 38 del R.R.P.P., así como el Artículo 3021 del C.C.D.F.).

Guillermo Colín Sánchez establece " los principios a que deberá de ajustarse el Registrador al realizar su función, siendo los siguientes:

1.- Confrontación del documento con sus antecedentes registrales.

2.- Comprobación de que él o los actos que se pretenden inscribir se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia.

3.- Jerarquización de las normas jurídicas más aplicables para el caso concreto y;

4.- Determinación por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundamentando jurídicamente la negativa del registro.

Para este efecto, es necesario proceder en forma exhausta a la calificación, señalando todos los vicios, errores, inexactitudes

omisiones o carencia de formalidades que acuse el documento a inscribir." (36)

La fase fiscal se inicia inmediatamente después de haber sido realizada la calificación registral, para que con base en esa determinación se proceda a realizar la cotización respecto de la cantidad que por concepto de dicho registro deberá cubrir el solicitante del servicio.

La cuota de pago será revisada en base a lo establecido por la Ley Hacienda para el Distrito Federal, cuyos montos son modificados anualmente.

En el Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal todos los documentos que se presentan a inscripción son prepagados, o sea, antes de su presentación en oficialía de partes se lleva a cabo el pago de los derechos correspondientes de acuerdo a lo establecido por la Ley de Hacienda para el Distrito Federal, en la actualidad, para ser admitido un documento en oficialía primeramente deben haber sido cubiertos los derechos respectivos.

Cuando se lleva a cabo la calificación de un contrato de Compraventa, el Registrador debe verificar el pago de los impuestos relativos a: Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, Impuesto Sobre la Renta, Impuesto Predial y el Pago del Agua (estos dos últimos deberán de encontrarse al corriente en sus contribuciones).

d) Ejecución del acto solicitado (inscripción, anotación, constitución, certificación).

En este período se cumple propiamente hablando con la esencia del acto registral, una vez que éste cumplió todos y cada uno de los requisitos establecidos por la ley. Dicha ejecución puede llevarse a cabo en los folios reales o en los libros.

Las inscripciones se practicarán extractando aquellos datos esenciales que configuran y dan validez al acto que los motiva, procediendo a implantar en la última hoja del documento el sello del registro (en el caso de escrituras), indicando el día, fecha y antecedente registral donde queda la inscripción con su respectiva firma.

En el caso de las anotaciones, además, se le informará mediante oficio a las autoridades que lo hayan ordenado, que se llevó a cabo su cumplimiento, informándoles en qué folio o parte del libro se realizó, así como la fecha del mismo.

e) **Entrega de Documentos.**- Esta es la culminación del procedimiento registral, pues una vez que se ha ejecutado el acto (inscripción, anotación, cancelación, etc.) se procede a la devolución del documento o documentos al interesado, o en su caso remitiendo su cumplimiento a las autoridades jurídicas, administrativas o laborales

En los casos en que el documento no fue registrado porque se haya determinado la suspensión o denegación del mismo, el interesado procederá a acudir al área jurídica a efecto de subsanar los errores, llevando posteriormente la documentación necesaria, o en su caso procederá a recuperar su documento en la oficialía de partes, en caso de que en éste se haya denegado su inscripción o anotación.

En el caso de las anotaciones ordenadas por las Autoridades, cuando las mismas sean suspendidas o denegadas, se les informará igualmente mediante oficio para que se subsane los errores que éstas contengan.

3.2 LIBRO Y FOLIO REAL

El antiguo sistema de registro de anotaciones e inscripciones que se manejaba en el Registro Público de la Propiedad era a través de libros que se encontraban divididos por secciones, los cuales se distribuían atendiendo a la naturaleza del acto, en seis secciones:

Sección 1a.- Era destinada a la inscripción de títulos, en las cuales constaba la adquisición, transmisión, modificación o extinción de actos jurídicos relativos a la posesión o del dominio de los bienes inmuebles. Esta sección tenía tres series:

- a) Inscripción de Testamentos en escrituras públicas.
- b) Inscripción de documentos privados.
- c) Inscripción de resoluciones jurídicas y administrativas.

Sección 2a.- Se realizaban las inscripciones de los títulos por lo que era gravado el dominio de la finca.

Sección 3a.- Eran inscripciones de los documentos relativos a los bienes muebles.

Sección 4a.- Se inscribían los documentos relativos a las personas morales, siempre y cuando no fuesen Sociedades Mercantiles.

Sección 5a.- Estos libros eran los denominados índices, los cuales contenían todo lo relacionado a los inmuebles, muebles y personas morales. Su función era la de búsquedas.

Los índices eran de dos tipos.

- De personas.- Es llevado por el primer apellido de los sujetos que aparecían como propietarios.
- De Fincas.- Se lleva según la denominación (ubicación) de la finca registrada.

Sección 6a.- Estos libros abarcan todas las funciones de la oficialía de partes.

El antiguo sistema de libros resultó anacrónico e inoperante, por lo que fue substituído por el actual sistema de folio real, el cual a la fecha adolece de los mismos defectos que el sistema de libros.

El Folio Real es numerado progresivamente, se encuentra impreso en cartoncillo y desplegado en toda su longitud, tiene una medida aproximada de 67 cm., se encuentra integrado por una carátula y tres partes homólogas:

| CARATULA | INSCRIPCIONES | GRAVAMENES | ANOTACIONES |
|----------------|----------------|---------------|-------------|
| * DENOMINACION | * DE PROPIEDAD | *HIPOTECAS | *EMBARGOS |
| UBICACION | FIDEICOMISOS | DCHOS. REALES | CED. HIP. |
| ANTECEDENTES | ETC. | ETC. | ETC. |

Es materializado un folio por cada finca, existen otros tipos de folios denominados auxiliares, los cuales son materializados cuando un inmueble es fraccionado, en este caso el folio original es denominado folio matriz.

La información contenida en los folios fue capturada en una cinta magnética del capturador, la cual con el transcurrir de los años se saturó y los resultados esperados no fueron obtenidos.

3.3. CLASES DE ASIENTOS REGISTRALES

En nuestro derecho registral existen dos clases de asientos: La inscripción y la anotación.

A). INSCRIPCION.

En algunos países las inscripciones se hacen de oficio, en nuestro sistema registral como pudimos observar en el estudio del capítulo anterior al hablar del principio de rogación, la inscripción se practica a petición de parte, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal

Para Roca Sastre la inscripción "es el asiento principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un hecho real inmobiliario del modo establecido en las leyes registrales" (37).

El maestro Colín Sánchez define a la inscripción como "el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma inscrita, con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo. La inscripción es, como se le ha llamado por algunos juristas, una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros". (38)

37.- Roca Sastre, Ramón Ma. INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO. Bosch Casa Editora. Madrid 1968.

38.- Colín Sánchez, Guillermo. Ibidem. pág. 101.

Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

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

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico.

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

Registralmente hablando la inscripción siempre ha sido y seguirá siendo uno de los principios registrales de mayor importancia, ya que el dueño de la propiedad, con la inscripción en el Registro Público siempre va a tener potestad jurídica de disposición plena del inmueble inscrito haciendo valer su derecho ante terceros.

Tratándose de bienes inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, en consecuencia la historia de toda finca se inicia con la inscripción de dominio que según el caso se realice.

Las anotaciones que ciertas situaciones específicas demandan o las consiguientes inscripciones, sobre ella, recaerán las anotaciones o inscripciones debidamente correlacionadas unas con otras, que al interpretarlos darán a conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

B). ANOTACIONES.

La Anotación, es un acto de procedimiento registral por medio del cual el registrador patentiza situaciones que no afectan esencialmente la inscripción principal, sino su contenido.

La anotación según Pérez Lasala "tiene por objeto, ya consignar la existencia de un procedimiento judicial, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas aún no consolidadas" (39).

Para Colín Sánchez "la anotación es un 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 derecho que ampara dicha inscripción" (40).

Las anotaciones registrales se clasifican en:

- 1.- P R E V E N T I V A S
- 2.- D E R E F E R E N C I A
- 3.- A V I S O S P R E V E N T I V O S

1.- Anotaciones Preventivas.- El Artículo 3044 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

" 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 aquélla, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación..."

La anotación preventiva da a conocer a los interesados en un bien inmueble, la existencia de un procedimiento judicial, administrativo, fiscal o laboral y en ocasiones garantiza su resultado.

En nuestro sistema registral para que este tipo de anotación se lleve a cabo se necesita de la instancia de parte o del mandato proveniente de un órgano jurisdiccional o alguna otra autoridad competente; tratándose de instancia de parte, la anotación se solicita con la presentación del documento ante el Registro Público de la Propiedad, en el segundo caso se necesita un oficio girado por la autoridad que acompañe al documento que se pretende anotar (Artículo 3043 del Código Civil).

2.- De Referencia .- Se les llama así a todos aquéllos que remiten, marginalmente la razón de una inscripción principal a otra también principal, pero ambas relativas al o los mismos inmuebles, persona moral o derecho real inscrito; se puede afirmar que cada inscripción principal debe anotarse en referencia marginal a su

correlativa pertinente, como podría ser el caso del antecedente registral sobre el que se practicará la anotación; cabe señalar que estas anotaciones se practican solamente en los libros que se utilizaron con el sistema registral, antes de la creación de los Folios Reales.

3.- **Aviso Preventivo.**- Este aviso no es promovido por el interesado ni por autoridad judicial o administrativa, sino es el Notario Público ante quien se otorgó la escritura pública que tuvo por objeto el de declarar, reconocer, adquirir, transmitir, modificar, limitar, gravar o extinguir la propiedad, o posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, así el aviso preventivo es una medida legal que otorga seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad protegiéndose así al tercer posible adquirente de buena fe que ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera tratar de formalizar otra cuyo objeto fuera el mismo inmueble. Es el aviso preventivo una anotación marginal anterior a la inscripción de la escritura definitiva. (Artículos 3016 del Código Civil para el D.F. y 35 del Reglamento del Registro Público del D.F.)

C). CANCELACION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

La cancelación es el acto procedimental, a través del cual se anula o se deja sin efecto (parcial o totalmente) una inscripción o anotación, por haberse transmitido o extinguido un derecho.

La cancelación podrá efectuarse:

- A petición de parte.
- Por consentimiento de los interesados.
- Por resolución judicial.

Las inscripciones se extinguen por su cancelación o por el Registro de la Transmisión de Dominio o del Derecho Real, inscrito. Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación y caducidad o por su conversión e inscripción. La extinción de las inscripciones o anotaciones no produce la extinción del derecho aunque así lo presume. (Artículos 3033, 3034, 3035 y 3036 del Código Civil, así como los Artículos 81 al 87 del Reglamento del Registro Público)

D). DIFERENCIAS ENTRE ANOTACION E INSCRIPCION.

a) La anotación no puede existir por sí misma, mientras que la inscripción sí puede existir por sí misma.

b) La anotación no existe si no hay inscripción.

c) La anotación se puede convertir en inscripción definitiva.

d) La anotación generalmente es transitoria, la inscripción es definitiva.

e) La anotación preventiva dentro de la historia de la finca refiere determinada situación jurídica, litigio, garantía, caución, etc.

f) La anotación protege los derechos reales sobre la que existe controversia.

g) La anotación es marginal y la inscripción definitiva.

h) La anotación se asienta en la sección que al efecto se ha destinado y que es la que se publica en la parte más baja del folio, en tanto que la inscripción se anota en la primera parte del mismo.

i) La anotación se registra y es únicamente ordenada por la autoridad respectiva, mientras que la inscripción puede ser solicitada por el interesado, cualquier autoridad o por el Notario Público.

3.4. CLASIFICACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

A). CEDULAS HIPOTECARIAS.

Al hablar de cédula hipotecaria nos podemos referir a dos cosas:

Primero, a la cédula hipotecaria como una resolución judicial, ya sea acta jurisdiccional o como producto del auto respectivo y, segundo, en la cédula hipotecaria como obligación mercantil emitida o avalada por Institución legalmente autorizada para tal efecto, aunque actualmente de uso nulo por las razones que más adelante se exponen.

A.1. CEDULAS HIPOTECARIAS COMO RESOLUCION JUDICIAL.

Su fuente directa es la demanda que abre el juicio hipotecario, al presentarla se acompaña escritura de constitución de hipoteca debidamente registrada como se establece en el Artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F.

Para que la demanda de juicio hipotecario proceda, es necesario que el plazo que se pacto se ubique en los supuestos de los Artículos 1959 y 2907 del Código Civil para el Distrito Federal, en el escrito de demanda, se hará también una relación del contenido del testimonio notarial en el que conste la hipoteca.

El Artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., da una participación importante al Registro Público de la Propiedad al mencionar que el Juicio Hipotecario procederá entre los que contrataron la hipoteca, sin necesidad del registro de ésta última, aunque siendo requisito indispensable para inscribir la cédula hipotecaria que el bien hipotecado esté registrado a nombre del demandado y que no exista inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.

Una vez que el escrito de demanda debidamente requisitado es presentado al juez, éste ordenará la expedición y registro de la cédula hipotecaria mandando se corra traslado de la demanda al deudor para que conteste en el término de 9 días, y a oponer las excepciones que tuviere. (Artículo 470 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

En la práctica, generalmente el fijar la cédula hipotecaria en lugar visible de la finca conforme a lo dispuesto por el orden legal antes citado, es cosa por demás inútil, pues es común que apenas se fija la Cédula cuando esta es retirada.

Una vez que el juez del conocimiento haya expedido la cédula hipotecaria y ordenando su inscripción, el documento se presentará a la oficina del Registro Público correspondiente, siendo requisitos necesarios para lograr tal anotación los siguientes:

- Presentar mandato judicial que ordene la anotación.
- Presentar copia certificada y duplicado de la cédula.
- Que el bien objeto de la cédula esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, libre de gravamen en favor de terceros, debiéndose aportar en consecuencia los datos del de registro correspondientes.

Cumplidos los anteriores requisitos el registrador de la propiedad procederá a inscribir la cédula hipotecaria, tratándose del sistema de libros, en el libro segundo, sección primera y tratándose del sistema de Folios Reales en la sección correspondiente a anotaciones preventivas.

El asiento de inscripción de la cédula hipotecaria deberá contener:

- Nombre del acreedor hipotecario.
- Nombre del deudor hipotecario.
- Juzgado de origen.
- Nombre del juez.
- Jurisdicción.
- Cantidad reclamada.
- Accesorios.
- Inmueble hipotecado.
- Mención a que se refiere el Artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F.

Una vez inscrita la cédula hipotecaria el registrador lo hará saber al juez que ordenó su anotación mediante oficio o comunicado.

a) EFECTOS DEL REGISTRO DE LA CEDULA HIPOTECARIA

- El inmueble quedó sujeto a la jurisdicción del juez.
- El deudor hipotecario pierde la propiedad de la finca y sólo queda como depositario.
- No debe anotarse ningún embargo sobre la finca y ninguna otra operación que la grave.

No obstante que los efectos, que se derivan de la inscripción de una hipoteca y de la cédula hipotecaria son distintos realmente, parece que ésta última es una institución obsoleta pues el acreedor está protegido desde el momento de inscripción de la hipoteca y las acciones que se ejercitarían son derivados de ésta, en mi opinión la cédula hipotecaria tiene principalmente la función de evidenciar al deudor con la pretendida publicidad, que se da al hecho de que el inmueble dado en garantía está sujeto a Juicio Hipotecario.

Por otra parte, en la práctica es frecuente encontrar que al haber un acuerdo entre las partes o de resolverse el Juicio hipotecario sea de cualquier forma, ya estando inscrita la cédula

hipotecaria se ordene la cancelación de la hipoteca que dio base o nacimiento a ésta última, pero se omita la cancelación de la cédula hipotecaria, lo que creo que debería hacer el registrador de oficio, pues como ya se dijo esta cédula es producto de la hipoteca que se cancela y si la hipoteca se canceló es porque al acreedor hipotecario se le han cubierto las prestaciones debidas y éste se ha dado por pagado.

b). CANCELACION DE CEDULAS HIPOTECARIAS.

Es el acto registral por el que la cédula hipotecaria deja de surtir efectos, éste debe ser ordenado, como ya lo vimos en el capítulo anterior al hablar de cancelaciones, por la misma autoridad que ordena su inscripción o quien legalmente la sustituya en funciones, cruzando el registro la inscripción con el sello de cancelado archivándose la orden judicial al legajo del libro o volumen respectivo, y cuando se trate de folios, transcribir en la sección de anotaciones preventivas el oficio que ordene su cancelación.

A.2. CEDULA HIPOTECARIA COMO TITULO DE CREDITO BANCARIO

En la actualidad este tipo de títulos ya no se utilizan, amén de que la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones

Auxiliares que era la Ley que regulaba esta figura fue modificada sustancialmente a raíz de la nacionalización de la banca, para por último denominarse después de la reprivatización como Ley de Instituciones de Crédito; este tipo de Cédulas fueron títulos de créditos emitidos por particulares pero avalados por una Institución de Crédito hipotecario, son títulos representativos de hipotecas, el Maestro Raúl Cervantes Ahumada en su obra Títulos y Operaciones de Crédito, explica el funcionamiento y creación de la cédula hipotecaria: "El mecanismo de creación de la cédula hipotecaria es el siguiente: Una persona que tenga la disposición de un bien inmueble, constituye por declaración unilateral de voluntad que se debe hacer constar en acta notarial, un crédito hipotecario a su cargo, con garantía hipotecaria del inmueble, se establece en el acta que el crédito hipotecario quedará dividido en tantas porciones como cédula hipotecaria se creen y en cada una de las cédulas quedará incorporada la respectiva proporción del crédito hipotecario. En esta forma, el crédito hipotecario inmobiliario, por naturaleza, se atomiza y se incorpora en casos mercantiles muebles como son los títulos de las cédulas, así se da al crédito hipotecario gran movilidad que hace fácilmente movilizables grandes capitales y que ha dado gran aplicación a la cédula la que es considerada como el mejor valor de inversión" (41).

Aunque en su momento esta figura fue muy utilizada como ya se dijo anteriormente, su uso en el tráfico inmobiliario de nuestros días es nulo, pero no se podía hacer una omisión y mencionarlo por lo menos de manera general, pues al consultar aún en estas fechas diversos asientos de bienes inmuebles, se han encontrado anotaciones aún sin cancelar de este tipo, mejor dicho, de la escritura de emisión de la que fue producto la cédula hipotecaria.

En sus Artículos 36 al 38 y 123 la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares del 31 de mayo de 1941 establecía diversas normas que regularon la emisión de cédulas hipotecarias, tales disposiciones quedaron sin efectos al publicarse la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito de enero de 1983 y la nueva del 14 de enero de 1988, así corre la Ley General de Organizaciones Auxiliares de Crédito de la misma fecha, con lo que además de ser poco utilizables, las cédulas hipotecarias no tuvieron a partir de entonces una base o fundamento legal vigente que rigiera su emisión, por lo que en la Ley de Instituciones de Crédito que nos rige a la fecha ya no se establecen.

La inscripción, en el Registro Público de la Propiedad de la mencionada escritura de emisión de cédula hipotecaria, se haría en la misma forma que la de la hipoteca simple, aunque en los términos que se requieren para el caso específico, tratándose del sistema registral de libros se anotará en el libro 2o. de la sección 1a., y

tratándose del sistema de Folio Real se anotará en la parte final del mismo o sea, en la sección de anotaciones preventivas.

Su cancelación el Registro Público de la Propiedad se hará con la misma forma que la de la hipoteca, en cuanto se hayan amortizado o cubierto el capital e intereses de todas y cada una de las cédulas hipotecarias producto de la escritura de emisión respectiva, cancelación que solicitará la Institución Bancaria que avaló tal emisión, al respecto es importante mencionar que las acciones derivadas de las cédulas hipotecarias prescribirán a los tres años a partir de la fecha de su registro, solicitándose por escrito esta situación, y siempre y cuando no haya resolución contraria en juicio.

B). E M B A R G O

Cuando una persona está obligada respecto de otra a realizar una prestación, puede ser que realice una conducta de cumplir la prestación a que está obligada o también suele suceder que se niegan a ello. En el segundo caso, en que la persona no cumple la prestación, bien porque dilate la realización o porque la realice en forma distinta a la obligada o convenida, el derecho se impone y arbitra una serie de medidas para hacer cumplir a la persona obligada; y la forma de coacción para hacer cumplir la obligación es

la ejecución forzosa.

Por tanto, si el deudor no cumple voluntariamente con sus obligaciones, se procede a realizar un juicio para el embargo de bienes que decreta la Autoridad Judicial y que consiste en afectar los bienes patrimoniales del obligado, que puede ser una persona física o moral por mandato de autoridad para garantizar el pago de prestaciones a un sujeto acreedor.

La palabra embargo etimológicamente significa "obstáculo", impedimento para disponer libremente de un bien, señalando los Maestros Rafael de Piña y José Castillo Larrinaga en su obra "Derecho Procesal Civil", que "ha sido definido el embargo como la ocupación de bienes hecho por mandato judicial". (42)

La restricción para la libre disposición del bien o bienes embargados no debe entenderse como una privación, sino como una limitación al derecho de propiedad; no debe entenderse tampoco que el embargado (deudor) pierde la posesión originaria del o los bienes, sino que conforme a lo que establece la Legislación Civil, el deudor tendrá la posesión originaria y el depositario lo derivada. El hecho de que si el embargo constituye un derecho personal o real (hecho por

demás importante, pues de ésto depende el grado de prelación o preferencia frente a otras figuras jurídicas) ha sido resuelto por la Suprema Corte de Justicia al establecer que esta figura no puede asimilarse a las categorías de derecho real o personal, sino que es una institución de carácter procesal y naturaleza sui generis y con características propias:

" JURISPRUDENCIA 135. EMBARGO, NATURALEZA JURIDICA DEL.

El secuestro no otorga al ejecutante un derecho real sobre lo embargado."

Quinta época:

Tomo LIII, Pág. 2468.

Tomo LV, Pág 251.

Tomo LVII, Pág. 3008.

Tomo LXI, Pág. 996.

Tomo LXVII, Pág. 727.

" TESIS RELACIONADA. EMBARGO, NATURALEZA JURIDICA. El embargo no constituye un derecho real, ya que por su virtud la obligación que tiene el deudor, de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deban quedar afectos al pago...."

De la misma manera el embargo no otorga al ejecutante un derecho real sobre lo embargado, es decir, en el embargo no hay un poder directo e inmediato sobre los bienes del deudor cuando dichos bienes se colocan bajo la guarda de un tercero (depositario) a disposición del Juez.

El embargo es una institución jurídica, por medio de la cual se realiza una afectación (retención, ocupación, intervención, aprehensión) de bienes patrimoniales o derechos de un deudor, por mandato de una autoridad estatal, a fin de garantizar el pago de prestaciones pecuniarias a un sujeto acreedor.

B.1 NATURALEZA

Si bien es cierto como mencionamos anteriormente, que el embargo no otorga al ejecutante un derecho real sobre lo embargado, pues los derechos que nacen de dicho acto procesal son de naturaleza sui generis, toda vez que no coinciden con los atribuibles a los derechos reales, lo anterior no significa que necesariamente se engendren exclusivamente derechos personales, sino que da nacimiento a un régimen procesal especial sui generis, de afectación de bienes que se

dan en garantía del cumplimiento de obligaciones contraídas en favor del titular del crédito de que se trate, ya que el embargo no reúne ninguna de las características más importantes que el derecho real confiere a su titular.

Los embargos pueden ser:

EJECUTIVOS. - Se llevan a efecto por ejecución de sentencia firme con autoridad de cosa juzgada como en la vía de apremio.

PREVENTIVOS. - Se efectúa mientras se dicta sentencia definitiva, como medida precautoria para evitar que el deudor dilapide u oculte sus bienes, como ejemplo de estos embargos podemos citar los practicados en juicios ejecutivos o hipotecarios.

Decretado el auto para la realización del embargo, sea éste de cualquier tipo, el actuario o ejecutor designado al efecto, se constituirá en el domicilio señalado para tales efectos y requerirá al deudor del pago de la obligación, no pagando éste se procederá a embargar bienes suficientes para cubrir las prestaciones reclamadas, sean principales o accesorias; tales bienes conforme a la ley podrán ser señalados por el propio deudor y en caso de que éste se rehusare o estuviera ausente, el actor o su representante lo hará, pero en

ambos casos sujetándose al orden que establecen los ordenamientos legales relativos al respecto, es importante mencionar que los mismos ordenamientos legales establecen expresamente cuáles bienes no pueden ser embargados, como por ejemplo el artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F. establece, entre otros casos, que los instrumentos de trabajo no podrán ser embargados; así, practicado un embargo se generarán varias consecuencias que serán:

a) Los bienes sobre los que se trabó el embargo quedan sujetos a la jurisdicción de la autoridad que lo decretó, excepto cuando exista un embargo practicado en fecha anterior por autoridad distinta o bien, cuando se haya expedido sobre los mismos bienes alguna cédula hipotecaria.

b) El acreedor adquiere el derecho de ser pagado con el producto de la venta de los bienes o con los bienes mismos cuando proceda su adjudicación por vía legal.

c) El acreedor tiene el derecho de que se dé publicidad al mandato y acta de ejecución del embargo.

d) El acreedor tendrá también el derecho de nombrar un depositario para los bienes embargados.

e) La posesión del bien o los bienes embargados recaerá en el deudor y el depositario teniendo el primero la posesión originaria y el segundo la derivada.

f) Conforme al punto anterior, el depositario podrá ejercitar las acciones posesorias tendientes a la recuperación de los bienes.

La anotación del embargo en el Registro Público de la Propiedad no se hace de una forma arbitraria y las respectivas leyes que regulan el procedimiento de ejecución son las que fundamentan y ordenan tal anotación, tal es el caso del Artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., que a la letra menciona:

" De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el registro Público de la Propiedad, librándose al efecto, por duplicado, copia certificada de la diligencia de embargo; uno de los ejemplares, después del registro, se unirá a los autos y el otro quedará en la expresada oficina".

Siguiendo en parte la obra de Guillermo Colín Sánchez, se puede determinar que no es procedente la anotación de un acta de embargo en el Registro Público de la Propiedad cuando:

a) Los bienes objeto del embargo sean de los que no se puedan embargar en base a lo estipulado por la ley.

b) Los bienes aparezcan inscritos a nombre de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere decretado contra ella como causahabiente del que aparezca como dueño en el registro.

c) Cuando aparezca inscrita una cédula hipotecaria que afecte los bienes materia del embargo (Art. 478 C.P.C.D.F.).

Aunque en mi opinión es pertinente señalar que ésto último no podrá entenderse como regla general y será sólo aplicable cuando el embargo sea para garantizar una deuda de carácter civil o mercantil, pues como sabemos, existen diversos actos jurídicos que por su naturaleza tendrán preferencia sobre otros, por ejemplo un crédito generado dentro de su ámbito tiene preferencia o prelación para su cobro sobre los anteriores, cuando éste haya sido anotado primeramente, o en los casos en los que se da prioridad sobre cualquier otro gravamen al emitido o decretado por la autoridad fiscal o laboral.

d) Cuando aparezca alguna otra anotación de las que producen el cierre del registro.

A efecto de proceder a la anotación del embargo, el registrador a parte de ver lo anteriormente manifestado, que podríamos clasificar como requisitos "de fondo", deberá de observar algunos requisitos de "forma" en cuanto a la manera de realizar la anotación, pues pueden existir también en el asiento en el que se anotará el embargo, alguna otra inscripción o anotación que pueda determinar si el embargo se anota o no.

Así, para las situaciones más comunes que se pudieran presentar, se establecerían las siguientes reglas:

I.- Si el bien sobre el que se trabó embargo no reporta gravamen alguno, se procede a hacer la anotación que se ordena.

II.- Si el bien ya fue embargado con anterioridad y esta situación subsiste, se anotará el nuevo embargo, aunque siguiendo el principio de prelación, esta anotación se hará en el lugar que le corresponda, segundo, tercero, etc.

III.- Si el bien está afectado por un fideicomiso de garantía y no existe un embargo anterior, se anotará el que ordene la autoridad; ahora bien, si existe el mencionado fideicomiso y además existe un embargo anterior, el nuevo se anotará siguiendo lo mencionado en el punto anterior.

IV.- Si el bien ha sido objeto de un fideicomiso traslativo de dominio, el embargo no se anotará.

V.- Si el bien se encuentra sometido a juicio hipotecario y fue inscrita una cédula hipotecaria, el embargo si es de naturaleza civil o mercantil no se anotará, si su origen es fiscal o laboral, siguiendo los preceptos descritos anteriormente si será anotado.

Para que un embargo sea anotado, el mandato que lo ordene deberá proporcionar al Registro Publico de la Propiedad los elementos necesarios para que ésto sea posible, elementos como son:

- a) Los datos de inscripción del bien objeto del embargo.
- b) El nombre de la persona cuyo patrimonio se ejecuta, debiendo cuidar que ésto coincida con el nombre del titular del bien que aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- c) Cantidad por la que se va ha embargar.
- d) Y en general se anexarán los documentos o copias de las mismas que se requieran para el efecto.

Si atendiendo a todo lo anterior el registrador considera que el embargo no es anotable, lo comunicará a la autoridad que lo instruyó y si ésta a pesar de la observación hecha por el registrador insiste en la anotación del embargo, la misma se tendrá que realizar.

Previamente a la anotación del embargo en cuestión, se llevará a cabo la calificación fiscal determinándose así los derechos que se pagarán por su anotación.

Siendo procedente se anotará en la sección respectiva, en los casos de anotaciones en libros se realizará en la 1a y 2a sección y en el caso de Rolios Reales en el apartado correspondiente a las anotaciones.

C A P I T U L O I V

ANALISIS JURIDICO DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

| | | | |
|-----|---|-------|-----|
| 4.2 | DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU TRAMITACION | .... | 128 |
| 4.3 | EN CUANTO A LA RESPONSABILIDAD QUE ADQUIERE EL REGISTRADOR AL LLEVAR A CABO SU ANOTACION | .. | 137 |
| 4.4 | EN CUANTO A LA APLICACION DE LOS ARTICULOS FUNDAMENTALES | ..... | 145 |

C A P I T U L O I V

4.1 DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU TRAMITACION

Como se ha establecido con anterioridad, el registro publico de la propiedad tiene como finalidad la de dar a conocer el verdadero estado de la propiedad inmueble, haciendo constar de un modo público y formal, la historia de sus transmisiones y modificaciones, asentar sobre bases sólidas las bases del crédito territorial, impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles y dar a los que intervienen en la transmisión o modificación de la propiedad una firme garantía para la efectividad de su derecho.

Además, el registro es un centro de actividad jurídica destinado a la publicidad, la cual se materializa en libros y los Folios Reales donde se realizan las inscripciones, en las que se hacen constar los cambios de la propiedad inmuebles, de ahí que el documento que se inscribe, debe ser previamente estudiado y examinado.

Como ya hemos estudiado anteriormente, en nuestro derecho, la inscripción no tiene efectos constitutivos; el artículo 3008 del Código Civil para el D.F., limita la inscripción con efectos declarativos únicamente y lo hace de una manera

correcta, puesto que si la inscripción fuera constitutiva, los actos jurídicos necesitarían para su perfección la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En México se ha observado la ausencia de obligatoriedad del Registro Público, porque durante el transcurso del tiempo hasta la actualidad, el tráfico inmobiliario se ha intensificado de tal manera, que es inoperante por el perjuicio social que trae consigo seguir manteniendo, en supuesto beneficio del público, una libertad absoluta para registrar o no, opcionalmente, actos jurídicos que por su trascendencia social y su cuantía económica, no deben quedar exclusivamente a la voluntad de los particulares, en razón de que éstos generalmente se desprecupan de toda cuestión que sin serles imperativa les implique molestia personal y erogación económica.

Por otra parte, la idiosincrasia de los mexicanos es, por naturaleza, contraria al cumplimiento espontáneo de obligaciones, así como ejecutar ciertos actos que eventualmente pudieran reportarle beneficios o evitarle conflictos futuros.

Estas breves consideraciones bastan para pugnar por la necesidad de otorgar al registro público de la propiedad un carácter legal de obligatorio.

Ahora bien, una vez que ya hemos analizado cuales son las anotaciones preventivas analizaremos su tramitación real en el Registro Público de la Propiedad del D.F. y sus múltiples repercusiones jurídicas.

Todo tramite de una anotación preventiva inicia con la presentación del documento en la Oficialia de Partes correspondiente; posteriormente éste documento es turnado al área jurídica par su anotación o rechazo.

Cuando el registrador comienza a analizar la anotación, lo primero que debe hacer es verificar si el trámite a realizar es de los que pagan derechos o no, o que la realización de dicho pago es posterior, ejemplo:

Cuando se trata de anotar un embargo precautorio realizado por la Secretará de Hacienda y Crédito Público, el registrador tendrá la obligación de anotarlo sin requerirle el pago de derechos respectivo, puesto que los mismos son pagados al momento de la cancelación de dicha anotación por parte del particular interesado en realizarla.

Situación que desde mi particular punto de vista se debe de realizar igual que los demás documentos anotables, pagar los derechos al momento de solicitar el trámite de anotación, y no

darle privilegios por ser la Secretaria de Hacienda en pagar después, puesto que ella no espera a que posteriormente se le paguen los impuestos o la carga fiscal que nos es impuesta por el Gobierno Federal.

Otro claro ejemplo lo tenemos, en el caso de que determinados trabajadores que realizaron una huelga en una empresa solicitan como garantía se le embargue precautoriamente un bien inmueble al patrón, en este caso son exentos los trabajadores de pagar los derechos al momento de la solicitud de anotación.

Una vez verificado el pago de derechos, el registrador procederá a revisar el Oficio mediante el cual se ordena la anotación. Ejemplo:

JUZGADO 8o. CIVIL

EXP. 123/95

SRIA. "A"

OFICIO No. 43

C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO

PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.

EN CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO POR
AUTO DE FECHA 3 DE ABRIL DE 1995
..... INSCRIBIR EL EMBARGO EN EL
INMUEBLE UBICADO EN CALLE
MEXICAS MZA. 120 LT. 17 No. 3,
CD. AZTECA, UNICAMENTE POR LO
QUE RESPECTA AL 50% DEL CUAL
CUAL ES PROPIETARIO EL HOY
DEMANDADO....

En caso de que no se mencione el número de oficio y todos los demás datos coincidan no se opondrá el registrador a anotar la solicitud; pero si por ejemplo el nombre del demandado o posible titular no coincide con el que se encuentra registrado en el Libro o Folio Real correspondiente a la finca, el registrador deberá suspender o denegar, según sea el caso, el acto respectivo, ejemplo:

| OFICIO | NO | FOLIO REAL | REGISTRADO |
|-------------|-----------|-------------|------------|
| JUANA PEREZ | COINCIDEN | ELENA GOMEZ | SUSPENDE |

SE GIRA OFICIO AL JUEZ SOLICITANDOLE LA ACLARACION.

Desde mi particular punto de vista, en estos caso podríamos llevar a cabo diversas simplificaciones administrativas a efecto de agilizar el trámite de la anotación solicitada.

Tal sería el caso de que si no coincide el nombre del posible titular que viene manifestado en la orden judicial y el que establece el código, pero que al mismo tiempo en este caso

sucede que ambos son esposos (el que aparece como demandado y titular registral del inmueble materia del embargo), podemos establecer alguna modificación en la tramitación en el sentido de que aún y cuando la autoridad esté dando la orden, el particular interesado en la anotación pueda suprimir esa cuestión acreditando el tipo de régimen bajo el cual se casaron y si es de sociedad conyugal llevar a cabo la anotación en base a la parte que le corresponda al demandado y enviando la contestación de cumplimiento a la orden del Juez respectivo, en donde se ponga de manifiesto ésta situación para que dicho Juez tenga conocimiento de ello.

En dado caso de que el oficio y los datos registrales hayan coincidido, el registrador procederá a llevar a cabo la anotación en el Folio Real respectivo y establecer los sellos de tramitado en el documento y enviar la contestación a la autoridad correspondiente de que se a llevado a cabo el trámite respectivo, y enviar a Oficialía de Parte el documento para su entrega.

Puede suceder, que lo que se desee es llevar a cabo una cancelación de embargo por caducidad, el criterio que predomina en el Registro Público de la Propiedad del D.F. es en el sentido de que se tiene que comprobar en forma fehaciente que el Juicio mediante el cual se ordenó dicha anotación que se desea cancelar, ya no tiene actividad procesal, y que hayan transcurrido tres años desde la fecha de su realización.

En el caso anteriormente descrito considero que se podría establecer que una anotación preventiva, respecto de su registro, caducará a los cinco años de haberse realizado, solicitando este trámite las partes interesadas y a consideración del registrador, tomando como base éste último para su cancelación del tipo de Juicio del cual haya emanado la orden de la anotación, y establecer, además, que se dejan a salvo los derechos en caso de falsedad, buscando con la simplificación administrativa del trámite.

En el caso de las anotaciones de Cédula Hipotecaria que ordene el Juez respecto de un inmueble, no procederá su tramitación cuando aparezca en el Folio Real o Libro relativo a la finca una anotación de embargo anterior, informándose dicha situación al Juez correspondiente. El fundamento que debe de aplicar el registrador para suspender o denegar la solicitud deberá basarse en el artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., en virtud de que dicho ordenamiento estipula que las cédulas hipotecarias serán inscritas en el registro público siempre y cuando no existe un embargo anotado y el cual se haya realizado en forma anterior a la solicitud de la cédula.

Por lo que respecta a este punto, se podría crear un ordenamiento en donde se estableciera que en este tipo de situaciones se pudiera realizar una anotación marginal y hacer

del conocimiento del juez correspondiente esta situación (ya que en la actualidad los registradores niegan la anotación), tomando en consideración que si la hipoteca fue inscrita primeramente que el embargo, ésta tiene derechos preferenciales sobre el mismo, además de que no da cabida a darle publicidad al acto jurídico, que se desea anotar, pues puede darse el caso de que los demandantes del embargo no sepan de la existencia de la cédula hipotecaria, o en su caso, perjudicar al que está demandando en Juicio Ejecutivo Mercantil, ya que en caso de que el bien inmueble se vaya a remate no podrá tener el folio real la anotación de la Cédula hipotecaria y no llamen a todos los acreedores a juicio.

Asimismo, en el caso de la cancelación de las Cédulas Hipotecarias, la misma se podrá realizar a petición del Juez o en su caso del interesado, siempre y cuando en este último caso la parte solicitante o afectada acredite que ya no hay actividad procesal de más de tres años, en el Juicio Hipotecario del cual fue parte, razón por la cual nació la cédula hipotecaria.

En la actualidad cuando se solicita la cancelación de la Cédula Hipotecaria no siempre se solicita al mismo tiempo la cancelación de la Hipoteca que le dio origen al Juicio, ocasionando con ello de que el gravamen todavía subsista en el Folio Real respectivo, pues el registrador sólo llevara a cabo

la cancelación de la cédula hipotecaria; puede darse la hipótesis que en la misma solicitud de cancelación de la cédula hipotecaria venga la orden de cancelar la Hipoteca, entonces el registrador procederá a cancelar; o también, primeramente se puede solicitar la cancelación de la cédula hipotecaria y en forma posterior, mediante otra solicitud, la cancelación de la Hipoteca correspondiente.

Para simplificar este trámite propongo que si el Juez está ordenando la cancelación de una Cédula Hipotecaria es porque la controversia que originó el Juicio Hipotecario ha concluido y la cantidad reclamada ha sido cubierta, por tanto la hipoteca debería de cancelarse también, en base a esta situación y cuando no se solicite en el mismo documento la cancelación tanto de la cédula como de la hipoteca, el Legislador debería de reformar o en su caso decretar un artículo dentro del reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., en donde se facultara al Registrado para que de oficio procediera a la cancelación conjunta, tanto de cédula como de hipoteca, a través de un solo acto.

4.2 EN CUANTO A LA RESPONSABILIDAD QUE ADQUIERE EL REGISTRADOR AL LLEVAR A CABO SU ANOTACION.

En el presente Capítulo analizare la responsabilidad que adquiere el Registrador en el ejercicio de su cargo. Primeramente mencionare que en el artículo 9o. del Reglamento del Registro Público del D.F., establece los requisitos que den de reunir los Registradores para ejercer la función registral, siendo los siguientes:

" Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para ser registrador, se requiere:

I.- Ser Licenciado en Derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

II.- Haber ejercido por un mínimo de tres años, profesión de Licenciado en Derecho;

III.- Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado por lo menos un año; y

IV.- Haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

Por lo que respecta al examen de oposición que debe realizar el Registrador, éste no se realiza, y jamás se han tenido evidencias de la realización de alguno, en virtud de que la mayoría de los Registradores que prestan sus servicios en el registro Público de la Propiedad del D.F. no cuentan con el Título de Licenciado en Derecho y tampoco con la experiencia necesaria en el ejercicio de la Profesión.

El Registrador es un auxiliar de la función registral, no hay que confundirlo como fedatario, pues la fe pública sólo se encuentra depositada en el Director General del Registro Público de la Propiedad, conforme lo dispone el artículo 6o. del Reglamento que a la letra menciona:

" Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:

I.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución...

VII.- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;

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.

En el Distrito Federal, el Registrador puede incurrir en responsabilidades civiles, administrativas, fiscales y penales.

A) RESPONSABILIDAD CIVIL.

El Maestro Borja Soriano conceptúa a la responsabilidad como " la obligación que tiene una persona de indemnizar los daños y perjuicios a otra que se le han causado". (43)

El jurista Rafael de Pina, establece que "responsabilidad en su aceptación jurídica, significa tanto como obligación que tiene una persona con respecto a otra de reparar los daños y resarcir los perjuicios que se hayan ocasionado como consecuencia de un acto jurídico propio o ajeno, o por efecto de las cosas u objetos inanimados o de los animales. La responsabilidad implica siempre el sometimiento a loa reacción jurídica frente al daño". (44)

" Para configurar la responsabilidad civil se consideran tres elementos: primero, la existencia de un daño material o moral en el sujeto pasivo; segundo, que el daño se haya producido como consecuencia de la abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar, es decir, que haya culpa o ilicitud en el sujeto activo; tercero, que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable.

- 43.- Borja Soriano. **TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.** Ed. Porrúa. 7a. Edición. Tomo II. México, 1974. página 89.
44.- De Pina, Rafael. **ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO.** Ed. Porrúa. 6a. Edición. Volumen III. México, 1983, página 232.

En cuanto al sujeto activo o sea el registrador, debe considerarse que es un profesional y técnico del derecho, con la suficiente preparación, calidad moral y profesional para desempeñar a su cargo. En tal virtud es responsable no sólo de la culpa grave y leve, sino también de la levisima; pues el ejercicio de su función debe inspirarse en un gran cuidado y sentido de responsabilidad ".(45)

En el artículo 3003 del Código Civil para el Distrito Federal, se establecen los casos de responsabilidad civil en que puede incurrir el registrador:

" Los encargados y los empleados del Registro Público además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar, cuando:

I.- Rehúsen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere artículo 3016;

II.- Practique algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado;

III.- Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;

IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan; y

V.- No expidan los certificados en el término reglamentario".

B) RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA.

"independientemente de las sanciones que establece la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos, otras como la Ley Federal de la Reforma Agraria instituye obligaciones y responsabilidades a los registradores, al decir:

" Artículo 451.- Los Notarios y los Registros Públicos de la Propiedad, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre propiedad rural, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional de la extensión y ubicación del predio que se trate.

Los Notarios Públicos deberán tramitar, a cargo de los contratantes, la inscripción en el Registro Agrario Nacional de toda traslación de dominio de terceros rurales que autoricen en su protocolo."

" Artículo 452.- El incumplimiento de las obligaciones que establecen los artículos anteriores por parte de los empleados del registro Público correspondiente o de los notarios, se sancionará respecto a los primeros con la destitución del cargo y respecto de los segundos con multa de mil a diez mil pesos; ambos casos sin perjuicio de las penas que ameriten conforme las leyes locales." (46)

C) RESPONSABILIDAD FISCAL.

Los Registradores tienen la obligación y responsabilidad de verificar y cuantificar el monto de los derechos que deben de cubrir los particulares por la anotación de una orden judicial. Al respecto la fracción II del artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., establece que el Registrador debe:

" Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir ".

Asimismo, El Código Fiscal de la Federación, señala como obligación genérica para los funcionarios y empleados públicos el denunciar las infracciones fiscales, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones (artículo 72).

D). RESPONSABILIDAD PENAL.

"El Registrador está sujeto a las penas económicas y corporales establecidas en el Código Penal para el Distrito Federal, pues en virtud de su cargo no goza de ningún fuero ni tratamiento distinto al común de los Servidores Públicos, pudiendo cometer delitos del orden común y fiscales.

1.- Delitos del orden común. Estos pueden ser: a) el ejercicio indebido de servidor público; b) el abuso de autoridad; c) la coalición de servidores públicos; d) el uso indebido de atribuciones y facultades; e) el ejercicio abusivo de funciones; f) el tráfico de influencia; g) el cohecho; h) el peculado; i) el enriquecimiento ilícito. Cada uno de estos delitos se encuentran tipificados en el Código Penal.

2.- Delitos Fiscales.- Como característica propia de los delitos fiscales, encontramos a diferencia de los

establecidos en el Código Penal: a) que siempre deben ser dolosos y nunca culposos, o sea, no existe delito fiscal cuando la conducta sea imprudencial; b) en las sanciones de los delitos fiscales no hay ningún interés por la readaptación del delincuente ni es motivo de agravantes la reincidencia; c) la pena de los delitos fiscales no incluye la reparación del daño.

"(47)

4.3 EN CUANTO A LA APLICACION DE LOS ARTICULOS FUNDAMENTALES.

El derecho registral ha ido evolucionando a medida que la vida social cambia, ya sea en el aspecto comercial, social, financiero, etc.; asimismo, se ha tratado de perfeccionar con el tiempo y en base a la necesidad de dar mayor seguridad jurídica, pero por lo que respecta a nuestro país, específicamente en el Distrito federal, este avance ha tenido muy pocos cambios, ya que desde el año de 1988 no se ha llevado a cabo reforma alguna al Reglamento del registro Público de la Propiedad, ocasionándose como consecuencia de esta situación que dicho Reglamento no se encuentre apegado a la realidad jurídica que vivimos, por lo cual el propósito de la presente tesis es dar a demostrar, aunque en forma específica se refiere a las anotaciones preventivas de embargos y cédulas

hipotecarias, de las reformas urgentes que se necesitan realizar tanto al reglamento del Registro Público como al Capítulo relativo al Registro que se encuentra estipulado en el Código Civil para el D.F.

Las anotaciones preventivas se registran tomando en cuenta a la fundamentación y reglamentación que se encuentre establecida para el Registro tanto en el Código Civil como en el reglamento respectivo o en su caso en las demás normas aplicables, así como en la Jurisprudencia dictada por la Suprema Corte de Justicia.

Para que una anotación preventiva se registre, se necesita verificar primeramente, si la misma se encuentra establecida en el artículo 3043 del Código Civil para el D.F., que a la letra menciona:

"Se anotarán previamente en el Registro Público:

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

II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes 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.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional y definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes.

Todas las anotaciones a que se refiere el artículo arriba citado son importantes, pero solamente haré referencia a las Cédulas Hipotecarias y a los embargos en virtud de que estos

actos jurídicos son los que tienen un alto índice de tramitaciones y solicitudes en el Registro Público, además de ser los más cuestionados para su anotación.

Al solicitarse el registro de una anotación, como mencionamos con anterioridad, debe encontrarse el acto jurídico dentro de los supuestos establecidos por la ley, posteriormente y una vez que el documento ha ingresado, el registrador procederá realizar su calificación registral, verificando primeramente que el demandado sea el titular registral del inmueble, tal y como lo dispone el artículo 3010 del Código Civil, en virtud de que no podrá realizarse registro alguno cuando el propietario que se menciona en el mandamiento judicial (orden judicial) no coincida con el que aparezca registrado en el libro o folio correspondiente a la finca. En estos casos el Registrador boletinará el documento mediante el Boletín Registral, y enviará un oficio al Juez en donde haga de su conocimiento esta situación, otorgando un plazo de diez días hábiles para que se subsanen las irregularidades, y en caso de que no lo hagan será enviado como salida sin registro, sin llevar a cabo ninguna anotación en el Folio correspondiente, por lo que el demandado.

Cuando el titular del inmueble es el cónyuge del demandado, se solicita al Juez del conocimiento del asunto que remita al Registro Público copia certificada del acta de matrimonio y que establezca el porcentaje por el cual va a responder. Los

interesados no alcanzan en el tiempo establecido a subsanar los errores con que cuentan sus documentos, pero en algunos casos le muestran o hacen del conocimiento del Registrador que el trámite ya fue realizado, pero a los Registradores eso no les importa y envían el documento como salida sin registro, contraponiéndose con ello al artículo 37 del Reglamento del Registro Público de la propiedad, lo que ocasiona que los particulares interesados en los trámites pierdan su prelación.

" Artículo 37. - Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva en el documento de que se trate, con expresión de la observaciones del caso... "

El envío en estos casos de salida sin registro del documento ocasiona al interesado en la anotación la pérdida de la prelación que ya había adquirido con la presentación de la solicitud, por lo cual considero que se debería de reformar el

artículo 36 del reglamento del registro Público de la Propiedad y otorgar un plazo mayor al estipulado en dicho artículo (diez días hábiles), tomando en cuenta lo que se tarda el Juzgado en enviar el oficio al registro, mediante el cual se subsane lo requerido por el Registrador, y además establecer como responsabilidad administrativa el hecho de que aún y cuando el particular le haya acreditado al Registrador que lo solicitado se encuentra en trámite ante una autoridad, este haga caso omiso y envíe el documento a salida sin registro, ya que también se debe de tomar en cuenta que el Registrador no calificará la legalidad de una orden Judicial, ya que se supone que para acreditar el interesado o parte actora su derecho para llevar a cabo la solicitud de registro de una anotación, esta ya le fue demostrada al Juez del conocimiento de la litis, o como otra opción interponer el recurso de inconformidad al que se refiere el artículo 114 del Reglamento del Registro, el cual es resuelto por el Director General del Registro Público de la Propiedad y procede en los casos de que el interesado manifieste su "inconformidad" a la calificación realizada por el Registrador (los interesados por lo regular no hacer valer su derecho de interponer el recurso citado).

Quando los oficios enviados por las autoridades coinciden con lo establecido por los antecedentes registrales y van acompañados de los requisitos necesarios, el Registrador no pondrá objeción alguna para llevar el trámite solicitado,

remitiendo oficio al Juez correspondiente en donde le informe que ha sido registrada la anotación, indicándole además, el antecedente registral en donde se realizó.

Cuando se solicita el registro de una Cédula Hipotecaria, no deberá contar en el inmueble respectivo embargo alguno anotado con anterioridad, en base al ya citado artículo 478 del Código Civil para el D.F. que en Capítulos anteriores mencionamos.

El Registrador, al momento de llevar a cabo la calificación registral del documento ingresado, deberá revisar bajo su responsabilidad lo siguiente:

- 1.- Que el título presentado sea de los que deben inscribirse o anotarse.
- 2.- Que el documento revista las formas establecidas por la ley.
- 3.- Que el documento no sea contraria a las leyes prohibitivas o de interés público.
- 4.- Que no haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos de registro.
- 5.- Que se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, y que se fije la cantidad

máxima que garantice un gravamen en el caso de monto indeterminado.

6.- Que no falte ningún requisito que establezcan tanto el Código Civil del D.F. u otras leyes aplicables.

Lo anterior se encuentra fundamentado en el artículo 3021 del Código Civil para el D.F.

Independientemente de la calificación que realiza el Registrador, en base a los puntos arriba citados, deberá además corroborar que los derechos que correspondan por el trámite del documento coinciden con lo establecido por la Ley de Hacienda del D.F., normatividad que anualmente es cambiada y publicada en el Diario Oficial de la Federación.

El pago de derechos de anotaciones como los embargos y las cédulas hipotecarias se cotizará en base al monto de la cantidad reclamada como suerte principal en los Juicios respectivos, en base a los parámetros que maneje la Ley de Hacienda ya mencionada.

Cabe señalar que las anotaciones que soliciten tanto la Tesorería de la Federación como la Junta de Conciliación y Arbitraje, no serán cubiertas al momento de la "solicitud", sino hasta la cancelación de la misma, conforme a lo dispuesto por la Ley de Hacienda, situación que considero injusta desde

mi particular punto de vista, pues tomando en cuenta la situación que vive el país, no solamente para el Gobierno y los trabajadores es complicado cubrir el importe de los derechos al momento de la solicitud, pues la crisis económica ha afectado a todos, y no por ser la Tesorería de la Federación o embargos derivados de juicios laborales se haga el pago hasta después.

En la actualidad muchos de los trámites relativos a anotaciones preventivas o inscripciones de otros actos jurídicos no se realizan con la eficacia y prontitud que se requiere, en virtud de que en la gran mayoría de los casos los antecedentes registrales no coinciden ni tampoco se encuentran acorden con la realidad jurídica, en virtud de que muchas personas, por el alto costo de las escrituras no llevan a cabo el registro de sus actos jurídicos, lo que ocasiona hasta cierto punto una inexactitud registral; además, el sistema registral que actualmente rige en el Registro de la Propiedad del D.F. ocasiona un sin fin de anomalías y fraudes, ya que un trámite tarda demasiado, y no hay control en la entrega de los folios reales, puesto que en un solo momento dos o tres áreas pueden estar ocupando el mismo folio real para diversos actos jurídicos ocasionando con ello una inseguridad jurídica en la tramitación y calificación así como aceptación o no del documento a registrar, aunando a ello la carga de trabajo que a través de los últimos años se ha ido incrementado, derivada de que la población en el Distrito Federal ha aumentado en forma

descontrolada, por lo cual propongo que se descentralicen las funciones y actos del Registro por Delegaciones Políticas, para que la oficina delegacional se encargue única y exclusivamente de tramitar los registros de los actos jurídicos que recaigan sobre inmuebles que se encuentren dentro de su competencia, buscando con todo esto obtener una agilización en los trámites y una seguridad jurídica más eficaz.

Otro de los aspectos que hay que tomar en cuenta y que también se debe de tomar conciencia que en la práctica debe de cambiar es en el sentido de que la mayoría de los Registradores que llevan a cabo la tramitación de los actos jurídicos que se solicitan para registro, realmente cumplan con los requisitos que establece el artículo 9o. del Reglamento del Registro Público, los cuales mencionamos en el inciso anterior, en virtud de que dichos Registradores son aún estudiantes de derecho sin experiencia y los cuales son contratados por que realizaron su Servicio Social en dicha Institución, ocasionando con ello una deficiente calificación derivado de la falta de conocimientos y experiencia que se necesitan.

Por último, deseo manifestar que en la actualidad el

Registro Público otorga a los particulares una gran inseguridad jurídica a los inmuebles que se encuentran ahí registrados, debido al sistema que rige, el cual no se encuentra acorde con el tráfico jurídico inmobiliario que se vive en la actualidad, aunando a ello las reformas que se deben de realizar a su normatividad, pues las mismas en gran parte ya no se encuentran acorde, tarea que desde luego no es nada fácil y que costará mucho tiempo y estudio para poder cambiarlas y llegar a ser un Registro moderno y seguro, con personal capacitado y adecuado a la importancia que el Registro representa.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD HA EVOLUCIONADO A TRAVES DE LA HISTORIA, TENIENDO COMO PUNTO DE APOYO LA PUBLICIDAD, A LA IMPORTANCIA ECONOMICA DE LA MISMA Y A EL EFICAZ TRAFICO JURIDICO INMOBILIARIO, HASTA ALCANZAR EL RANGO DE INSTITUCION DE DERECHO PUBLICO CUYA ORGANIZACION, COMPETENCIA Y FACULTADES LOS RECIBE DEL PODER EJECUTIVO.

2.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ES UNA INSTITUCION CREADA Y REGULADA POR EL ESTADO, CUYO OBJETIVO FUNDAMENTAL ES EL DE OTORGAR FUERZA A LOS ACTOS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD INMUEBLE, DANDOLES PUBLICIDAD ANTE TERCEROS EN TERMINOS DE LEY Y PROMOVRIENDO ASI LA SEGURIDAD JURIDICA EN LOS BIENES DE LA CIUDADANIA, COMO CONDICION NECESARIA DE LA JUSTICIA SOCIAL.

3.- LAS FINALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, POR CONSECUENCIA SON: LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y SENTAR LA PRESUNCION DE EXACTITUD DEL REGISTRO, EN SUS DOS MANIFESTACIONES: PRESUME LA VERACIDAD DEL CONTENIDO DE LOS LIBROS Y FOLIOS REGISTRALES, HASTA EN TANTO NO SE DEMUESTRE ADECUADAMENTE SU INEXACTITUD. NO OBTANTE, EN BENEFICIO DE TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE QUE REUNA LAS CIRCUNSTANCIAS DETERMINADAS EN LA LEY, EL CONTENIDO DEL REGISTRO SE PRESUME EXACTO JURIS, SIN ADMITIR PRUEBA EN CONTRARIO.

4.- LOS PRINCIPIOS EN MATERIA REGISTRAL SON TODAS AQUELLAS NORMAS SOBRE LAS QUE DESCANSA EL DERECHO REGISTRAL, FIJANDO LOS CARACTERES PROPIOS DE CADA INSTITUCION, CONTIENIENDO LA VERDAD LEGAL O LOS ELEMENTOS COMPLEJOS QUE DERIVAN DE ESTOS, SIENDO LAS BASES Y PRESUPUESTOS DE TODO SISTEMA REGISTRAL, YA QUE LOS EFECTOS Y ALCANCES DE LOS REGISTROS DEPENDEN DE ELLOS.

5.- EL SISTEMA REGISTRAL EN CUANTO A SU FORMA, ES DECLARATIVO Y NO ES CONVALIDANTE NI OBLIGATORIO, SINO NECESARIO.

6.- EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL SE MANIFIESTA A TRAVES DE UNA SERIE DE ACTOS ENCADENADOS UNOS A OTROS. HASTA LLEGAR A LA INSCRIPCION DEFINITIVA Y ENTREGA DEL DOCUMENTO RESPECTIVO AL INTERESADO; LO ANTERIOR TRAE APAREJADOS LOS BENEFICIOS DE LA PUBLICIDAD Y DE LA SEGURIDAD JURIDICA QUE EL ACTO MISMO REQUIERE.

7.- EXISTEN DOS CLASES DE ASIENTOS, LA INSCRIPCION Y LA ANOTACION. ATENDIENDO A SU NATURALEZA, LA ANOTACION ES UN ASIEN TO TRANSITORIO, QUE CONTRASTA CON EL ASIEN TO DE INSCRIPCION QUE ES DEFINITIVO.

8.- EL EMBARGO ES UNA INSTITUCION DE CARACTER PROCESAL Y NATURALEZA JUDICIAL, NO ES UN DERECHO REAL NI PERSONAL AL PRACTICARSE, AUNQUE PUEDE SER CONSECUENCIA DE CUALQUIERA DE ELLOS; LA AUTORIDAD QUE LO ORDENA SUSTRAE DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR UN DETERMINADO BIEN Y ESTE QUEDA BAJO SU JURISDICCION, SI ESTE ES INMUEBLE SE ORDENA SU ANOTACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

9.- SI AL PRETENDER ANOTAR UN EMBARGO EXISTE ALGUN OTRO GRAVAMEN SIMILAR, SE ANOTARA EN EL LUGAR U ORDEN QUE LE CORRESPONDA, LOS EMBARGOS ORDENADOS POR AUTORIDAD LABORAL Y FISCAL TIENEN PREFERENCIA SOBRE LOS DE ORIGEN CIVIL Y MERCANTIL, SI EXISTE OTRO GRAVAMEN COMO FIDEICOMISO DE GARANTIA, EL EMBARGO SERA ANOTADO SI ES CEDULA HIPOTECARIA, EL EMBARGO NO SE ANOTARA SI SU ORIGEN ES CIVIL O MERCANTIL.

10.- LA CEDULA HIPOTECARIA QUE A PETICION DEL JUEZ SE ANOTA, PROCEDERA SU REGISTRO SIEMPRE Y CUANDO EN EL INMUEBLE NO EXISTA UNA ANOTACION DE EMBARGO ANTERIOR.

11.- LAS CANCELACIONES DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS SE REALIZARAN MEDIANTE MANDAMIENTO O A PETICION DE PARTE, SIEMPRE Y CUANDO EN ESTE ULTIMO CASO EL INTERESADO DEMUESTRE FEFACIENTEMENTE QUE EN LA CONTROVERSIA MEDIANTE LA CUAL SE ORDENO LA ANOTACION YA NO EXISTE ACTIVIDAD PROCESAL EN UN TERMINO DE POR LOS MENOS TRES AÑOS.

12.- LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS SERAN REGISTRADAS EN LA ULTIMA CARATULA DEL FOLIO REAL.

13.-CREAR UN ARTICULO EN DONDE SE ESTABLEZCAN FACULTADES AL REGISTRADOR PARA REALIZAR DE OFICIO UNA CANCELACION DE CEDULA HIPOTECARIA CUANDO SE ESTA SOLICITANDO UNICAMENTE LA CANCELACION DE LA HIPOTECA QUE LE DIO ORIGEN, SIN TOMAR EN CUENTA LA CANCELACION DE DICHA CEDULA, O VICEVERSA.

14.-AUTORIZAR, MEDIANTE LA CREACION DE UN PRECEPTO LEGAL, AL REGISTRADOR PARA QUE ANOTE MARGINALMENTE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS QUE SE ENCUENTREN PENDIENTES DE SUBSANAR EL REQUISITO DE DEMOSTRAR LOS INTERESADOS QUE EL DEMANDADO ES EL CONYUGE DEL QUE APARECE COMO TITULAR REGISTRAL, ADEMAS DE ESTABLECER EL PORCENTAJE SOBRE EL CUAL VA HA RESPONDER DICHO INMUEBLE, EN BASE A LA SOCIEDAD CONYUGAL QUE SE HAYA CELEBRADO ENTRE ELLOS; ASIMISMO PROONGO QUE LA VIGENCIA DE LA ANOTACION MARGINAL SEA DE VEINTE DIAS HABILES, EN VIRTUD DE QUE MUCHOS TRAMITES ADMINISTRATIVOS TARDAN DEMASIADOS DIAS EN SER ENTREGADOS, Y YA UNA VEZ SUBSANADOS LOS REQUISITOS QUE SE LE HAYAN REQUERIDO, EL REGISTRADOR DEBERA DE LLEVAR A CABO LA ANOTACION PREVENTIVA COMO TAL.

15.- MODERNIZAR AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F., CAMBIANDO PRIMERAMENTE SU PROCEDIMIENTO REGISTRAL PARA CON ELLO LOGRAR UNA MAYOR SEGURIDAD JURIDICA QUE LA QUE NOS RIGE ACTUALMENTE.

BIBLIOGRAFIA

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

- 1.- CAMPUZANO Y HORMA, FERNANDO. PRINCIPIOS GENERALES DE DERECHO INMOBILIARIO Y LEGISLACION HIPOTECARIA. MADRID, 1941.
- 2.-CARRAL Y DE TERSA, LUIS. DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL. ED. PORRUA. MEXICO, 1988.
- 3.- CASADO BUMBANO, PABLO. LA CONCEPCION DE LA FUNCION REGISTRAL EN LA PRIMERA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA (1861). 1a. EDICION. MADRID, 1986.
- 4.- CASO ROMERO, IGNACIO. DERECHO HIPOTECARIO O DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. MADRID, 1951.
- 5.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. EDITORIAL PORRUA. 2a. EDICION. MEXICO, 1979.
- 6.- COSSIO Y CORRAL, ALFONSO. LECCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO. BARCELONA, 1945.
- 7.- DE PINA, RAFAEL. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. ED. PORRUA. MEXICO, 1973.
- 8.- DESVOIGUES, AUGUSTO RAUL. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. CUADERNOS NOTARIALES. SERIE 92. EDITADO POR LA UNIVERSIDAD NOTARIAL DE ARGENTINA. BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1971.
- 9.- FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. DERECHO ROMANO. ED. XIV. MEXICO, 1986.

- 10.- GONZALEZ Y MARTINEZ JERONIMO. ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL. MADRID 1948.
- 11.- HERNANDEZ LOPEZ, AARON. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. EDITORIAL PAC. 1a EDICION. TOMO I. MEXICO, 1964.
- 12.- INTRODUCCION AL DERECHO REGISTRAL. ED. REVISTA DE DERECHO PRIVADO, MADRID.
- 13.- LACRUZ BERDEJO, JOSE LUIS. LECCIONES DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. ZARAGOZA. 1957.
- 14.-LECHUGA, GIL. FRENTE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO. SIN AÑO.
- 15.- MARIN PEREZ, PASCUAL. INTRODUCCION AL DERECHO REGISTRAL. ED. REVISTA DE DERECHO PRIVADO, MADRID, 1947.
- 16.- MEZA, MARTIN. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. SIGNIFICADO Y FUNCION. COMUNICACION PRESENTADA A LA COMISION PRIMERA DEL IV CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL (1-7 DE DICIEMBRE DE 1960). DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.
- 17.-MOLINA, JOSE. MEMORIA DEL SEGUNDO CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. 1977.
- 18.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. ASOCIACION NACIONAL DE NOTARIOS DE MEXICO, A.C. MEXICO. 1988.

19.- FETIT, EUGENE. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. EDITORIAL CARDENAS. MEXICO, 1980

20.- SANCHEZ MEDAL URQUIZA, J. RAMON. LA RESOLUCION DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO. 2a. EDICION. EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1980.

LEYES Y CODIGOS

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL

LEY DE HACIENDA PARA EL DISTRITO FEDERAL