



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

257

2ej

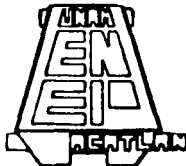
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

MARCO JURIDICO DEL REGISTRO PUBLICO DE  
LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

FALLA DE ORIGEN

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A ;**  
**MIROSLAVA MUÑOZ SANCHEZ**



ASESOR:

LIC. JOSE EFREN MENDEZ ALVIZU

SANTA CRUZ ACATLAN, ESTADO DE MEXICO

1995





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.

# **Marco Jurídico del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal**

**Miroslava Muñoz Sánchez**

**Mayo de 1995**

# Índice

	Página
<b>Capítulo I</b>	I-1
Derecho Registral	I-1
<b>Capítulo II</b>	II-1
Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad	II-1
A) Grecia	II-1
B) Egipto	II-3
C) Roma	II-4
D) Alemania	II-10
E) España	II-11
F) México	II-14
<b>Capítulo III</b>	III-1
Sistemas Registrales	III-1
1) Sistema Francés	III-2
2) Sistema Alemán	III-5
3) Sistema Australiano	III-8
4) Sistema Español	III-11
<b>Capítulo IV</b>	IV-1
1) Principio de Publicidad	IV-2
2) Principio de Inscripción	IV-3
3) Principio de Especialidad	IV-5
4) Principio de Consentimiento	IV-6
5) Principio de Tracto Sucesivo	IV-8
6) Principio de Rogación	IV-9
7) Principio de Prioridad	IV-11
8) Principio de Legalidad	IV-12
9) Principio de Legitimación	IV-13

<b>Capítulo V</b>	<b>V-1</b>
<b>Estudio Comparativo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México</b>	<b>V-1</b>
<b>A) En cuanto Código Civil</b>	<b>V-1</b>
1) De la Organización de la Oficina	V-1
2) De los Documentos Registrables	V-2
3) De los Efectos del Registro	V-3
4) De la Prelación	V-3
5) De quienes pueden pedir el registro y de la calificación registral	V-4
6) En cuanto a la extinción de los asientos	V-5
7) Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscriptibles y Anotables	V-7
8) De los Efectos de las Anotaciones	V-10
9) Del Sistema Registral	V-10
<b>B) En cuanto al Reglamento del Registro Público de la Propiedad</b>	<b>V-13</b>
1) Disposiciones Generales	V-13
2) Del Área Jurídica	V-17
3) De los Registradores	V-19
4) Del Sistema Registral	V-21
5) Del Procedimiento Registral	V-25
6) Registro Inmobiliario	V-28
7) Registro Mobiliario	V-29
8) De la Cancelación de los Asientos	V-33
9) De la Publicidad	V-34
10) De los Medios de Impugnación	V-36
<b>Conclusiones</b>	<b>1</b>
<b>Bibliografía</b>	<b>1</b>

## **CAPITULO I**

### **Derecho registral**

#### *Concepto*

El Derecho Registral es una rama del Derecho, nacido de la necesidad social de dar seguridad y publicidad jurídica a los derechos reales sobre bienes inmuebles, los derechos que los afectan, para facilitar el tráfico jurídico inmobiliario.

Al Derecho Registral se le han dado diversas denominaciones, partiendo de España, que se le llama Derecho Hipotecario, por ser la Hipoteca el primer acto que se hizo necesario inscribir, además de que la ley que lo regula y su reglamento se llama Ley y Reglamento Hipotecario, pero como puede comprenderse fácilmente, el Registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido pues el Registro regula un campo mucho más amplio que el de la hipoteca. " 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 "<sup>1</sup>. Otras denominaciones inadecuadas son, Derecho del Registro Público de la Propiedad, Derecho Publicitario y Derecho Registral Inmobiliario, ésta última se acerca más a lo que quisiéramos connotar, pero como el Registro Público incluye no sólo los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles, no me parece adecuada. Por lo cual es mejor adoptar la denominación de Derecho Registral.

---

<sup>1</sup> Carral y de Teresa, Luis. " *Derecho Notarial y Registral* " México, 1988. Pag. 211

### *Definición*

Para algunos autores, el Derecho Registral: " Regula todo lo relativo a la **registración** de los actos de la **constitución** , **declaración**, **transmisión**, **modificación** y **extinción** de los **derechos reales** sobre las **fincas** "<sup>2</sup>.

" **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** "<sup>3</sup>.

" **Aquel que regula** la **constitución**, **transmisión**, **modificación** y **extinción** de los **derechos reales** sobre **bienes inmuebles**, en **relación** con el **Registro de la Propiedad**, así como las **garantías estrictamente registrales** "<sup>4</sup>.

### *Naturaleza*

El Derecho Registral es una parte del Derecho Privado, del Derecho Civil, regulado dentro del Código Civil que proporciona las normas sustantivas. Es parte del Derecho Público, del Derecho Administrativo, ya que las normas procesales o adjetivas las establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, mismo que regula relaciones jurídicas entre el Estado y los particulares.

El Estado de México, por conducto del Poder Ejecutivo, que ejerce la función administrativa, y éste por medio de la Secretaría de

---

<sup>2</sup> Pérez Lazala, José Luis. "Derecho Inmobiliario Registral" Buenos Aires. 1965

<sup>3</sup> González y Martínez Jerónimo. "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil". Madrid, 1948.

<sup>4</sup> Roca Sastré Ramón Ma. "Derecho Hipotecario" Barcelona. 1948. Pag. 9

Gobierno, dependiendo de ésta el Registro Público de la Propiedad, brinda una función pública a través de sus oficinas registrales. El Estado satisface la necesidad de la sociedad de dar publicidad a determinados actos jurídicos para favorecer el tráfico jurídico inmobiliario, proporcionando seguridad jurídica.

Es Registro, porque se refiere a la registración de personas morales, bienes muebles e inmuebles, actos jurídicos, documentos y derechos, con el fin de que lo inscrito produzca efectos y consecuencias legales.

El Registro es Público, porque cualquier persona puede concurrir a él a revisar el contenido de los libros, asientos, apéndices, para ver el estado jurídico de alguna finca, sus transmisiones, modificaciones, derechos reales sobre ella, pedir copias certificadas de los asientos y apéndices, proporcionando publicidad.

El Registro Público es de la Propiedad, porque principalmente da publicidad a las propiedades y derechos reales que se tengan inscritos, dando seguridad y facilitando el tráfico jurídico inmobiliario.

### **Objeto**

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

" 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<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Colín Sánchez, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad" Editorial Porrúa, México, 1985. Pag.17

## **CAPITULO II**

### *Antecedentes históricos del registro público de la propiedad.*

El Registro Público surgió de la necesidad de dar certeza, seguridad pública, protección oficial a los derechos inscribibles, tanto para la tranquilidad de las personas como para una mejor comprensión en las relaciones sociales y jurídicas, buscando una firme garantía para la realización de su derecho.

Es evidente que en un principio la finalidad del Registro Público era meramente administrativa y que por necesidad evolucionó con miras a la publicidad. Al respecto don Luis Carral y de Teresa expresa que : " la necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos "<sup>1</sup>.

La verdadera publicidad inmobiliaria empieza cuando se persigue como fin la protección a terceros adquirentes, que es el fundamento de la publicidad moderna.

#### **A) Grecia**

" 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 "<sup>2</sup>. La publicidad se complementaba en primer término, con la testificación de la

---

<sup>1</sup> Carral y de Teresa, Luis. " *Derecho Notarial y Derecho Registral* ". Editorial Porrúa, México, 1988. pág.219

<sup>2</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. " *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral* ". Zaragoza, 1957. pág.25

transmisión que hacían los vecinos que eran llamados para tal efecto y por lo cual recibían una moneda y, en segundo término, por la intervención del " Mnemón " que para algunos autores era una especie de notario o archivero estatal y para otros un registro viviente. La operación quedaba perfeccionada mediante promulgaciones hechas en voz alta o carteles expuestos en lugares públicos, anuncios que hacían a la transmisión inatacable previo el transcurso de cierto plazo, y con la intervención de la autoridad en su doble papel de testigo y autorizante del acto.

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 consultarse para saber de los gravámenes y de las enajenaciones practicadas. Las inscripciones que se hacían eran concisas y contenían la clase de operación, la situación del predio, el precio pagado y el nombre de las personas que intervenían en el acto; claro está que el magistrado, que era la persona indicada para hacer las inscripciones, podía rechazar las que él considerara como nulas.

Otra forma de inscribir los actos constitutivos o transmisibles de derechos reales, era grabarlos en pedestales o placas de mármol, mismas que eran colocadas sobre los inmuebles o expuestas al público en las plazas, especialmente cuando se había entregado el inmueble y todavía no se pagaba la totalidad del precio, advirtiendo con esto a los terceros la falta de pago.

Asimismo, en el Atica, como en otros lugares de Grecia, esta forma de publicidad se aplicaba a los gravámenes de garantía como la hipoteca, que era inscrita en piedra o tablas de madera llamadas " Horoi " que eran colocadas sobre los predios y que podían contener una o más hipotecas. Los datos fundamentales que contenían eran la naturaleza de la operación, el importe de la deuda, el nombre del acreedor, el del deudor y la fecha de la constitución.

Es discutible si la colocación de los Horoi era elemento constitutivo de la hipoteca o si su ausencia era indicio de libertad de cargos o gravámenes.

En Thurrium (colonia griega) el adquirente del inmueble no entregaba al vendedor el importe correspondiente del predio 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 una gran inquietud dar publicidad a tales actos en beneficio de toda persona interesada en ellos.

El fundamento de la publicidad moderna 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.

## ***B) Egipto***

En este pueblo la publicidad registral proporcionaba una mayor seguridad al tráfico inmobiliario en razón del sistema documental empleado. Los documentos podían ser redactados en las aldeas, en oficinas especiales o escribanías llamadas "grafeia" o en los centros urbanos, en donde las oficinas recibían el nombre de "agoranomeia", que eran atendidas por empleados especializados llamados "agoranomos". En los documentos expedidos por una y otra oficina existía una importante diferencia de fondo, ya que el agoranomo antes de expedir un documento comprobaba la legitimación del enajenante y, en cambio en los expedidos por las grafeias no lo era necesario.

Los documentos eran registrados previo el pago de los impuestos de enajenación. Su inscripción recibía el nombre de Anagrafe o Katagrafe y se llevaba a cabo en el Registro Fiscal o Tamiani atendido por un funcionario público, quien reconocía oficialmente al adquirente como nuevo titular de la propiedad, otorgándole un número tan pronto se comprobaba el pago del impuesto.

### C) Roma

"Es explicable, expone Floris Margadant, que tratándose de una época en que domina un régimen económico rudimentario y de labranza, el tráfico de las cosas tenía su origen, aparentemente, por medios distintos a los negocios contractuales que constituían su fundamento"<sup>3</sup>.

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

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

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

---

<sup>3</sup> Floris Margadant, S. Guillermo. " *El Derecho Privado Romano* ". Editorial Esfinge, S.A. de C.V. Décima Cuarta Edición. México, 1986. pág.51

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 periodos: el clásico y el justineano.

### *C.1) Período Clásico*

En esta época no existían los nudos pactos, los cuales sólo creaban obligaciones pero no transmitían la propiedad. Se requerían 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".

#### *C.1.1.) La mancipatio*

"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 "4.

"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

---

<sup>4</sup> Floris Margadant, S. Guillermo. Op. Cit. pág.263

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 <sup>15</sup>.

Los que intervenían en el acto recibían el siguiente nombre:

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

"La publicidad en la mancipatio la efectuaban, a parte de las formas simbólicas que entrañaban, 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 se 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 <sup>16</sup>.

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 obligadas, no surten efectos los actos celebrados.

---

<sup>5</sup> Floris Margadant, S. Guillermo. Op. Cit. pág.263

<sup>6</sup> Roca Sastre, Ramón Ma. " *Instituciones de Derecho Hipotecario* ". Tomo I. Casa Bosch Editorial. Barcelona 1954. pág. 103

### C.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 praetor de Roma y del presidente en las provincias. La cosa debía estar presente, siendo un inmueble era menester trasladarse a esos lugares o simbolizarla. 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 "7.

La in jure cessio, que significaba abandono ante el magistrado, se aplicaba la res mancipi y a la res nec mancipi, ya la 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 era 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 "8.

---

<sup>7</sup> Floris Margadant, S. Guillermo. Op. Cit. pág.86

<sup>8</sup> 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 la 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"<sup>9</sup>.

### C.1.3 La traditio

Era la entrega de la posesión de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñarsela, y por última 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 constituía, 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 constitum posesorium, la tradición por ministerio de ley y la cuasi tradición, aplicándose ésta a los derechos.

Las partes que intervenían en la traditio eran :

- El accipiens es la persona que recibe la cosa para ser el propietario.

---

<sup>9</sup> Roca Sastre, Ramón Ma. Op. Cit. pág.25

- El tradens es la persona 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 los que podían enajenar; debía existir la intención, por parte del tradens, de enajenar, y del accipiens la de adquirir. La característica esencial es que la cosa que formaba el objeto debía ser corporal.

### *C.2 Periodo Justineano*

"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 traditio. En la transmisión de inmuebles aparece como medio de publicidad la escritura o documento, pero el ámbito y valor trasnacional de este elemento es dudoso"<sup>10</sup>.

"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 fue vivido este sistema de no publicidad o clandestinidad"<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Roca Sastre, Ramón Ma. Op. Cit. pág.29

<sup>11</sup> Roca Sastre, Ramón Ma. Op. Cit. pág.30

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

#### **D) Alemania**

"En el Sistema Romano como en el Alemán, en materia de publicidad inmobiliaria, manifiesta Carral y de Teresa, hay cierta concordancia al adoptar varias fórmulas y símbolos como principio de publicidad".<sup>12</sup>

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

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

---

<sup>12</sup> Carral y de Teresa Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral" México, 1988. pág.223

En ambos casos se admitió el uso de tomar nota del acto de transmisión en los archivos judiciales o en los consejos municipales, que más tarde se transcribieron en un libro de registro, que constituyó el verdadero antecedente del futuro Registro Público de la Propiedad.

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

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

### *E) España*

"La evolución de la publicidad inmobiliaria española, escribe Roca Sastré, se puede sintetizar en tres periodos o etapas: la primera de publicidad primitiva, la segunda de influencia romana y la tercera de carácter registral".<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Roca Sastre, Ramón Ma. " *Derecho Hipotecario* ". Barcelona, 1948. pág.521

### *E.1) Periodo de Publicidad Primitiva*

Antes de la invasión romana, la transferencia de inmuebles se caracteriza por el cumplimiento de ritos y solemnidades externas. Se introdujo el sistema de la traditio, claro que éste no imperó en forma absoluta.

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

- Fuero de Alcalá de Henares: exigía que la compraventa de bienes raíces se haga 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.

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

### *E.2) Periodo de Influencia Romana*

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 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 constituciones de gravámenes, era preciso adoptar medios de publicidad adecuados. La necesidad se impuso primero en materia de constitución de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmisiones inmobiliarias.

Este periodo se caracterizó por la clandestinidad hasta que fueron creados los oficios o Contadurías de hipotecas por la real pragmática, aunque todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, principalmente de los gravámenes e hipotecas.

### *E.3) Periodo de Regimen de Publicidad*

La organización de los oficios o contadurías en la cabeza de Partido, así como las de Jurisdicción. Se llevaban los libros necesarios para la toma de razón, misma que estaba a cargo de los Escribanos del Ayuntamiento. Los libros debían estar debidamente encuadernados y foliados y custodiados en las casas consistoriales; además de llevarse un libro indice.

- Actos sujetos a toma de razón: estaban sujetos entre otros los actos concernientes a contribuciones, ventas de bienes raíces, fianzas, fundaciones de mayorazgos y, sobre todo, los que tuvieran especial y expresa hipoteca.
- Modo de llevar los oficios: La toma de razón debía hacerse en el libro correspondiente al lugar en que estuviera situado el inmueble.

Por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos, se efectuaba la registración. Servía de base para llevarla a cabo la primera copia que diere el escribano que la hubiere otorgado, copia a la que se le anotaba al calce la mención del registro efectuado. Asimismo el escribano debía anotar en el libro correspondiente los siguientes datos: Fecha del instrumento, nombre y domicilio de los otorgantes, clase del contrato con sus respectivas características. Los efectos de la registración eran negativos, es decir, los actos que no estuvieran registrados carecían de valor ante los tribunales.

## ***F) México***

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 presentado, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

### ***F. 1) Época de la Colonia***

Durante la época de la Colonia tuvo franca vigencia la antigua 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 hacían 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.

### *F.2) Época de Independencia*

La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etc., 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 nuevas leyes y decretos que paulativamente separaron al derecho español del mexicano.

Constituido el país en República Centralista y siendo el presidente 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. En el año de 1832 se estableció un Registro General de Hipotecas.

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

En 1861 se dictó un decreto que establecía 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 despachándose en los mismos términos que hoy se despacha, hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los oficios de hipotecas ".

El Código Civil del Distrito Federal y territorios de la Baja California de 1870, en el Capítulo IV, se refería al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca sólo producía efectos a partir del momento en que fuere registrada.

### *F.3) Época Contemporánea*

El Registro Público de la Propiedad, a diferencia de otros países que cuentan con una ley especial, se encuentra regulado dentro 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 se estableció el carácter público de la Institución con claridad, al establecer 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 Federal y de la Baja California. Este Reglamento 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 Ministro 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:

- a) Disposiciones Generales
- b) De los Títulos sujetos a registro
- c) Del modo de hacer el registro
- d) De la extinción de las inscripciones.

Asimismo establecía que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad, en todos los lugares a donde hubiese Juzgados de 1a. 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, de tal manera que por sí misma se constituyó válidamente, independientemente de su registro.

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, que consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos:

- a) Del registro en general y del personal de la oficina
- b) Secciones del Registro
- c) Libro del Registro
- d) De las inscripciones en general
- e) Del procedimiento y forma de verificar las inscripciones
- f) De la rectificación de los actos del registro
- g) De las inscripciones de la Sección Primera
- h) De las inscripciones de la Sección Segunda

- i) De la Sección Tercera
- j) De la Sección Cuarta
- k) Del Archivo
- l) De la extinción de la inscripción
- m) De los Certificados
- n) Del Departamento de Entradas.

En el año de 1928 se realizó un proyecto de Código Civil, el cual fue aprobado el 1o. de Septiembre de 1932 y entro en vigor a partir del 1o. 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 Público 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 con disposición 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, se establecieron 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 definió 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 del 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, 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.

El artículo 1o. 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 Departamento del Distrito Federal y que desempeña la función registral (artículo 2o. del R.R.P. 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 Departamento del Distrito Federal, y se encuadra dentro de la Administración Pública Centralizada.

## **CAPITULO III**

### **Sistemas registrales**

La tendencia general en todos los sistemas hipotecarios es hacia un mayor fortalecimiento de la institución del Registro de la Propiedad y en vistas a la finalidad clásica de dar seguridad al tráfico inmobiliario.

Así como el sistema inmobiliario se puede definir como el conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina o por la legislación para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, de igual modo dice Campuzano y Horma "Los sistemas registrales se pueden definir como conjuntos ordenados de principios, establecidos por las Leyes o por la Doctrina, para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes , a través de la institución característica que se denomina Registro de la Propiedad".<sup>1</sup>

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

"Así que tomando en cuenta la forma en que el registro se hace, existen entre otros sistemas:

---

<sup>1</sup> Campuzano y Horma, Fernando. "Principios Generales del Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria". Madrid 1941. pág.27

**a) El de transcripción**

Por el cual el instrumento se copia o se archiva íntegramente en los libros del Registro.

**b) El de folio personal**

En el que los libros del Registro se llevan por índices de propietarios o titulares de derechos reales.

**c) El de folio real**

Por el que los libros del Registro se llevan por fincas, anotándose todos los actos y operaciones relacionados con las mismas.

Y de acuerdo con el grado de eficacia que las legislaciones le otorgan a la inscripción, se pueden distinguir principalmente cuatro sistemas : el Francés, el Alemán, el Australiano y el Sistema Español".<sup>2</sup>

Se analizarán los sistemas citados, distinguiendo en su exposición el aspecto formal (modo de llevar el registro) y el aspecto material (valor jurídico atribuido a la inscripción).

**1) Sistema Francés**

Este sistema, también llamado de Transcripción, tiene sus antecedentes históricos en diversos cuerpos legales. En primer lugar los Edictos Reales de 1763 y 1771; por el primero se creó un Registro en donde se tomaba nota de todos los gravámenes e hipotecas que podían perjudicar a terceros y por el segundo, además de insistir en el principio anterior, se estableció el

---

<sup>2</sup> Carral y de Teresa Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral". México, 1988. pág.230



procedimiento de liberación de los bienes inmuebles. Las Leyes de 1795 (9 Mesidor, Año III) llamada una Código Civil Hipotecario y otra Ley de Declaraciones Inmobiliarias, admitieron el principio de publicidad de las hipotecas, exigiendo la inscripción no sólo a los efectos de tercero sino aun entre las partes, además de suprimir las hipotecas tácitas. También es importante mencionar el Código de Hipotecario de 1798 (II Brumario del Año VII), que ordenaba la transcripción de los actos traslativos de los inmuebles en el Registro, así como la inscripción de hipotecas legales, judiciales y convencionales. Siguió a las leyes anteriores el Código Napoleón de 1804, que tiene por característica esencial en el referente a la reglamentación de la publicidad, el individualismo más exagerado, y por otro lado no requiere el cumplimiento de formalidades especiales para la adquisición o transmisión, bastando el mero consentimiento; claro que para las hipotecas exigió la transcripción, pero no para dotarlas de efectos sustantivos, sino únicamente para determinar la preferencia que podía existir entre varios acreedores.

Atención especial merece la Ley de 23 de marzo de 1955 también llamada " Ley de Transcripción ", que instauró un régimen de registración bastante extenso, si bien de poca fuerza hipotecaria, no así las leyes de Mesidor del Año VII que habían adoptado principios de gran intensidad registral, pero esas leyes no fueron recogidas por el Código Napoleón.

#### a) Aspecto formal

En cada cabeza de partido había una Oficina de Conservación de Hipotecas, llevada por un funcionario administrativo llamado " Conservador de Hipotecas ", quien copiaba íntegramente el instrumento, pero carecía de facultades para calificarlo. La publicidad se alcanzaba con la transcripción y la inscripción. La primera, para actos transmitivos y embargos inmobiliarios, la segunda para las hipotecas. Aparte de los libros sujetos a las formalidades de

la transcripción y de la inscripción, existía un libro de presentación, en donde las anotaciones se hacían por riguroso orden cronológico, y por la necesidad de contar con un medio para poder organizar la búsqueda de los documentos transcritos, se abrió un libro auxiliar que llevaba una ficha por cada propietario o titular de derecho real, en razón de la precaución que se tenía para identificar a las personas de los otorgantes, así como los inmuebles que eran objeto de registro. Existía la obligación de presentar dos ejemplares del instrumento que contenía el acto, uno se encuadernaba y el otro se devolvía con la anotación de haber sido registrado..

#### b) Aspecto material

En el sistema registral Francés, la transcripción no es requerida como condición de validez del acto entre las partes, pero en los que atañe a terceros sí es necesaria la transcripción para que la transmisión produzca sus efectos. Otro efecto de la transcripción es salvaguardar la propiedad del adquirente desde un doble punto de vista; por un lado, hace ineficaces con relación al inmueble las enajenaciones procedentes del vendedor y no consolidadas por la transcripción; por otro lado, cierra el registro a la inscripción de cargas y gravámenes provenientes de los anteriores propietarios.

En este Sistema la inscripción no es constitutiva, pero sí obligatoria. Además ya existe en él, el principio de tracto sucesivo, el de prioridad y la calificación registral, esto es, la facultad que tiene el registrador para examinar la identidad de las personas, de los objetos y el contenido del instrumento que ha de ser objeto de la inscripción.

## 2) Sistema Alemán

Se halla contenido en el Código Civil de 1896 que comenzó a regir el 1o. de Enero de 1900, la Ordenanza Inmobiliaria de 5 de agosto de 1935 vigente al año siguiente (que sustituyó a la de 1897), la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 17 de Mayo de 1898 y la Ordenanza Inmobiliaria vigente desde el año de 1936.

### a) Aspecto formal

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

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

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

inscripción en su perjuicio, no siendo necesario el consentimiento del favorecido.

### b) Aspecto material

En opinión de Cossío y Corral, " este sistema descansa en los siguientes principios: de acuerdo e inscripción, prioridad y especialidad, fe pública, inexactitud del registro y anotaciones preventivas ".<sup>3</sup>

#### b.1 Acuerdo e Inscripción

Dada la separación del acuerdo real del acto casual, es requisito indispensable para transmitir o gravar la propiedad sobre un inmueble que exista un acuerdo entre el titular del derecho y el beneficiario, seguido de su inscripción en el Registro.

El acuerdo es material cuando se presenta por ambas partes, y formal cuando solamente es otorgado por una de las partes. En la transmisión de propiedad basta la validez del consentimiento material; en cambio para extinguir los derechos constituidos sobre inmuebles, el consentimiento es siempre formal.

#### b.2 Prioridad y Especialidad.

Se determina la preferencia de los derechos por su ingreso en el Registro, ya que éstos se gradúan y clasifican en orden al tiempo " prior tempore potior jure ".

El Principio de especialidad es el complemento del principio de prioridad que presenta una doble significación: en primer lugar, sobre una determinada finca debe recaer cada derecho real y no sobre

---

<sup>3</sup> Cossío y Corral, Alfonso de. "Lecciones de Derecho Hipotecario". Barcelona, 1945. pág.10.

todo el patrimonio; en segundo lugar, debe indicarse la cuantía del gravamen que pesa sobre el mismo.

### b.3 Fe Pública

Se presume verdadera, aun cuando no lo sea, la inscripción para el que de buena fe adquiere derechos sobre un inmueble confiándose de la veracidad del Registro; aunque luego resulte que no coincide con la realidad, el adquirente se convierte en verdadero titular. Se favorece al adquirente de buena fe con presunción incontrovertible, no obstante que la anterior adquisición de la cual procede no fuese válida, pero sí registrada.

### b.4 Inexactitud del Registro

Los asientos contradictorios del Registro pueden ser rectificadas a través de dos procedimientos: el primero es solicitarlo de la persona indebidamente inscrita y en caso de negación demandar la rectificación judicial siguiendo los trámites del proceso ordinario, o bien, solicitar del Juez que ordene el asiento en el Registro de una "protesta" contra la inscripción considerada como falsa; el otro procedimiento es adquirir por prescripción, utilizando el transcurso del tiempo para conseguir ese acuerdo entre la realidad y el Registro.

### b.5 Anotaciones Preventivas

Son semejantes a la "protesta" y están destinadas a proteger las acciones procesales; su eficacia se limita a dar por nulos los actos de disposición efectuados después de realizada su anotación, en tanto se pretenda quebrantar o destruir los derechos que la misma protege. La eficacia jurídica de las anotaciones preventivas caduca tan luego como se demuestre lo irrealizable de la prevención a que están sujetas.

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

### 3) *Sistema Australiano*

Es también conocido como Sistema del " Acta Torrens ", porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, e instaurado por vez primera en el sur de Australia en virtud de la Real Property Act de 1858. Lo que Torrens se proponía, dice Campuzano y Horma, era: " Purgar la propiedad de cargas, publicar los actos de interés a ella relativos y facilitar su movilización; en una palabra, acuñar moneda predial, de tal modo que poniendo el Estado su sello en los títulos, éstos circularan del mismo modo que los discos monetarios ".<sup>4</sup>

#### a) Aspecto formal

La Oficina Registral está confiada a un funcionario de alta capacidad llamado Registrador General, que cuenta con personal especializado; es además, en última instancia el responsable del Estado en casos de error o inexactitud de la certificación de los títulos.

El Registro se lleva por libros, unos principales y otros auxiliares que se van formando cronológicamente por orden de matrícula; en los primeros, se describe la finca y se traza el plano de la misma; entre los segundos se encuentra el Diario en el que se comprenden los títulos presentados, así como la fecha de entrada y de su despacho.

---

<sup>4</sup> Campuzano y Horma, Fernando. Op. cit. pág. 36

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

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

#### b) Aspecto material

Los principios registrales sobre los que se desarrolla este sistema son: inmatriculación, individualidad de la finca, irrevocabilidad del título, publicidad del registro y responsabilidad del Estado.

##### b.1 Inmatriculación

Es el ingreso de la finca por vez primera al Registro, para lo cual se deben satisfacer ciertos requisitos: solicitud, aportación de títulos de propiedad, planos, anuncios. La inmatriculación es voluntaria, pero

una vez adoptado el régimen de validez a los actos y relaciones jurídicas que se efectúen sobre la finca.

#### **b.2 Individualidad de la Finca**

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

#### **b.3 Irrevocabilidad del Título**

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

#### **b.4 Publicidad del Registro**

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

#### **b.5 Responsabilidad del Estado**

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



#### **4) Sistema Español**

En el Sistema Español para que exista la enajenación se necesita un Contrato Traslativo de Dominio que es seguido de la tradición. Una vez realizado lo anterior, podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, quien dará perfeccionamiento al acto, sin que perjudiquen a los terceros los actos inscribibles que no sean debidamente registrados.

Las inscripciones en este sistema se reputan exactas, en favor del tercero ( principio de legitimación).

## **CAPITULO IV**

### **PRINCIPIOS REGISTRALES**

Todo sistema registral se funda en una serie de principios que dotan a sus normas de un sentido unitario. Esos principios no son proposiciones ciertas, sino más bien creaciones técnicas, para lograr en la realidad la finalidad específica perseguida por la institución del Registro Público.

Es difícil precisar a ciencia cierta una definición exacta de los principios registrales; sin embargo, se pueden definir como los requisitos o presupuestos por virtud de los cuales una relación jurídica es susceptible de penetrar en el mundo jurídico específico a través del registro. Pero no hay que perder de vista que la palabra principio tiene un amplio significado, por lo que ha de entenderse como lo expresa De Casso Romero, " que se trata más bien de presupuestos o fundamentos del nacimiento, transmisión y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles por medio de la institución registral ".<sup>1</sup>

Ahora bien, es complicado determinar cuáles y cuántos son los Principios Registrales, debido a que los mismos están relacionados unos con otros; por ello analizaré los que son aceptados por la mayoría de los autores que tratan esta materia.

---

<sup>1</sup> Casso Romero, Ignacio. " Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad " pág. 173

### 1) Principio de Publicidad

Este principio registral puede ser examinado desde dos puntos de vista: el Formal o Manifestación del Registro y el Material en su doble aspecto de legitimación y de fe pública.

Desde el punto de vista formal indica que cualquier persona interesada o no, tiene derecho a consultar los asientos del Registro y a obtener las certificaciones relativas a los mismos, principio que no es exclusivo de nuestro Código Civil que lo consagra en su artículo 2853, " al establecer que el Registro será público, que los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a todo el mundo enterarse de las inscripciones que obren en los libros, y, así también están obligados a entregar los documentos necesarios que certifiquen la situación legal de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos sobre los mismos ".<sup>2</sup>

En cuanto al punto de vista material, se concreta en la presunción de titularidad a favor del inscrito ( legitimación ) o bien, en una protección incontrovertible para la persona que recibe sus beneficios ( fe pública ). Ambos aspectos que derivan del aspecto material del principio de publicidad, tienen en común sentar una presunción de verdad en favor de lo inscrito en el Registro, pero difieren esencialmente entre sí en que mientras la presunción de exactitud registral es "iuris tamtum" para la legitimación, es presunción "jure et de jure" para la fe pública.

Para algunos autores que tratan el tema, entre ellos Roca Sastre y Carral y de Teresa, el aspecto material del principio de publicidad lo comprenden dentro del principio de exactitud registral, en sus dos manifestaciones: Principio de Legitimación y Principio de Fe Pública.

---

<sup>2</sup> 2. Código Civil del Edo. de México. Artículo 2853

## *2) Principio de Inscripción*

Por inscripción, deben entenderse las anotaciones por medio de las cuales se hace constar el Registro, las diversas mutaciones que sufre la propiedad inmueble a través de los diversos derechos reales practicados sobre ella, enterando a los terceros de su situación jurídica. Inscribir significa, según dice Sánchez Román, constatar o afirmar de un modo indubitable y por cualquier procedimiento, la existencia de un hecho, y en sentido jurídico esta toma de razón de un hecho sirva para producir efectos jurídicos.

En términos registrales la palabra inscripción tiene dos acepciones genéricas, una que se aplica en contraposición a la transcripción y otra que la emplea en el sentido de anotación y puede tener distintas interpretaciones como son: inmatriculación, inscripción propiamente dicha, cancelación, anotación preventiva, nota marginal y aviso notarial.

El interés principal sobre este tema estriba en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio jurídico produzca el efecto perseguido. Así que la inscripción puede ser constitutiva aquella que supone un acto indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales; y es declarativa cuando sólo viene a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del Registro. De acuerdo con la primera especie, la adquisición se completa con la inscripción; en cambio en la segunda, la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales es producida por el acto sin necesidad de que el mismo quede registrado.

El alcance o trascendencia de la inscripción varía según el Sistema Registral que se adopte, por ejemplo: En el Sistema Francés de

transcripción o copia, la inscripción carece de valor como elemento constitutivo, pues la transmisión o modificación jurídica real tiene valor absoluto sin necesidad del registro. En el Sistema Australiano, la inscripción es un presupuesto básico para que la transmisión o modificación de derechos reales se produzca, adoptando la inscripción una sustantividad propia, apartada completamente del título o causa que le dio origen. En cambio en el Sistema Alemán la inscripción es indispensable para que produzca el efecto de transmisión o modificación jurídica real cuando el origen del derecho es un negocio jurídico, no así cuando deriva de la Ley o de un hecho (sucesión, ocupación y decisión judicial o administrativa), en las cuales la inscripción no es requisito necesario para adquirir.

En nuestro sistema, la inscripción no tiene efectos constitutivos, la misión del Registro se limita a publicar el acto que exterioriza y publica un derecho que ya existe en la realidad jurídica, razón por la que se llama Sistema Declarativo; de ahí que lo no registrado sí existe y produce efectos entre los otorgantes. Así que el registro del acto es inútil para los otorgantes pues aunque no esté inscrito produce sus efectos a favor de terceros; claro que éste podrá aprovecharse del acto, si le conviene, pues así lo establece el artículo 2859 de nuestro Código Civil vigente.

A diferencia del Sistema Hipotecario Español, en el que la inscripción tiene valor constitutivo tratándose del derecho de hipoteca ya sea ésta voluntaria o legal, es preciso que el título correspondiente a la misma esté inscrito en el Registro; en nuestro sistema no sucede así contra lo que pueda afirmarse, ya que el artículo 2859 antes citado, al decretar el principio de que la falta de registro produce el resultado de privar al acto de efectos contra terceros, admite claramente la existencia y validez de los derechos inscribibles, no obstante que no se haya registrado. A mayor abundamiento el artículo 2771 establece " que la hipoteca para producir sus efectos contra terceros requiere siempre de su

registro".<sup>3</sup> Claro está que en el Sistema Mexicano existe pero sólo para seguridad del tráfico inmobiliario, una inscripción de efectos constitutivos como lo es el producido por la acción de la fe pública registral.

De acuerdo con el sistema de nuestro Código Civil vigente, la inscripción es voluntaria, ya que el titular no está obligado a registrar en un plazo determinado, además de que se requiere de su solicitud para hacerlo y porque el registrador no puede actuar de oficio, salvo en algunos casos en que exista interés de tercero. Pero como dice Carral y de Teresa, " la inscripción es indispensable en virtud del interés que tiene el titular para hacer que su derecho surta sus efectos erga omnes y no sólo inter partes, en esta forma se completa o se declara la existencia y características de su situación jurídica ".<sup>4</sup>

### 3) Principio de Especialidad

Este principio nació como una reacción a las hipotecas tácitas y generales y abarca todas las situaciones que se refiere al Registro, ya que implica la determinación de los inmuebles sobre los que recaen los derechos reales, con todas las circunstancias necesarias para darlos a conocer, aplicándose también a la persona que pueda ejercerlos. A este principio también se le conoce con el nombre de Principio de Determinación, denominación surgida de la necesidad de determinar con precisión la finca sobre la cual recaen los derechos, así como por la amplitud que el mismo ha alcanzado.

Jerónimo González, afirma que " el ámbito abarcado por el principio de especialidad es cada vez más extenso; mejor dicho, las sencillas reglas han evolucionado y ya no se concretan en la exigencia de una

---

<sup>3</sup> Código Civil del Edo. de México. Artículo 2771

<sup>4</sup> Carral y de Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral". pág. 244

mayor precisión al describir la finca hipotecada, el contenido de la hipoteca o el rango registral, sino que trasciende al sistema entero y se infiltran en todos sus elementos orgánicos".<sup>5</sup>

Para lograr el propósito de éste, el Registro debe llevarse por fincas, describiéndolas con sus características, cualidades y destino; determinar la naturaleza y alcances de los derechos que recaen sobre la finca y fijar claramente al adquirente del derecho inscrito, individualizándolo, es decir, que cuando haya uno o más copropietarios es necesario señalar la parte alicuota correspondiente a cada uno.

La aplicación del principio de especialidad lo encontramos en nuestro Derecho, "en el artículo 2906 del Código Civil vigente, se estipula lo que debe contener la inscripción, así como en el artículo 2771 del mismo ordenamiento vigente, que prohíbe las hipotecas tácitas y generales; así también en el artículo 2764 se establece la obligación de determinar la porción del crédito por lo que responde cada finca, cuando sean varias las que garanticen el mismo crédito".<sup>6</sup>

#### 4) Principio de Consentimiento

Este principio surgió de la distinción entre los modos de adquirir por Ministerio de Ley y por negocio jurídico, que los sistemas registrales destacan. "Consisten, como expresa Campuzano y Horma, en la coincidencia de voluntades sobre el negocio jurídico tendiente a producir la adquisición, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles cuando no tiene lugar por Ministerio de Ley".<sup>7</sup>

<sup>5</sup> González Martínez, Jeronino. "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil", Pág.67

<sup>6</sup> Código Civil del Edo. de México. Artículos 2869,2771 y 2764.

<sup>7</sup> Campuzano y Horma, Fernando. "Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria" pág.89

Por su parte, Roca Sastré expone que, " para comprender mejor este principio en necesario diferenciar entre los negocios obligacionales y los negocios de disposición. Los primeros son aquellos que tienen por objeto inmediato y directo originar una obligación, disminuyendo el patrimonio e incrementando el pasivo; los segundos son aquellos que tienen por objeto inmediato y directo crear un derecho real o de crédito menoscabando no al aumentar el pasivo, sino por una disminución del activo. La diferencia que existe entre uno y otro es la que hay entre obligarse a transmitir y la transmisión misma ".<sup>8</sup>

El negocio obligacional es siempre el soporte del negocio dispositivo, pero la relación entre ambos debe entenderse bien considerando que desde el primer momento el primero de los negocios actúa como causa jurídica del segundo, de manera que si aquél no existe o es inválido no hay transferencia, teniendo entonces el negocio dispositivo la naturaleza de los negocios jurídicos causales, bien sea porque desde el primer momento el negocio de disposición tiene por sí mismo fundamento suficiente para provocar la transmisión, si bien para que ésta subsista se precisará que el negocio obligacional haya existido y sea válido, pues en caso contrario la transformación operada se deshace. Pero resulta que en el Sistema Inmobiliario Español aún impera la teoría del Título y el Modo en Materia de Transmisión de Bienes, ya que no se destaca el acuerdo traslativo como formalmente diferenciado del negocio obligacional, ni tampoco cabe el juego propio de los negocios jurídicos abstractos en sus títulos de transmisión, lo que se destaca y cobra importancia es el contrato de finalidad traslativa, el cual está plenamente regulado por la Ley de manera que el acuerdo traslativo,

---

<sup>8</sup> Roca Sastre, Ramón Ma. "Derecho Hipotecario". Pág. 535



o sea el consentimiento acerca de la transferencia, es un elemento que va implícito en el título.

En nuestro Sistema Registral la inscripción debe basarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; mejor dicho, debe fundarse en un acuerdo de voluntades entre el transmitente y el adquirente, y como sólo puede consentir el que puede disponer, es decir el titular registral.

La aplicación del principio de consentimiento está contenido principalmente en los artículos 2869 y 2870 de nuestro Código Civil vigente.

### *5) Principio de Tracto Sucesivo*

Los sistemas inmobiliarios que han adoptado el Sistema de Folio Real, tienden a un paralelismo entre el contenido del mundo registral y la realidad jurídica, de manera que en los asientos registrales puede seguirse la historia completa de cada finca. De ahí que el Principio de Tracto Sucesivo consista en la sucesión y ordenamiento de los asientos, formando una serie eslabonada sistemáticamente recogida en los libros registrales, de modo que toda transmisión o extinción de derechos se produzca como resultado de la voluntad del titular registral, con excepción de las adquisiciones originarias en las que el derecho no deriva de un titular anterior, como es el caso de la primera inscripción llamada Inmatriculación.

Este principio exige que los libros registrales guarden el ordenado encadenamiento de causante a sucesor, de esto resulta la posibilidad de inscribir los derechos de transferente inscrito y la prohibición de no inscribir los actos que no emanen de él. El Principio de Legitimación que atribuye exactitud a los asientos registrales.

El principio objeto de examen tiene dos aspectos: sustantivo o civil y adjetivo o formal. El primero se tiene en cuenta al momento de efectuar el registro de un acto inscribible; la persona que aparezca como transmitente o perjudicada debe figurar inscrita previamente en el Registro. El segundo consiste en la inscripción de varios actos al mismo tiempo en inscripciones separadas sin amalgamarlas en un solo asiento, circunstancia que no impide que se cumpla con el precepto de estar " Previamente " inscrito, esto es lo que en la doctrina se conoce con el nombre de Tracto comprimido o abreviado.

En nuestra legislación no está definido el principio examinado; sin embargo, el artículo 2879 del Código Civil, lo reconoce y sanciona, de ahí que los actos de disposición o gravamen deban aparecer derivados de la voluntad del titular inscrito; sin dicha voluntad no puede operar variación alguna en la titularidad.

#### *6) Principio de Rogación*

Consiste en la petición de parte interesada, bien por mandato judicial o administrativo dirigido al Registrador a fin de que proceda la inscripción de un acto, ya que él nunca procede de oficio aunque tenga conocimiento de que un título debe inscribirse.

Normalmente el procedimiento de inscripción se inicia con la presentación del título al Registrador, la naturaleza de tal procedimiento es semejante a la de los actos de jurisdicción voluntaria. La presentación del título para su inscripción es el hecho que exterioriza la petición de inscripción. Ahora distinguiendo entre petición y registración, se puede decir que la primera consiste en la declaración receptiva destinada al registro mediante la presentación del título y la segunda consiste en la comparecencia de la persona

que entrega y pone en poder del Registrador el título sujeto a registro.

En nuestro Derecho la inscripción es rogada, conforme a lo establecido por el artículo 2869 del Código Civil vigente: " La inscripción o anotación de los títulos en el Registro, puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el Derecho que se va a inscribir o a anotar o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate: <sup>9</sup> se satisface el Principio de Rogación con la simple presentación del título, no siendo necesaria petición escrita o verbal al Registrador, quien queda obligado a iniciar el trámite registral y a extender un asiento de presentación en el libro diario, sin perjuicio de que en su oportunidad, al calificar el título, inscriba en definitiva, o bien suspenda o niegue el registro.

Por su parte, el artículo 2866 del citado ordenamiento, "establece que el Registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento fue presentado a la oficina registradora, precepto que se relaciona con el 2867, que reglamenta los avisos preventivos para asegurar la prioridad correspondiente". <sup>10</sup>

El principio en cuestión, tiene su excepción en el caso de la inscripción parcial de un título, previa la manifestación de la voluntad que por escrito o verbalmente haga la parte interesada, aunque en nuestro Derecho Registral la inscripción no es obligatoria por no existir disposición expresa al respecto. En atención a la naturaleza del acto jurídico puede indicarse al Registrador la parte del título que debe quedar sin registro, por ejemplo, cuando se trate de varias fincas o garantías; el interesado, por razones propias o por haberlo pactado, no desea que alguna de las fincas o garantías queden

---

<sup>9</sup> Código Civil del Edo. de México. Artículo 2869.

<sup>10</sup> Código Civil del Edo. de México. Artículos 2866 y 2867.

registradas, esta declaración es necesaria, pues de otra manera el registrador estaría obligado a inscribirlo todo.

### 7) Principio de Prioridad

Este principio encuentra su base de sustentación en el apotegma clásico. "El primero en tiempo es primero en Derecho", que ahora referido al orden registral se transforma en el precepto siguiente: "Es primero en Derecho el primero en registrar". Solamente puede concebirse el Principio de Prioridad porque se trate de evitar la coexistencia de títulos contradictorios en el Registro. La contradicción puede darse en dos casos: El primero, cuando se trata de dos derechos cuya coexistencia no es posible (por ejemplo de doble venta de una misma cosa); el segundo, cuando se trata de derechos que si bien pueden coexistir por la naturaleza del acto, demandan su jerarquización (como por ejemplo: cuando dos o más hipotecas gravan una misma cosa); éste da lugar a lo que se conoce con el nombre de rango hipotecario.

De lo anterior se desprende que el Principio de Prioridad determina el rango que según Woff, citado por Rocca Sastré, "No es otra cosa sino la relación en que este derecho se halla con otros. El rango no es un derecho; pero la preferencia del rango produce derechos de preferencia, especialmente en la ejecución forzosa".<sup>11</sup> El rango, así considerado, tiene un valor patrimonial, de ahí que los derechos derivados de él sean negociables, objeto de permuta, reserva o renuncia por pactos o convenios particulares.

Como ya ha quedado dicho, y volviendo a la regla de que "Es primero en derecho el primero en registrar", el artículo 2866 del Código Civil vigente establece "que el Registro producirá sus efectos desde el día y hora en que el título se hubiere presentado; y

---

<sup>11</sup> Rocca Sastré, Ramón Ma. "*Derecho Hipotecario*". pág.540

refiriéndose al contrato de compraventa, hay que tener en cuenta la prohibición de vender lo ajeno, contenida en los artículos 2123 y 2124 del ordenamiento citado, así como el artículo 2120 que en lo conducente dice: Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado..."<sup>12</sup>

El Principio de Prioridad se encuentra reglamentado por el artículo 2867 del Código Civil vigente, el Principio de Prioridad se hace realizable en el artículo 2868, que en su parte conducente preceptúa: "La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente surtirá sus efectos desde la fecha de dicha anotación preventiva".<sup>13</sup>

### 8) Principio de Legalidad

El principio en cuestión, está relacionado con los títulos que se presentan al Registro Público de la Propiedad, mismos que deben someterse al examen o verificación del título por parte del Registrador a fin de determinar si procede su registro; en caso de ser defectuoso el título la inscripción será suspendida o denegada. Este examen lo hace el Registrador con el fin de asegurar la concordancia entre la realidad jurídica y el contenido de los libros registrales y la Ley vigente.

El exámen practicado por el Registrador es conocido con el nombre de Calificación, a la que es necesario reconocerle una serie de matices propios apuntados por Sanz y Roca, y citados por Lacruz Berbejo en los siguientes términos: "La calificación produce sus efectos erga omnes, aunque desprovistos de la fuerza de cosa juzgada. No tiene carácter judicial ni contencioso; la ejerce un órgano administrativo".<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Código Civil del Edo. de México. Artículos 2886 2113, 2124 y 2120.

<sup>13</sup> Código Civil del Edo. de México. Artículo 2868

<sup>14</sup> Lacruz, Berbejo, José Luis. "Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral". pág.60.

Consiste en un juicio de valor, pero no para declarar un derecho dudoso o controvertido, sino para proclamar que ha nacido un derecho real o situación jurídica inmobiliaria y autenticar esta afirmación en los libros registrales.

No impide el procedimiento que pueda entablarse ente los tribunales ni prejuzgar su resultado.

Se dirige y limita a los solos efectos de efectuar la inscripción o rechazarla.

La calificación comprende los siguientes elementos: Identidad de los interesados y de la finca, capacidad y validez formal de los documentos presentados. El primer elemento consiste en la comprobación del titular inscrito y la persona que transfiere en el documento, que deberá ser el mismo sujeto; esta comprobación deberá hacerse de acuerdo con las circunstancias que obren en el Registro y en el documento presentado respecto de la finca o del derecho real inscrito se seguirá igual procedimiento. En relación al segundo elemento, el Registrador deberá atender al Derecho Positivo vigente. Al practicar la calificación el Registrador no puede fundarse en lo que no consta en los documentos presentados; en el supuesto de faltar algún dato, pedirá a los interesados que subsanen la omisión y en caso de no complementarlo denegará o suspenderá el registro.

El artículo 2872 de nuestro Código Civil vigente establece la reglamentación de este principio.

### *9) Principio de Legitimación*

Dentro de los sistemas registrales, sobre todo los de desenvolvimiento técnico, que siguen un criterio de registración por

fincas, o sea a base de abrir a cada una de ellas la correspondiente hoja donde se encuentra su historia, se configura el mundo registral de los derechos reales inmobiliarios, los cuales nacen, viven y se extinguen dentro de esta órbita o sector tabular. Al lado o fuera de este mundo registral se desarrolla la realidad jurídica, o sea el mundo extra registral. Cuando entre estos dos mundos existe concordancia, correlación y coincidencia, no hay ningún problema; pero cuando hay divergencia o falta de armonía entre uno y otro es entonces cuando surge el problema de saber cuál de los dos ha de prevalecer, si la inexactitud del Registro o de la realidad jurídica.

En respuesta al conflicto antes planteado existe en teoría tres sistemas que a continuación se exponen:

El primer sistema sostiene que el Registro simplemente está reducido a un órgano informativo, ya que en caso de conflicto entre el mundo registral y la realidad jurídica, ésta prevalece sobre aquél.

En el segundo sistema, el Registro tiene un carácter constitutivo y su contenido va en contra de la realidad jurídica, los asientos constituyen por sí mismos el fundamento jurídico de los derechos reales, su inscripción genera la constitución o extinción de los derechos registrados, independientemente de la validez o eficacia de los actos registrados, funda su fuerza probatoria o eficacia jurídica formal en el registro, así que el único mundo que se reconoce es el registral que surte efectos contra todos; contra las partes y contra los terceros.

En el tercer sistema prevalece la apariencia registral mientras no se pruebe su inexactitud; el registro predomina sobre la realidad jurídica en protección a los terceros adquirentes de buena fe. La presunción de exactitud del registro opera con mayor o menor intensidad originando a su vez una doble presunción, enmarcando dentro de los principios de Fe Pública Registral y de Legitimación, aunque ambos

tienen por común denominador la presunción de veracidad de los asientos. Ahora bien, difieren entre sí, ya que la Legitimación funciona en cuanto a la persona tiene la calidad de titular registral y mientras no se demuestre la inexactitud del registro debemos creer en la exactitud del mismo, presunción "Juris tantum", por lo cual admite prueba en contrario. En cambio, del contenido registral no concuerda con la realidad jurídica, el Principio de Fe Pública Registral actúa en protección de los terceros adquirentes, presunción "Juris et de jure" o sea que no admite prueba en contrario, por lo que habrá que sostener la titularidad del que tenga inscrito a su favor un derecho, presumiendo que existe y pertenece al titular registral, toda vez que los asientos reflejan la verdadera situación de los inmuebles inscritos.



## CAPITULO V

### **Estudio Comparativo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México.**

Es en este capítulo en donde ya de una manera más profunda compararemos ambos Registros y podamos ver las semejanzas y diferencias que existen en su estructura, organización y funcionamiento.

#### *A) En cuanto al Código Civil*

Para analizar y comparar ambos Registros, comenzaremos por ver cómo los regula su respectivo Código Civil, esto es el Código Civil del Distrito Federal y el Código Civil del Estado de México. Para esto nos ubicaremos en el título Segundo, de la Tercera parte de ambos Códigos, que habla de los Registros Públicos.

##### *1) De la Organización de la Oficina*

En el Capítulo I del Título Segundo de ambos Códigos se habla de su organización y es aquí en donde encontramos la primera diferencia, ya que "Las oficinas del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe del Departamento del Distrito Federal",<sup>1</sup> mientras que "las oficinas del Registro Público de la Propiedad del Estado de México se establecerán en las cabeceras de los Distritos Judiciales de la entidad y en las poblaciones que determine el Ejecutivo local".<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 2999.

<sup>2</sup> Código Civil del Estado de México artículo 2851.

Como podemos ver aquí existen dos grandes diferencias, la primera es la ubicación de las oficinas registrales y la segunda, que mientras en el Distrito Federal existe una sola oficina registral, en el Estado de México por lo menos debe existir una por cada Cabecera Municipal.

Ambos Registros funcionan conforme al sistema y métodos que determinan sus Códigos y Reglamentos respectivos.

En ambos casos "los reglamentos establecerán los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento de los Registros".<sup>3</sup>

## ***2) De los Documentos Registrables***

En el Capítulo II del Título Segundo de ambos Códigos se habla de las disposiciones comunes de los documentos registrables, aquí encontramos que en ambos casos "sólo se registrarán :

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- II. Las resoluciones y providencias que consten de manera auténtica.
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley".<sup>4</sup>

Para ambos Registros "Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de

---

<sup>3</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3002 y del Estado de México artículo 2854.

<sup>4</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3005 y del Estado de México artículo 2857.

inscribibles conforme a las disposiciones de sus respectivos Códigos y Reglamentos.

Si los documentos respectivos aparecen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante Notario.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con las Leyes Mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente".<sup>5</sup>

### *3) De los Efectos del Registro*

"Los documentos que conforme a ambos Códigos sean registrables y no se registren, no producirán efectos en contra de tercero".<sup>6</sup>

"La inscripción de los actos o contratos en ambos Registros tienen efectos declarativos".<sup>7</sup>

### *4) De la Prelación*

En cuanto a lo que la Prelación se refiere, para ambos Registros "la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca y otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea

---

<sup>5</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3006 y del Estado de México artículo 2858.

<sup>6</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3007 y del Estado de México artículo 2859.

<sup>7</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3008.

posterior, siempre que se dé el Aviso Preventivo (artículo 3016 C.C.D.F. y artículo 2867 C.C.E.M.)".<sup>8</sup>

Para ambos Registros "la prelación entre los diversos documentos ingresados, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en los artículos 3016 C.C.D.F. y 2867 C.C.E.M. relativos al aviso preventivo".<sup>9</sup>

En ambos Registros "la inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que dicha anotación preventiva los produjo".<sup>10</sup>

#### *5) De quienes pueden pedir el Registro y de la Calificación Registral.*

En cuanto a quienes pueden pedir el registro y la calificación registral, en ambos Registros "la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y con tal número".<sup>11</sup>

En ambos Registros "los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica

---

<sup>8</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3013 y del Estado de México artículo 2864.

<sup>9</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3015 y del Estado de México artículo 2866.

<sup>10</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3017 y del Estado de México artículo 2868.

<sup>11</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3018 y del Estado de México artículo 2869.

de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

- I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;
- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las Leyes prohibitivas o de interés público;
- V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del Registro".<sup>12</sup>

**6) En cuanto a la extincion de los asientos**

En cuanto a la extinción de los asientos en ambos Registros "las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona".<sup>13</sup>

"Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción".<sup>14</sup>

"Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública".

---

<sup>12</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3021 y del Estado de México artículo 2872.

<sup>13</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3028 y del Estado de México artículo 2879.

<sup>14</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3032 y del Estado de México artículo 2883.

"La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial".<sup>15</sup>

En ambos Registros "podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II. Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;

III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV. Cuando se declare la nulidad del asiento;

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en los artículos 2325 C.C.D.F. Y 2179 C.C.E.M.; y

VI. Cuando tratándose de cédulas hipotecarias o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente".<sup>16</sup>

En ambos Registros "podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y

---

<sup>15</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3032 y del Estado de México artículo 2883.

<sup>16</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3033 y del Estado de México artículo 2884.

## II. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado".<sup>17</sup>

"Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante a petición de parte o por mandato de las autoridades que los decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento".<sup>18</sup>

"Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere".<sup>19</sup>

### *7) Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscriptibles y Anotables*

En el Capítulo III de ambos Códigos Civiles se habla del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos inscriptibles y anotables, aquí encontramos una diferencia ya que mientras en el Código Civil del Distrito Federal "en el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

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

---

<sup>17</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3034 y del Estado de México artículo 2885.

<sup>18</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3035 y del Estado de México artículo 2886.

<sup>19</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3036 y del Estado de México artículo 2887.

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

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

No se inscribirán las escrituras en que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de éste Código".<sup>20</sup>

En el Código Civil del Estado de México "en el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

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

II. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;

III. Las fundaciones de beneficencia privada, cuando se afectan bienes inmuebles a los fines de la fundación;

IV. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

---

<sup>20</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3042



V. Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces o derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;

VI. En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

VII. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;

VIII. El testimonio de las informaciones ad perpétuum promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles; así como las resoluciones administrativas de inmatriculación;

VIII bis. Las provisiones, usos, reservas y destinos de la propiedad inmueble particularizada en los mismos;

IX. Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados".<sup>21</sup>

Como podemos ver, en el Código Civil del Estado de México existen algunas fracciones del artículo 2893 que no contempla el Código Civil del Distrito Federal, pero que de alguna forma podría incluir con el fin de dar una mayor seguridad al registro de la propiedad inmueble.

---

<sup>21</sup> Código Civil del Estado de México artículo 2893.

### **8) De los Efectos de las Anotaciones**

En cuanto a los efectos de las anotaciones, en ambos Registros "la anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación".<sup>22</sup>

### **9) Del Sistema Registral**

En cuanto al Sistema Registral para ambos Registros "el Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión".<sup>23</sup>

Para ambos Registros "los asientos y notas de presentación expresarán:

I. La fecha y número de entrada;

II. La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;

III. La naturaleza del acto o negocio de que se trate;

IV. Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía si constare; y

---

<sup>22</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3044 y del Estado de México artículo 2895

<sup>23</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3059 y del Estado de México artículo 2904.

**V. Los nombres y apellidos de los interesados".<sup>24</sup>**

En ambos Registros "los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

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

---

<sup>24</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3060 y del Estado de México artículo 2905.

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII. La fecha del título, número si lo tuviere y el funcionario que lo haya autorizado".<sup>25</sup>

"Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias expresadas anteriormente, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta".<sup>26</sup>

Para ambos Registros "los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán:

I. La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice;

II. La causa por la que se hace la cancelación;

III. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

IV. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate; y

V. Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista".<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3061 y del Estado de México artículo 2906.

<sup>26</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3062 y del Estado de México artículo 2907.

<sup>27</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3063 y del Estado de México artículo 2908.

"Todos los asientos de la clase que fueren, deberán ir firmados por el Registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y número del asiento de presentación".<sup>28</sup>

"Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el Registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquéllos puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado".<sup>29</sup>

### ***B) En cuanto al Reglamento del Registro Público de la Propiedad***

En esta parte de nuestro estudio comparativo, nos abocaremos a los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y comenzaremos por analizar sus disposiciones generales.

#### ***1) Disposiciones Generales***

Para ambos Reglamentos "El Registro Público es la institución mediante la cual tanto el Gobierno del Distrito Federal como el del Estado de México, proporcionan el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos contra terceros".<sup>30</sup>

En el Distrito Federal "El Registro Público está a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores y de una área jurídica para su funcionamiento".<sup>31</sup>

En el Estado de México "Para el cumplimiento de sus objetivos, el Registro Público de la Propiedad se estructurará orgánicamente en la siguiente forma:

---

<sup>28</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3066 y del Estado de México artículo 2911.

<sup>29</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3067 y del Estado de México artículo 2912.

<sup>30</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 1 y del Edo de México artículo 1.

<sup>31</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 4.

**I. Dirección General.**

**II. Coordinación de Registradores.**

**III. Departamento de Asistencia Técnica.**

**IV. Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles.**

**V. Archivo General de Notarías.**

**VI. Unidad de Apoyo Administrativo.**

**VII. Oficinas del Registro Público de la Propiedad".** <sup>32</sup>

"La Coordinación de Registradores, los Departamentos, el Archivo General de Notarías y la Unidad de Apoyo Administrativo, estarán a cargo de un Jefe designado por el Secretario de Gobierno, a propuesta del Director General y el Subsecretario del ramo. En la misma forma serán designados los Registradores de la Propiedad, bajo cuya responsabilidad estarán las oficinas del Registro Público de la Propiedad". <sup>33</sup>

En el Distrito Federal "Para ser Director General se requiere ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones, con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad". <sup>34</sup>

En el Estado de México "Para ser Director General, Jefe y Registrador de la Propiedad se requiere:

**I. Ser ciudadano del Estado y haber cumplido veinticinco años de edad.**

<sup>32</sup> R.R.P.P. del Edo. de México artículo 5.

<sup>33</sup> R.R.P.P. del Edo. de México artículo 6.

<sup>34</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 5.

**II. Ser Licenciado en Derecho con título legalmente registrado, con un mínimo de dos años de práctica en el ejercicio de la profesión, en alguna oficina del Registro Público de la Propiedad, en el notariado, en la administración pública, en la docencia o en la judicatura. Se exceptúa de este requisito al Jefe de la Unidad de Apoyo Administrativo, quien deberá contar con título relativo a alguna de las ciencias económico-administrativas y satisfacer el mismo término de experiencia profesional en su campo".<sup>35</sup>**

Como podemos ver aquí existen varias diferencias de consideración; mientras que en el Distrito Federal para ser Director General del Registro Público de la Propiedad no se requiere de una edad determinada, pero sí cinco años de experiencia en el ejercicio de la profesión, aunque no se requiera que ésta sea en un campo específico; en el Estado de México para ser Director General del Registro Público de la Propiedad se requiere tener un mínimo de veinticinco años, aunque con tan sólo dos años de práctica en el ejercicio profesional, pero en este caso en alguna oficina del registro, del notariado, de la administración, de la docencia o de la judicatura.

En el Distrito Federal "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;**

**II. Coordinar y controlar las actividades registrales;**

**III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral;**

---

<sup>35</sup> R.R.P.P. del Edo. de México artículo 7

IV. Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;

V. Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código Civil y del Reglamento, y

VI. Encomendar a los abogados del área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte, entre otras".<sup>36</sup>

En el Estado de México "Corresponde al Director General, planear, organizar, dirigir, controlar y evaluar los servicios del Registro Público de la Propiedad, conforme los ordenamientos en la materia".<sup>37</sup>

"Son obligaciones del Director General:

I. Ejercer la función directiva del Registro Público de la Propiedad en todo el territorio del Estado.

II. Autorizar con su firma la primera y última hojas de los libros del Registro, indicando la oficina, sección, libro y volumen al que serán destinados.

III. Autorizar con su firma los protocolos notariales.

IV. Proporcionar a través de la Unidad de Apoyo Administrativo, el personal y elementos materiales que se requieren para el funcionamiento de las distintas oficinas del Registro Público de la Propiedad, entre otras".<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 6.

<sup>37</sup> R.R.P.P. del Edo. de México artículo 10.

<sup>38</sup> R.R.P.P. del Edo. de México artículo 11.



A diferencia del Registro Público de la Propiedad del Estado de México en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal existe un Area Jurídica "El responsable del área jurídica deberá ser ciudadano mexicano con título de licenciado en derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral y de reconocida probidad".<sup>39</sup>

## **2) Del Área Jurídica**

"Son atribuciones del Area Jurídica:

I. Intervenir en representación del Registro Público en todos los juicios que la institución sea parte y en aquéllos en que aparezca como autoridad responsable;

II. Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio;

III. Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los Registradores y

IV. Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal".<sup>40</sup>

A diferencia del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México existe la Coordinación de Registradores.

"Son obligaciones del Coordinador de Registradores:

I. Auxiliar al Director General en las funciones propias de su cargo y en las que aquél le encomiende.

---

<sup>39</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 7

<sup>40</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 8.

II. Coordinar y organizar el buen desarrollo de las actividades de las oficinas registrales.

III. Integrar la estadística de la institución en todas sus áreas y funciones y

IV. Transmitir a los registradores los acuerdos y determinaciones del Director General, entre otras".<sup>41</sup>

Además existen dos departamentos que realizan labores complementarias al Registro Público de la Propiedad del Estado de México, éstas son:

"Departamento de Asistencia Técnica, el cual está a cargo de un jefe de departamento, cuyas obligaciones y facultades son: auxiliar al Director General en la elaboración de Planes y Proyectos de índole técnica, proporcionar asistencia técnica a los titulares de las oficinas registrales, colaborar con el Director General en la formulación de planes, proyectos, circulares e instructivos, así como en las labores de orientación y capacitación jurídica del personal de las oficinas registrales, representar en juicio a los registradores cuando éstos le otorguen representación o el caso se ventile en tribunales radicados en la capital del Estado, entre otras".<sup>42</sup>

"Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, el cual está a cargo de un jefe de departamento, cuyas obligaciones son: cumplir e instrumentar las disposiciones dictadas por el Director General para la tramitación judicial o administrativa de los expedientes relativos a la regularización de los bienes inmuebles, intervenir por disposiciones del Director General, en los procedimientos tendientes a la titulación e inscripción de los inmuebles del Gobierno del Estado y sus órganos auxiliares, promover programas dirigidos a la regularización de la propiedad inmueble, para su incorporación al arca registral, intervenir por disposición del Director General, en los

---

<sup>41</sup> R.R.P.P. del Edo. de México artículo 13.

<sup>42</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículos 15 y 16

estudios y procedimientos tendientes a la inscripción de los planes de desarrollo urbano, entre otras".<sup>43</sup>

### **3) De los Registradores**

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, "El 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, la 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".<sup>44</sup>

"Los Registradores ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que les señalan el Código Civil y el Reglamento y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento".<sup>45</sup>

"Son atribuciones de los Registradores:

---

<sup>43</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 17.

<sup>44</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 9.

<sup>45</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 13.

I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

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

III. Dar cuenta a su inmediato superior de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV. Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y

V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como las instrucciones que les transmita el Director General".<sup>46</sup>

"Los Registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el registrador que designe la Dirección General".<sup>47</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México "Son obligaciones del Registrador:

I. Vigilar la legalidad y exactitud de las inscripciones y anotaciones que se hagan, así como de las certificaciones que se expidan, autorizando unas y otras con su firma.

II. Revisar los documentos presentados y ordenar o denegar la inscripción o anotación solicitada.

---

<sup>46</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 14.

<sup>47</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 15.

III. Formular de acuerdo con la Ley, la cotización de los derechos que se causen por la prestación de los servicios.

IV. Hacer la distribución ordenada del trabajo entre los servidores públicos adscritos a su oficina, manteniendo el orden, puntualidad y eficacia en las labores que se les encomienden.

V. Remitir dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes a la Coordinación de Registradores, un informe completo de las inscripciones realizadas en el mes inmediato anterior y rendir a las autoridades los informes que les soliciten, entre otras".<sup>48</sup>

#### **4) Del Sistema Registral**

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se habla del Sistema Registral, "El cual se integrará por:

I. Registro Inmobiliario.

II. Registro Mobiliario".<sup>49</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, "Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los siguientes folios:

I. Folio Real de Inmuebles.

II. Folio Real de Muebles".<sup>50</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, "La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se

---

<sup>48</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 23.

<sup>49</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 16.

<sup>50</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 17.

estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento y ésta deberá incluir los siguientes datos:

- I. Nombre del Solicitante;
- II. Ubicación del inmueble, identificación del mueble.
- III. Naturaleza del acto, y
- IV. Observaciones.

Al ingresar la solicitud se le irán ingresando los siguientes datos:

- I. Número de Entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año calendario.
- II. La fecha y hora de presentación;
- III. Area a la que se turne el documento;
- IV. Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio;
- V. La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y
- VI. Observaciones".<sup>51</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, "Todo documento inscribible expresará:

---

<sup>51</sup> R.R.P.P. del D.F. artículos 18, 19 y 20.

I. Los datos relativos a los otorgantes.

II. Los datos relativos a los bienes y derechos inscritos.

III. Los antecedentes de registro, excepto que se trate de primera inscripción, así como la clave catastral del predio o número de cuenta fiscal.

IV. La inserción del certificado del Registro Público de la Propiedad sobre inscripción o no inscripción.

V. El certificado de libertad de gravámenes por veinte años anteriores a la fecha en que se solicite la inscripción.

VI. Copia de la manifestación de la operación de traslación de dominio celebrada, presentada al Departamento de Catastro por conducto de la Administración o Receptoría correspondiente, en las formas oficiales que para el efecto apruebe el Ejecutivo del Estado.

VII. Plano descriptivo de localización del predio".<sup>52</sup>

"Todo documento que se presente para su inscripción estará acompañado de copia autorizada en su caso, por el funcionario ante quien se celebró el acto, para ser agregada al apéndice respectivo".<sup>53</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, "La finca y el bien mueble, constituyen la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan".<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 33.

<sup>53</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 34.

<sup>54</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 21.

"El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal llevará un Sistema de Índices que contendrá todos los inmuebles y muebles registrados, estos índices se llevarán según el asunto de que se trate, en la siguiente forma:

I. Tratándose de inmuebles.

- a) Por nombre de la finca, si lo tuviere;
- b) Por calle, avenida o número de ubicación;
- c) Por lote, manzana y fraccionamiento o colonia, y
- d) Por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios;

II. En caso de muebles, por los datos contenidos en facturas".<sup>55</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, las inscripciones se harán en "Los libros del Registro, éstos se agruparán en secciones que serán destinadas:

I. La primera, al registro de bienes inmuebles.

II. La segunda, al registro de bienes muebles".<sup>56</sup>

"Las inscripciones se iniciarán en la página siguiente a aquella en la que conste la autorización del libro respectivo".<sup>57</sup>

"Cuando en un libro sólo quedaren sin ocupar las cinco hojas destinadas para las anotaciones, el Registrador pondrá una razón cerrando el libro, que expresará: la sección a que corresponde el

---

<sup>55</sup> R.R.P.P. del D.F. artículos 29 y 30.

<sup>56</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 79.

<sup>57</sup> 28. R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 81.



libro, volumen, así como el número de inscripciones contenidas en el mismo, la fecha, sello de la oficina y su firma".<sup>58</sup>

"Habrá un libro en el que se harán constar los nombres de los contratantes, el acto, la hora y el número de orden de presentación de los documentos, así como la fecha de su devolución".<sup>59</sup>

"Cada libro tendrá su apéndice formado con los volúmenes necesarios que se irán integrando con las copias de los documentos inscritos y los complementarios de éstos.

El apéndice del libro de presentaciones se formará con las copias de los documentos presentados y devueltos sin registro.

La encuadernación de los apéndices se realizará conforme lo imponga el volumen de los documentos, debiendo asentarse en la primera y última hoja de cada tomo una certificación del Registrador que contenga el número de partida con que se inicia y termina, volumen, libro y sección a que corresponda".<sup>60</sup>

"Los libros y apéndices podrán microfilmarse, grabarse en cinta magnética, disco o tarjeta que por su naturaleza posibilite su almacenamiento en memorias electrónicas, centros de cómputo, ficheros electromecánicos, o cualquier otra técnica que permita su consulta inmediata, su lectura y su reproducción impresa".<sup>61</sup>

### ***5) Del Procedimiento Registral***

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, "Turnado un documento al Registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

---

<sup>58</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 83.

<sup>59</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 84.

<sup>60</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 85.

<sup>61</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 86.

Si de la calificación fundada y motivada, el Registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3021 del Código Civil del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni se interpone el Recurso de Inconformidad (artículo 114 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal), se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se retirarán al Archivo General del Departamento".<sup>62</sup>

"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 del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanado el defecto que motivó la anotación se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida".<sup>63</sup>

"Los asientos y sus cancelaciones se practicarán en la parte correspondiente del folio".<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 36.

<sup>63</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 37.

<sup>64</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 47.

"Todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo".<sup>65</sup>

"Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el Registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado".<sup>66</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, "Presentado un documento para su inscripción o anotación, el Registrador examinará, dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscribible o anotable, si reúne las condiciones extrínsecas exigidas por la Ley.

En caso afirmativo, hará la cotización de los derechos que deban cubrirse y una vez enterados, ordenará la inscripción o anotación, la que se efectuará dentro de los tres días hábiles siguientes.

En caso negativo, quedará el documento a disposición del interesado, con expresión de las causas y fundamentos legales por los que se denegó o suspendió la anotación o inscripción".<sup>67</sup>

"Las inscripciones se numerarán progresivamente en cada uno de los volúmenes de los diferentes libros del Registro".<sup>68</sup>

"Las inscripciones se harán en los libros de la oficina registral respectiva según la ubicación de los bienes de que se trate y en la sección correspondiente del Registro. Si los bienes estuvieren ubicados en la circunscripción de dos o más oficinas, la inscripción se efectuará en los libros de cada una de ellas".<sup>69</sup>

---

<sup>65</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 49.

<sup>66</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 52.

<sup>67</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 37.

<sup>68</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 41.

<sup>69</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 42.

"Cuando un mismo documento se refiera a varios inmuebles, se iniciará la inscripción con la mención de los datos que deban aparecer en la inscripción y que se relacionen con todos ellos.

A continuación en el orden con que aparezcan en el documento se expresarán de cada uno de ellos, su ubicación, superficie, medidas y linderos. En este caso, se abrirán tantas partidas como inmuebles contenga el documento inscrito".<sup>70</sup>

"Inmediatamente después de que se efectúe una inscripción, se pondrá al calce del documento una certificación que contenga: la fecha de la inscripción y el número de asientos, las fojas, el volumen y la sección en donde se hubiere verificado. Esta certificación irá firmada por el Registrador y llevará el sello de la oficina".<sup>71</sup>

Como se expuso en páginas anteriores, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el Sistema Registral se integra por el Registro Inmobiliario y por el Registro Mobiliario.

## **6) *Registo Inmobiliario***

Para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. "La finca es la unidad básica registral. El registro de la propiedad inmueble se llevará en un folio real para cada finca".<sup>72</sup>

"Cuando se divida una finca, se asentarán como fincas nuevas la parte o partes resultantes asignándoles a cada una un folio".<sup>73</sup>

"Cuando se fusionen dos o más fincas para formar una nueva, se procederá a cancelar los asientos originales conservándose en el Registro Público como antecedentes y se harán nuevos folios para las fincas resultantes.

---

<sup>70</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 43.

<sup>71</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 46

<sup>72</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 54.

<sup>73</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 57.

A los nuevos folios se trasladarán los asientos vigentes.

En los folios de las fincas modificadas por fusión o división, se harán constar las variantes producidas y el número de los nuevos folios que resultaren".<sup>74</sup>

"Los actos contenidos en los títulos o documentos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil del Distrito Federal, se inscribirán en la parte primera del folio, excepción hecha de aquellos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca y demás derechos reales distintos de la propiedad, a los cuales está destinada la segunda parte del folio".<sup>75</sup>

"Los actos destinados a ocupar la parte primera del folio respectivo son aquellos en cuyos títulos registrables se adquiera o transfiera el dominio o la posesión originaria de bienes inmuebles".<sup>76</sup>

"Los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio respectivo son aquellos en cuyos títulos, por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles, o en general establezca modificaciones al régimen de propiedad".<sup>77</sup>

## 7) Registro Mobiliario

Para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, "En los folios del Registro Mobiliario se asentarán las operaciones a que se refieren los artículos 2310 (venta en abonos), 2312 (venta con reserva de dominio), 2859 (prenda) del Código Civil del Distrito Federal".<sup>78</sup>

---

<sup>74</sup> 45. R.R.P.P. del D.F. artículo 58.

<sup>75</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 60.

<sup>76</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 61.

<sup>77</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 62.

<sup>78</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 66.

"Para que una operación sobre bienes muebles sea asentable, se requiere:

I. Que recaiga sobre bienes susceptibles de identificación de manera indubitable;

II. Que los bienes estén facturados y se encuentren en el Distrito Federal, y

III. Que al contrato correspondiente se acompañe la factura o copia certificada, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente".<sup>79</sup>

"Si se trata de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, no será necesario acompañar la factura si el vendedor no la entrega al comprador, sino hasta que hubiere sido totalmente pagado el precio".<sup>80</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el sistema de Libros de Registro se divide en Sección Primera (Registro de Bienes Inmuebles), y Sección Segunda (Registro de Bienes Muebles)

### **a) Sección Primera**

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, "En la Sección Primera se llevarán tres libros, en los que se efectuarán las inscripciones de los actos jurídicos a que se refiere el artículo 2893 del Código Civil del Estado de México.

Son materia de inscripción en el Libro Primero, los títulos registrables por los que se adquiera o transfiera el dominio o la posesión originaria de un bien inmueble".<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 67.

<sup>80</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 68.

<sup>81</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 90.

"Para los efectos del Registro se presume que el dueño del terreno lo es de las edificaciones, mientras no conste ninguna inscripción en contrario".<sup>82</sup>

"Cuando se divida una finca inscrita en el registro correspondiente, se inscribirá en otro asiento la parte que se separe a favor del nuevo dueño".<sup>83</sup>

"Cuando se practique un fraccionamiento, relotificación o subdivisión, de un predio en manzanas o lotes, el interesado deberá presentar protocolizado notarialmente el Acuerdo de autoridad competente que dio origen al acto, así como la relación pormenorizada de lotes, áreas de donación para espacios verdes y servicios públicos que se adjuntará al testimonio con el correspondiente plano aprobado, tomándose en consideración lo establecido por el artículo 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Sin este requisito no se podrá registrar la enajenación o gravamen de una fracción".<sup>84</sup>

"Cuando se fusionen dos o más inmuebles para formar uno solo, se inscribirá éste en otro asiento, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones anteriores relativas al dominio de las fincas que se fusionen. En la nueva inscripción se hará también referencia de dichos registros".<sup>85</sup>

"Se inscribirán en el Libro Segundo, los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles, o en general establezca modificaciones al régimen de propiedad".<sup>86</sup>

---

<sup>82</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 93.

<sup>83</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 94.

<sup>84</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 95.

<sup>85</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 96.

<sup>86</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 98.

"En el Libro Tercero se inscribirán los títulos registrables, cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio y los actos que sin implicar transmisión de propiedad o sin imponer modalidades a ese derecho, sean inscribibles".<sup>87</sup>

#### **b) Sección Segunda**

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México. "En la Sección Segunda se llevará un libro en el que se inscribirán las operaciones sobre bienes muebles, a que se refiere el artículo 2914 del Código Civil del Estado de México".<sup>88</sup>

"Para que una operación sobre muebles sea inscribible, se requiere:

I. Que recaiga sobre automóviles, motores y maquinaria agrícola o industrial, o cualquier otro bien fácilmente identificable, con valor superior a diez mil pesos, conforme al contrato de compraventa o factura.

II. Que los bienes estén dentro de la circunscripción territorial de la oficina en donde se pretenda hacer la inscripción; y

III. Que al contrato correspondiente, se acompañe la factura original expedida por comerciante legalmente establecido, que comercie en los artículos de que se trate, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente".<sup>89</sup>

"Si se trata de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, no será necesario acompañar la factura si el vendedor no la entrega al comprador hasta que haya sido totalmente pagado el precio".<sup>90</sup>

---

<sup>87</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 103.

<sup>88</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 113.

<sup>89</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 114.

<sup>90</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 115.



### **8) De la Cancelación de los Asientos**

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, "Las cancelaciones de cualquier asiento se practicarán haciendo referencia a la causa que las motivó".<sup>91</sup>

"Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I. Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta. y

II. De oficio o petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva".<sup>92</sup>

"En los casos a que se refiere el Capítulo III del Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, los asientos podrán cancelarse por consentimiento del vendedor o acreedor, por resolución judicial o a solicitud del deudor, siempre que éste acredite fehacientemente el cumplimiento de sus obligaciones".<sup>93</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, "La cancelación de una inscripción o anotación preventiva se hará mediante anotación marginal, expresando las causas por las que se ha extinguido o transmitido el derecho inscrito o anotado, en todo o en parte".<sup>94</sup>

"La anotación preventiva se cancelará de oficio o a petición de parte cuando se extinga el derecho anotado y también cuando caduque o se convierta en inscripción definitiva".<sup>95</sup>

---

<sup>91</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 81.

<sup>92</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 84.

<sup>93</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 85.

<sup>94</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 66.

<sup>95</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 68.

### 9) De la Publicidad

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, "Los asientos del Registro son públicos".<sup>96</sup>

"Se expedirá, previa solicitud, información certificada, completa o en lo conducente, de los asientos que obren en el Registro Público".<sup>97</sup>

"Al solicitarse un certificado de los asientos de una o más fincas, se expresará el tiempo que deba abarcar la certificación y en ésta se harán constar todos los asientos no cancelados que aparezcan durante el lapso solicitado".<sup>98</sup>

"Las certificaciones sobre existencia de gravámenes o de cualquier otro asiento, se harán con vista de todos los antecedentes por el término solicitado".<sup>99</sup>

"En las certificaciones que se soliciten para hacer constar la existencia de asientos en el Registro Público, sólo se hará mención de los cancelados cuando así se solicite expresamente".<sup>100</sup>

"Cuando los certificados que se soliciten del Registro Público se refieran a una sola finca o derecho inscrito, se expedirán a más tardar el tercer día de aquel en que se haya presentado la solicitud. En los demás casos, el plazo para la expedición no podrá exceder de cinco días hábiles".<sup>101</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, "El archivo del Registro será público, pero los interesados al consultar los libros, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

---

<sup>96</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 88.

<sup>97</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 90.

<sup>98</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 91.

<sup>99</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 92.

<sup>100</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 93.

<sup>101</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 95.

I. Solicitar del Registrador o del empleado que éste designe los libros que desee consultar.

II. Solamente podrán consultarse los libros cuando no se necesiten para el despacho de los asuntos de la oficina.

III. Los interesados consultarán los libros en el menor tiempo posible absteniéndose de escribir en ellos, maltratarlos o mutilarlos y serán responsables de los daños que les causen; y

IV. La consulta de los libros será siempre en presencia de un empleado de la oficina".<sup>102</sup>

"El Registrador tiene la obligación de dar a quien lo solicite, certificaciones literales o en relación de las inscripciones o constancias contenidas en los libros del Registro.

También expedirá certificaciones de los documentos que conserve en el archivo, relacionados con las inscripciones o anotaciones efectuadas en los libros del registro".<sup>103</sup>

"Las certificaciones de inscripción relativas a inmuebles determinados, comprenderán todas las anotaciones hechas sobre éstos que no estén canceladas en el periodo que se señale".<sup>104</sup>

"Cuando al expedir una certificación exista en la oficina algún título pendiente de inscripción que deba mencionarse en la certificación pedida y cuando se trate de acreditar la libertad de gravámenes de alguna finca o la no existencia de algún derecho, el Registrador expedirá la certificación con vista de las inscripciones y de los correspondientes asientos de presentación".<sup>105</sup>

<sup>102</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 149.

<sup>103</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 150.

<sup>80</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 115.

<sup>104</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 152.

<sup>105</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 154.

"En las certificaciones de inscripción o anotaciones sólo se hará mención de las canceladas cuando así se solicite".<sup>106</sup>

"Los Registradores expedirán las certificaciones que se soliciten, a más tardar dentro de las cuarenta y ocho horas hábiles siguientes, cuando se refieran a una sola finca o derecho".<sup>107</sup>

### *10) De los Medios de Impugnación*

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, "Procede el Recurso de Inconformidad contra las resoluciones del Registro que suspendan o denieguen el servicio registral".<sup>108</sup>

"Si el Area Jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del Registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al Recurso de Inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo 116 del reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y ordenará, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil del Distrito Federal, todo lo cual se publicará en sección de la Gaceta, relativa al Boletín Registral".<sup>109</sup>

"El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo 115 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia".<sup>110</sup>

---

<sup>106</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 155.

<sup>107</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 161.

<sup>108</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 114.

<sup>109</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 115.

<sup>110</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 116.

"Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al Registrador que calificó el documento y se lo remitirá éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el Area Jurídica".<sup>111</sup>

"El mismo procedimiento se seguirá en lo sustancial, cuando los interesados objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el Registrador rehuse practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada".<sup>112</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, "Cualquier persona que se crea con interés legítimo de asegurar los efectos de la inscripción de un documento en el Registro, deberá recurrir al Juez de Primera Instancia competente, para que éste, con intervención del Registro y del titular del derecho consignado en el documento que se pretende inscribir, resuelva lo conducente".<sup>113</sup>

"El interesado que no estuviere conforme con la cotización de los derechos formulada por el Registrador, podrá acudir por escrito dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la publicación de la liquidación, ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que éste la revise y resuelva en definitiva".<sup>114</sup>

"Están legitimados los particulares a que se refiere el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en el término de diez días y de acuerdo con las previsiones del Código Civil del Estado de México, la determinación del Registrador que niegue la inscripción o anotación de un documento".<sup>115</sup>

---

<sup>111</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 117.

<sup>112</sup> R.R.P.P. del D.F. artículo 118.

<sup>113</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 73.

<sup>114</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 75.

<sup>115</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 76.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

"La inconformidad a que se refieren los artículos 74, 75 y 76 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, podrá presentarse indistintamente ante el Registrador correspondiente, o el Director del Registro Público de la Propiedad.

En el primer caso, se enviará el escrito y los documentos conducentes a la Dirección, dentro de los dos días hábiles siguientes".<sup>116</sup>

---

<sup>116</sup> R.R.P.P. del Edo. de Mex. artículo 78.

## **CONCLUSIONES**

Después de haber hecho el anterior estudio comparativo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, encontramos que son dos instituciones entre las cuales existen semejanzas y diferencias, de lo cual podemos concluir lo siguiente:

### **Primera**

El Derecho Registral en México es un conjunto de normas jurídicas que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento registral en relación a la seguridad jurídica de los Derechos Reales inscritos con respecto a los efectos que surten contra terceros, en base a su fin principal que es la Publicidad Registral (Concepto).

### **Segunda**

El Registro Público de la Propiedad es una institución que tiene por objeto regular el registro de las constituciones, declaraciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre los bienes inscritos, de los derechos que los afectan, con el fin primordial de darle publicidad y la seguridad jurídica frente a terceros (Objeto).

### **Tercera**

En los principios registrales de los sistemas Francés, Alemán y Español que tratamos brevemente, se encuentra una ordenación de normas con criterio provisto de gran valor jurídico, cuyo estudio tiene una gran importancia para

nosotros, en razón de que tanto la Legislación Alemana como la Francesa sirvieron en esta materia de inspiración a nuestros legisladores del Código Civil vigente y de los Sistemas Registrales adoptados en las instituciones del Registro Público de la Propiedad (Sistemas Registrales).

De esta manera el Sistema Registral adoptado por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es el Alemán, en el cual los registros se rigen por el Sistema de Folio Real e Índices.

Y el Sistema Registral adoptado por el Registro Público de la Propiedad del Estado de México es el Francés, en el cual los registros se rigen por el Sistema de Transcripción en Libros y Archivos de Apéndices.

#### **Cuarta**

El Registro Público de la Propiedad no obra de oficio, debe solicitársele su intervención, es lo que se conoce como Principio de Rogación, su petición debe ser presentando un título que deberá ser otorgado por el titular del asiento anterior, lo que se conoce como Principio de Tracto Sucesivo, a su vez dicho título debe ser válido, esto es, que debe llenar los requisitos exigidos por las leyes para su registro, esto es el llamado Principio de Legalidad, dentro de esto se procede a analizar si el titular del derecho afectado consiente en que se transmita su dominio o constituya un derecho real sobre el mismo, esto es el denominado Principio de Consentimiento. Estudiados estos dos últimos presupuestos se procede a realizar la consignación gráfica de este acto para su constancia y recuerdo, siendo el acuerdo principal, definitivo y completo que da constancia en el Registro de la Propiedad de una situación real o personal sobre el inmueble de que se trate,



nombrándose Principio de Inscripción. Esta inscripción debe precisar claramente la finca, que es la base física de la inscripción, el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho o sea el titular del mismo, se le designa como Principio de Especialidad; requisito indispensable es que ese título tiene que ingresar al registro primero que otro que le sea incompatible y que ingrese con posterioridad para que tenga preferencia, y que es la Prioridad Registral. Ya inscrito ese título su inscripción gozará de una presunción de veracidad que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la verdad extrarregistral, Principio de Legitimación que es la esencia y ser del Registro Público de la Propiedad y otro principio el de la Fe Pública Registral solidariza la creación de esa noble Institución ya que con éste se constituye la manifestación más importante de la presunción de exactitud del Registro ya que se reputa exacto en beneficio del adquirente que contrató, confiado en el contenido de sus asientos y en consecuencia se le protege en su adquisición (Principios Registrales ).

## Quinta

Mientras que en el Distrito Federal existe una sola oficina del Registro Público de la Propiedad, en el Estado de México por lo menos debe existir una por cada cabecera municipal, esto nos conduce a proponer a manera de reforma una ampliación del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que bien podría realizarse con oficinas del Registro Público de la Propiedad en cada una de las Delegaciones Políticas o por lo menos en las más grandes o importantes con el fin de descargar de alguna forma el trabajo con que cuenta el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

## **Sexta**

Mientras que el Distrito Federal para ser Director General del Registro Público de la Propiedad no se requiere una edad determinada, pero sí cinco años de experiencia en el ejercicio de la profesión, aunque no se requiere que ésta sea en un campo específico del Derecho, en el Estado de México para ser Director del Registro Público de la Propiedad se requiere tener un mínimo de veinticinco años aunque con tan sólo dos años de práctica en el ejercicio profesional, pero en una oficina del Registro, del Notariado, de la Administración, de la Docencia o de la Judicatura.

Aquí únicamente propondría y a manera de reforma la unificación de criterios para establecer edad y experiencia para ser Director del Registro Público de la Propiedad.

## **Séptima**

A diferencia del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal existe un Área Jurídica que es una institución dentro de la misma oficina, y aunque en cierta forma en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México se contemplan los asuntos y problemas jurídicos a través del Jefe del Departamento de Asistencia Técnica, a mi juicio no es lo mismo que exista una institución como el Área Jurídica en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal destinada únicamente a resolver los asuntos jurídicos de la oficina, mientras en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México los asuntos jurídicos los resuelve el Jefe del Departamento de Asistencia Técnica, quien además tiene a su cargo la solución de asuntos de índole técnico, la formulación de planes y proyectos, así como labores de orientación y

capacitación del personal de las oficinas registrales, esto de alguna manera distrae la solución de los asuntos jurídicos que considero son de suma importancia, por lo que propondría a manera de reforma la implementación de un Area Jurídica en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México así como el nombramiento de un director para dicha área.

### **Octava**

También a manera de reforma propondría la unificación del Procedimiento Registral de ambos Registros Públicos, adoptando el sistema de Folio Real utilizado en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; y la implementación en ambos Registros de sistemas de cómputo o cualquier otra técnica que permita su archivo, consulta inmediata, y su reproducción impresa.

Esto es algo que ya se puso en práctica en el Distrito Federal pero por el volumen de trabajo con que se cuenta no se ha concluido.

### **Noveno**

Por último, adoptándose el Sistem de Folio Real, así como un sistema de cómputo en ambos Registros, se aceleraría el Procedimiento Registral y otorgaría facilidad a los particulares para la localización de datos registrales.

### **Décima**

Como podemos ver son más las semejanzas que las diferencias que existen entre el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

## BIBLIOGRAFIA

Campuzano y Horma, Fernando. "*Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria*". Madrid, 1941.

Carral y de Teresa, Luis. "*Derecho Notarial y Derecho Registral*". Editorial Porrúa, México, 1988.

Casso Romero, Ignacio de. "*Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*", Madrid, 1951.

Colín Sánchez, Guillermo. "*Procedimiento Registral de la Propiedad*". Editorial Porrúa, México, 1985.

Cossío y Corral, Alfonso de. "*Lecciones de Derecho Hipotecario*". Barcelona, 1945.

Cossío y Corral, Alfonso de. "*Instituciones de Derecho Hipotecario*". Barcelona, 1956.

González y Martínez, Jerónimo. "*Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*". Madrid, 1948.

Lacruz Berdejo, José Luis. "*Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*". Zaragoza, 1957.

Madrigal y Ortiz, Luis. "*Aplicación de los Principios Registrales en las Reformas del Código Civil y el Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad*". México, 1955.

Margadant Floris, Guillermo. "*El Derecho Privado Mexicano*". Editorial Esfinge, S.A. de C.V. Décimo Cuarta Edición, México, 1986.

Pérez Lasala, José Luis. "*Derecho Inmobiliario Registral*". Buenos Aires, 1965.

Petit, Eugene. "*Tratado Elemental de Derecho Romano*". Editorial Cárdenas, México, 1980.

Roca Sastré, Ramón Ma. "*Derecho Hipotecario*" Barcelona, 1948.

Roca Sastré, Ramón Ma. "*Instituciones de Derecho Hipotecario*". Tomo I. Casa Bosch Ed. Barcelona, 1954.

## **LEGISLACION**

Código Civil para el Distrito Federal.

Código Civil para el Estado de México.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.