

879309

43

28j



**UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE**  
**FACULTAD DE DERECHO**

Con Estudios Incorporados a la Universidad Nacional  
Autónoma de México.  
Clave: 879309

**FALLA DE ORIGEN**  
**EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**  
**Y LA SEGURIDAD JURIDICA**

T E S I S

Que para Obtener el Título de:

**LICENCIADO EN DERECHO**

Presenta:

**CELIA MONTOYA MARTINEZ**



Asesor:

LIC. ARTURO HERNANDEZ ZAMORA



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.

**A Dios.**

Por permitirme llegar al término de un ciclo más de mi preparación.

**A Mis Padres.**

Por los esfuerzos y sacrificios que realizaron, para lograr de mi un verdadero profesionista.

**A Mis Hermanas.**

**Cecy, Cristina, Rosario, Laura, Tere y Diana.**

Por sus muestras de cariño y comprensión que me brindaron en el transcurso de mi carrera.

**Al Lic. Arturo Hernández Zamora.**

Por su ayuda, dedicación y amistad que me brindo durante toda mi carrera y en la elaboración de este trabajo.

**Con Admiración y Respeto  
Gracias.**

## INDICE.

### EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURIDICA.

#### INTRODUCCION

#### CAPITULO PRIMERO

##### CONCEPTOS BASICO SOBRE EL REGISTRO PUBLICO

1.1. Concepto .....	2
1.2. Otras Denominaciones .....	4
1.3. Origen y Evolución .....	5
1.3.1. La Mancipatio en Roma .....	9
1.3.2. La In Jure Cessio en Roma .....	11
1.3.3. El Thinx en Alemania .....	12
1.3.4. La Robración en España .....	13

#### CAPITULO SEGUNDO

##### MARCO HISTORICO GENERAL DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

2.1. La Biblia .....	16
2.2. Egipto .....	16
2.3. Grecia .....	17
2.4. Roma .....	17
2.4.1. El Derecho Clasico .....	18
2.4.2. El Derecho Justiniano .....	22
2.4.3. El Derecho Romano Moderno .....	23
2.5. Australia .....	24
2.6. Alemania .....	25
2.7. España .....	27
2.8. Francia .....	28
2.9. México .....	30

### CAPITULO TERCERO

#### IMPORTANCIA DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

3.1.	Introducción .....	36
3.2.	Principios de Publicidad .....	37
3.3.	Principio de Oponibilidad .....	38
3.4.	Principio de Especialidad o de Determinación .....	43
3.5.	Principio de Fe Pública Registral .....	44
3.6.	Principio de Tercero Registral .....	44
3.7.	Principio de Consentimiento .....	45
3.8.	Principio de Tracto Sucesivo o Continuo .....	45
3.9.	Principio de Prioridad .....	46
3.10.	Principio de Rogación .....	47
3.11.	Principio de Calificación o de Legalidad .....	48

### CAPITULO CUARTO

#### ANALISIS JURIDICO AL MARCO LEGAL DEL REGISTRO PUBLICO EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.

4.1.	Código Civil para el Estado de Guanajuato .....	51
4.2.	Disposiciones Generales .....	65
4.3.	De los Libros del Registro .....	69
4.4.	De las Inscripciones en General .....	71
4.5.	De las Inscripciones en la Sección Primera .....	78
4.6.	De las Inscripciones en la Sección Segunda .....	85
4.7.	De las Inscripciones en la Sección Tercera .....	86
4.8.	De las Anotaciones, Rectificaciones y Extensión de las Inscripciones .....	88
4.9.	Del Archivo y de las Certificaciones .....	94
4.10.	De los Índices .....	97
4.11.	De la Ratificación de Documentos Archivados .....	99
4.12.	Disposiciones Comunes .....	100
4.13.	Sanciones .....	101

## CAPITULO QUINTO

### PROBLEMATICA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

5.1.	Introducción .....	103
5.2.	La Buena Fe en Nuestro Sistema Registral a la Luz de la Suprema Corte de Justicia de la Nación .....	104
5.3.	El Tercero Registral de Buena Fe .....	106
5.4.	La Nulidad y la Invalidez del Acto Registrado .....	107
5.5.	Los Efectos de la Inscripción del Embargo .....	108
5.6.	La Acción Pauliana y su Problemática Jurídica en Relación al Registro Público de la Propiedad .....	111
5.7.	El Principio del Tracto Sucesivo .....	114

## CAPITULO SEXTO

### EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURIDICA.

6.1.	Planteamiento del Problema .....	121
6.2.	Formulación de las Hipótesis .....	124
6.3.	Demostración y Comprobación .....	126
6.3.1.	La Seguridad Jurídica en Relación al Aspecto Legislativo .....	127
6.3.2.	La Seguridad Jurídica en Relación al Aspecto Técnico-Jurídico .....	130
6.3.3.	La Seguridad Jurídica en Relación al Aspecto Operativo .....	133

CONCLUSIONES .....	136
BIBLIOGRAFIA .....	140

## INTRODUCCION

Al igual que en otros países de América o Europa Occidental, en la República Mexicana, y en Guanajuato no es la excepción, los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio, son instituciones garantes de la Fé Pública y se organizan en una administración altamente especializada que el Estado ha establecido para el servicio de la sociedad y de los particulares, a fin de garantizar una amplia seguridad y publicidad jurídica y un adecuado control técnico y administrativo sobre los bienes patrimoniales o las actividades mercantiles, civiles y financieras.

Sin lugar a dudas, la eficiente administración registral se traduce en un marco de legalidad y de confianza institucional, la fidelidad en los asientos registrales y su oportuna publicación, son condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población. Es por ello, que la seguridad en la información registral resulta instituable para el buen funcionamiento de una economía de libre mercado. La certidumbre sobre el contenido de las inscripciones registrales es un factor determinante, tanto en la calidad y volumen de las transacciones inmobiliarias, como en el monto y celebridad de las operaciones mercantiles, financieras o bursátiles.

En el contexto de la Administración Pública Comparada, se afirma que la absolescencia o burocratismo en la operación registral, puede deprimir el tráfico inmobiliario o bancario y con ello desalentar severamente las inversiones o diferir los proyectos de desarrollo industrial, comercial o de vivienda de un país.

---

Estas razones explican el hecho de porque todos los países desarrollados han impulsado significativamente sus sistemas registrales y notariales, proporcionando su modernización y computarización general. En paralelo, todos los países industrializados han establecido numerosos acuerdos para lograr la más amplia interrelación jurídica e informática de sus registros públicos con las autoridades judiciales, tributarias, catastrales o de vivienda y urbanización, así como también con los sectores de la banca, la bolsa de valores, la industria, el comercio y los de gestión inmobiliaria y de servicios.

En la administración Pública contemporánea frecuentemente se han adoptado nuevos procedimientos de vigencia nacional, para facilitar a la población los trámites y las consultas registrales desde cualquier región del país. Esta creciente unificación de los Registros Públicos, ha permitido superar las múltiples dificultades y limitantes que han significado su dispersión normativa y funcional.

Al respecto, el Instituto Mexicano del Derecho Registral, ha venido trabajando con los diferentes Registros Públicos del país, para promover diversas medidas de armonización sobre la normatividad y los procedimientos registrales. Sin duda esto se traducirá en importantes beneficios para la población y favorecerá la creciente intercomunicación entre los Registros Públicos del país. Por ejemplo en materia mercantil, en la unificación de criterios de recaudación por concepto de derechos registrales, en el desarrollo de los cuadros profesionales y administrativos, en el perfeccionamiento de la legislación y reglamentación registral y, en especial, en la creciente computarización y vinculación sectorial y nacional de los Registradores Públicos.

---

Por todas estas razones, se consideró que la actualización de los Registros Públicos en México y en especial en Guanajuato, es un imperativo en la modernización de la Administración Pública Nacional, de tal manera que respetando su marco orgánico, y su autonomía funcional, se satisfaga la publicidad y la seguridad pública sobre el tráfico de bienes y servicios en todas las entidades del país, y se garanticen los créditos y las resoluciones judiciales correspondientes.

Conviene subrayar la creciente función de los Registros Públicos para coadyuvar con el Poder Judicial en la tutela jurisdiccional de los derechos, mediante la debida anotación de las demandas, gravámenes, embargos y demás figuras cauterales. Por ello destacados juristas han señalado que la seguridad de múltiples derechos, que interesan sensiblemente a la población y al propio Estado, se sustenta en la eficiente coordinación entre las autoridades judiciales y registrales. Bien sea para reconocer la prioridad o supremacía de algún derecho, desconocer los actos no registrales o inscribir debidamente las resoluciones judiciales.

Por todo lo anterior consideramos conveniente la aportación de nuestras propuestas, en los renglones más elementales, con la finalidad de enriquecer con nuestras ideas una reforma integral que cada día se hace más necesaria e indispensable para la dinámica de la vida social.

**LA SUSTENTANTE.**

## CAPITULO PRIMERO

### CONCEPTOS BASICOS SOBRE EL REGISTRO PUBLICO.

#### SUMARIO

1.1. Concepto. 1.2. Otras denominaciones. 1.3. Origen y Evolución. 1.3.1. La Mancipatio en Roma. 1.3.2. La In Jure Cessio en Roma. 1.3.3. El Thinx en Alemania. 1.3.4. La Robración en España.

## 1.1. CONCEPTO.

La palabra "Registro" significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones.

Por último con el término "registro" se hace referencia a la Oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.(1)

**REGISTRO,** Oficina pública dedicada a la inscripción en los libros preparados al efecto de determinados actos y contratos para asegurar anticipadamente su publicidad.

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

El Registro Público es una institución que depende del poder ejecutivo y que tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia legal es, en síntesis la seguridad jurídica.

---

(1) COLIN Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Edit. Porrúa, S.A. México, D.F. 1985, p. 17

Así el Registro de la Propiedad, en su verdadera acepción jurídica, es la institución de la adecuada publicidad de la existencia y estado de los derechos reales a efectos de seguridad en el tráfico de estos derechos.

Tal publicidad se logra a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes muebles, de tal manera que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituye inscripciones o anotaciones.

De acuerdo a lo anterior, debe inferirse que cualquier persona está en posibilidad de conocer el estado verdadero de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando de esta manera, hasta donde es posible, la comisión de fraudes o situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en la transacciones relativa a la propiedad.

Es el estado quien tiene la obligación de proveer lo necesario para proporcionar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda, por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: El Registro Público, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite conocer el estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la institución a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles.

## 1.2. OTRAS DENOMINACIONES.

Esta materia ha sido calificada con diversas denominaciones: Derecho Hipotecario, Derecho Publicitario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral.

Siendo así, es conveniente establecer que denominación es más adecuada.

En este orden de ideas, en España se le nombra Derecho Hipotecario debido especialmente a la Ley que lo regula, independientemente de que el título no corresponde a su verdadera esencia.

El Registro Público adquirió la denominación de Derecho Hipotecario por que protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores. Sobre todo si se recuerda la existencia de las hipotecas universales, además actualmente la función del Registro Público de la Propiedad trasciende a la protección de la propiedad o posesión de algunos derechos reales y personales.

También es impropio hablar de Derecho Inmobiliario cuando se hace referencia al Registro Público, que entre otras razones, no sólo los inmuebles son objeto de inscripción, sino también de otros derechos sobre muebles, y a la creación de las personas morales y sus modificaciones.

También a esta institución se le denomina Derecho Publicitario, no es correcto debido a que se puede entender la publicidad como una rama de la mercadotecnia, y entonces llamar Derecho Publicitario significa el que regulara la publicidad.

Luis Carral y de Teresa, parece inclinarse por el calificativo de Derecho Registral aún cuando sea por exclusión y por no parecer satisfactorias las denominaciones que en otros países se han adoptado.(2)

Por su parte, Ramón María Roca Sastre, en sus estudios sobre estos temas, la llama Derecho Registral argumentando, entre otros aspectos, que lo integra un conjunto de normas, un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil.(3)

En nuestro concepto, toda la actividad registral está regulada por normas jurídicas específicas, razón por la cual, al conjunto de éstas es correcto denominarle "Derecho Registral".

### 1.3. ORIGEN Y EVOLUCION.

El Registro Público, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al derecho germánico; sin embargo en la Roma antigua aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la "Mancipatio" y la "In Jure Cessio", en las cuales se ha pretendido el antecedente remoto del Registro Público.

La evolución de los elementos que pretendieron proporcionar seguridad, por medio de la publicidad respecto a la situación de los inmuebles, su aparición en otras legislaciones y el anhelo de perfeccionar las transmisiones por medios jurídicos, hace que las leyes evolucionen primero como meras opiniones después como

(2) DE Pina Rafael, De Pina Vara, Diccionario de Derecho, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F. 1988.

(3) Enciclopedia Jurídica, "OMEBA", Edit. Bibliografía Argentina, Tomo XXIV.

artículos de reglamentos imperfectos, posteriormente en leyes especiales o en una sección especial del Código Civil.

El nacimiento de la legislaciones que ha habido en materia de Registro Público de la Propiedad, puede examinarse genéricamente dividiéndolo en cinco etapas:

La Primera.- Se distingue por estar constituida por formas rudimentarias y exteriores de transmitir la propiedad, ellas son un medio de publicidad de la titularidad de un derecho y arrancan de las formas más estereotipadas y sacramentales con que se cerraban ciertos pactos tales como la In Jure Cessio, la Mancipatio y la Traditio.

La Segunda.- Se caracteriza por el establecimiento de un registro rudimentario para proteger a los compradores, en el que se inscribían los "censos y tributos e imposiciones e hipotecas que tienen en las casas y heredades que compran" (pragmática dictada por Carlos I en 1539 ). Por ser objeto de este registro las hipotecas y otros gravámenes, más tarde se denominó a su estudio "Derechos Hipotecario".

La Tercera.- El Estado para controlar la propiedad raíz con fines catastrales y tributarios crea el oficio de hipotecas.

La Cuarta.- El registro tiene como finalidad, proporcionar seguridad jurídica y da agilidad en la transmisión y gravamen de los inmuebles. Esto es, aprovechando la apariencia jurídica que da el Registro, facilitar el tráfico de los bienes inmuebles y la constitución de los gravámenes sobre los mismos.

La Quinta.- Se encamina a la tecnificación de los Registros Públicos de la Propiedad, por medio de la cibernética, con máquinas computadoras y microfilmadoras para aumentar la capacidad de datos registrales y la rapidez en la información.

El Derecho de propiedad comenzó con los bienes muebles, las armas y el indumento después. Mientras fue nómada y vivía de la caza y pesca, al hombre no le interesaba la tierra, cuyo fruto recogía en estado silvestre. Después la comunidad se hizo sedentaria y la tierra constituía un bien colectivo.

Cuando el troglodita abandonó la cueva y construyó su primer inmueble de tipo individual y por ello el concepto de dominio proviene de domo o casa, cuyo contenido era el del dómine o señor de la misma. Igual etimología tiene la expresión "mayordomo" asignada al encargado de cuidar los intereses del propietario.

Las pertenencias que portaba en su persona o guardaba en su casa eran inequívocamente atribuidas a su poseedor, pero no ocurría lo mismo con la tierra cuyos límites eran de difícil determinación.

La aprobación de la tierra y su conservación no siempre fue pacífica y era preciso "dominar" a quienes querían usurparla. Quizá esta exteriorización de fuerza, ese ejercicio continuo de su derecho, por el hombre primitivo, fue la primera forma de publicidad inmobiliaria.

Posteriormente comenzaron a distinguirse los distintos bienes (visible o invisibles para los griegos, corporales o incorporales para los romanos). Más tarde se tuvo en cuenta su importancia Res Mancipi y Res Nec Mancipi) y hoy se estudia la conveniencia de clasificarlas en cosas registrables y no registrables (Federico de Castro), o fungibles y no fungibles.

Mientras que en materia de derechos personales existió siempre el sujeto activo (acreedor) y el pasivo (deudor), en los derechos reales la relación jurídica es entre el sujeto y el objeto (cosa) pero también existe un sujeto pasivo (singular o tercero-plurar o terceros), cuya determinación no apriorística justifica la teoría de la unidad, también llamada pluralista de los derechos reales, en contraposición a la teoría monista que sólo admite el esquema sujeto-cosa.

Ya para Demolombe, Derecho Real es el que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, mientras que para Planiol, frente a esta relación directa está la sociedad entera.

Dentro de las primitivas limitaciones geográficas, los que no eran protagonistas del negocio jurídico (partes), eran espectadores o se enteraban indirectamente del nacimiento o extinción de los derechos reales. Así las transmisiones inmobiliarias eran objeto de relativa publicidad basada en la traditio, la mancipatio, los juicios y simulados como la In Jure Cessio y el pregón de testigos que representaban a la comunidad, pero cuando no había mutación sino restricción del dominio, la exteriorización del acto eran menos aparente y daba pie al clandestinismo, muchas veces deliberado.

Era más sencillo conocer al titular del dominio que a las restricciones de éste y para evitar fraudes, fue exigida la denuncia de los gravámenes ante un organismo registrador, cuyo origen fue algunas veces la conveniencia fiscal (padrón de contribuyentes) o el archivo de sentencias judiciales (lo que explica el carácter constitutivo de algunos registros).

Por ello los "Oficios de Hipotecas", como los previstos en nuestro Código Civil (Artículo 3134) preceden a los Registros de la Propiedad, pero acaban por integrar éstos, ya que lo accesorio es el gravamen y debe seguir la suerte de lo principal, que es el dominio.

El Registro Público de la Propiedad, es el medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, sobre el que desea formalizar con un contrato. Ello no significa que estos organismos se limiten a registrar y "publicar" derechos reales, pues también consignan derechos personales (inhibiciones, promesas de venta, locaciones, etc.) y hasta cuestiones societarias (las contenidas en los reglamentos de la propiedad).

### 1.3.1. LA MANCIPIATIO EN ROMA.

La "Mancipatio" era una forma contractual caracterizada por un marcado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación para que adquiriera los efectos legales deseados.

Las partes que intervenían eran: "transferente" (Mancipio Dans) el "adquirente" (Mancipio Accipiens), un "agente público" (libre pens) y "cinco testigos" (testis classici).<sup>(4)</sup>

(5) BRAVO Valdez Beatriz, BRAVO González Agustín, DERECHO ROMANO, Primer Curso, Edit. Pax, México, D.F. 1987

La operación se realizaba estando presentes los sujetos, y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado (Nuncupatio) de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

En Roma los agente se obligaban por los nudos pactos o contratos típicos y por los contratos atípicos, tales como la compra venta, la permuta, donación, los cuales no transmitían la propiedad solo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar acabo los actos extracontractuales.

Además de las partes se requería la presencia del objeto, si era mueble, si era inmueble un fragmento representativo.

El adquirente ase la cosa y dice: digo que éste (hombre) me pertenece por derecho quirritario y me ha sido vendido por el cobre y la balanza, enseguida toca con el cobre y la balanza y lo entrega al enajenante, el silencio de éste, acompañado de la recepción del precio ficticio, vale como adhesión a la afirmación del adquirente.

Tal era la "Macipatio" en la época clásica, pero muy probablemente en la antigüedad fue una venta real, pues la moneda consistía en monedas toscas de cobre o de bronce que era necesario pensar en todos los casos.

La "Mancipatio" consistía en un procedimiento comercial efectuado solo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la transmisión de la "Res Mancipi": Fondos itálicos, esclavos y animales de tiro y carga.

La "Mancipatio" está citada en las constituciones del siglo IV pero desapareció con las cosas "Mancipi" bastando en adelante la "Traditio" para transferir la propiedad.

### 1.3.2. LA IN JURE CESSIO EN ROMA.

La " In Jure Cessio " en cambio, era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reivindicante) comparecía, al igual que el demandado (In Jure Cedens), frente a un magistrado y como el "Vindicatus" confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandante o el reivindicante.

Tuvo origen procesal, se trataba de un juicio "ficticio": el enajenante y el adquirente, comparecían en Roma ante el pretor del tribunal y en las provincias ante el presidente. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; sino había oposición el magistrado así lo declaraba.

La In Jure Cessio, no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las Acciones de la Ley; proceso ficticio en que las partes están de acuerdo y en donde se termina "In Jure Cessio" por la adhesión del demandado, es decir, del cedente a la pretensión del demandante. Gayo la llama Acciones de la Ley y las personas en potestad no podían usar este modo de adquisición, por que no teniendo nada propio, tampoco podían en justicia afirmar la existencia de un derecho en beneficio propio.

La "In Jure Cessio" se utilizaba aún en el siglo III. pero desapareció bajo Justiniano, se empleaba para la constitución de derechos reales a los cuales no era aplicable la "Mancipatio", como el usufructo, uso y las servidumbre, pero cuando se admitió que éstos derechos podían ser establecidos por "Quasi Traditio", la "In Jure Cessio" fue perdiendo importancia ya que la traditio superó a las instituciones anteriores.(5)

### 1.3.3. EL THINX EN ALEMANIA.

En Alemania se pretendió equiparar las formas adoptadas ante el "Thinx" con la "Mancipatio" y las observadas ante el "Auflassug" con la "In Jure Cessio", en donde para la transmisión de los inmuebles se observaban formalismos solemnes, en un principio orales y más tarde escrito. Primeramente los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales y después en los libros especiales.

El Thinx.- Es una forma solemne de transmisión de inmuebles, los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma. Esta forma solemne se llevaba acabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal por el Thinxman, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble ante la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestitura).

---

(5) Idem.

La influencia del Derecho Romano debatió las instituciones germánicas, siendo hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entro nuevamente en vigor, para alcanzar institucionalidad jurídica en el Código Civil Alemán de 1896.

#### 1.3.4. LA ROBRACION EN ESPAÑA.

En España una forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la "Robración", a través de la cual públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura).

La "Robración", es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.

La "Robración" fue establecida por distintos Fueros que rigieron la vida jurídica española, entre las cuales se citan los siguientes:

El Fuero de Sepúlveda: "El que vendiere una heredad, vengalo robar"

El Fuero de Alba de Torrens: "quien vendiere una finca, de vela robar...y quien carta robare... testigos faga que delante sean el que lo vean, el que lo conozcan".

El Fuero de Plasencia: "El que quisiere vender una heredad, fagala por tres días en la ciudad".

Esos Fueros surgieron en Castilla y en León cuando ya en Cataluña había triunfado el derecho romano con la traditio, desde un siglo antes.

La denominación romana se reflejó también en lo jurídico y fueron la "Traditio" y la "In Jure Cessio" las instituciones adoptadas hasta la creación de los "oficios de hipotecas".

Estos eran públicos aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad.

Los historiadores de derecho indican que los "oficios de Hipotecas", para el registro se utilizaba la primera hoja del documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro.

Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe.

Esa Ley estableció normas importantes en el orden registral, y tuvo a la vez, como fuentes de inspiración hasta cierto punto, el sistema del Acta Torrens establecido en Australia, y algunos principios del derecho germánico.

## CAPITULO SEGUNDO

### MARCO HISTORICO GENERAL DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

#### S U M A R I O

- 2.1. La Biblia. 2.2. Egipto. 2.3. Grecia.
- 2.4. Roma. 2.5. Australia. 2.6. Alemania.
- 2.7. España. 2.8. Francia. 2.9 México.

## 2.1. LA BIBLIA.

Estudiosos del Derecho Hipotecario pretenden encontrar en pasajes bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de la transmisión de dominio. En el Génesis (Capítulo 25:24), hay ejemplos de esas manifestaciones que se refieren más bien a modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.(1)

## 2.2. EGIPTO.

Don Gerónimo González Martínez, respecto a la organización del Registro Público de la propiedad en ese lugar expresa:

Dos clases de oficinas parece que existían: "De Archivo de Negocios" en donde se encontraban las declaraciones hechas cada 14 años que servían de base a la percepción de impuestos; y el " Archivo de Adquisiciones" regida por funcionarios análogos a nuestros registradores, que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. En caso de enajenación de gravamen de fincas, se solicitaba autorización al Archivo de Adquisiciones para realizar el acto, por medio de una instancia, en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminando con la petición de que se ordenara al Fedatario la autenticación del mismo.

---

(1) GONZALEZ Martínez Jerónimo, Cit. por Pérez Fernández del Castillo Bernardo, DERECHO REGISTRAL, 3ª Edic. Edit. Porrúa.

"Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones presentadas por los interesados en las compras de herencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas de tipo variado".(2)

"Se llevaba el archivo probablemente por los nombres de los propietarios y orden alfabético, y existía una especie de índice, que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema de folio personal, es decir, agrupando, bajo el nombre de propietario, las fincas, cargas y derechos".(2)

### 2.3. GRECIA.

Igualmente González Martínez se refiere a la publicidad de las hipotecas y expresa:

Estudiadas fríamente las instituciones griegas. "Sin manías arqueológicas", debe reconocerse que los "Oroi" (Sillares en que debían inscribirse los débitos), fueron en un principio simples mojones, y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas, son siempre medios de una publicidad elemental, noticia sin sanción, ni condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.(3)

### 2.4. ROMA.

El Registro Público no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al derecho germánico; sin embargo en la Roma antigua, aunque

---

(2) *Idea.*

(3) *Idea.*

no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la "Mancipatio" y la "In Jure Cessio", en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del registro público.

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

Se distinguían dos períodos principales "clásico" y "Justiniano", aunque también existió un período posterior que se conoce como "Derecho Romano Moderno".

#### 2.4.1. DERECHO CLASICO.

En Roma las gentes se obligaban por los nudos pactos o contratos a típicos y por los contratos típicos, tales como la compraventa, permuta, donación, etc. los cuales no transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar acabo actos extracontractuales.

En este periodo había tres formas de transmitir la propiedad:

- La "Mancipatio"
- La "In Jure Cessio"
- La "Traditio"

La "Mancipatio".- Existía únicamente respecto de las "Res Mancipi", no importando que se tratase de bienes muebles o de bienes inmuebles. Es una forma de contratación esencialmente formalista, por que las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas ni surtir efectos los actos que celebren.

En la Mancipatio "Mancipio Accipiens", es el adquirente; "Mancipio Dans" es el transferente e interviene también el "Librepens" que es el agente público y los "Testis Classicis" comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales "Nuncu Patio", a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la "Libra" la balanza, que sostenía el "Libri Pons", con una rama de árbol.

La Mancipatio consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la transmisión de la "Res Mancipi". Se realizaba en presencia de cinco testigos y se utilizaba una portabalanza, una balanza y un trozo de bronce. El adquirente como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce y pronunciaba al mismo tiempo una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa. Si era mueble éste debía estar presente, si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo con una teja o un terrón, por ejemplo. (4)

La "Mancipio" consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos.

La "In Jure Cessio" tuvo origen procesal. Se trataba de un juicio ficticio; el enajenante y el adquirente comparecían ante el Pretor del Tribunal, el adquirente asentaba su mano sobre la casa y afirmada ser propietario; si no había oposición el magistrado así lo declaraba.

---

(4) COLIN Sánchez Guillermo, PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, Edit. Porrúa S.A. México D.F., 1985 p. 19

También se usaba para la "Res Mancipi", tratarse bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría a un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda.

La "In Jure Cessio", era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reivindicante) comparecía, al igual que el demandado (In Jure Cedens), frente a un magistrado y como el vindicatus confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reivindicante.

La "Traditio", era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o formulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento.

La "Traditio", consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla. En esa figura se daban tres elementos: La intención del enajenante de transmitir la propiedad y el adquirente de adueñarsela; la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, de que normalmente era un contrato, y la entrega física de la cosa.

La "Traditio" o entrega es el más importante de los modos derivados de adquirir la propiedad y pertenece al Derecho de Gentes.

En sentido amplio la "Traditio" es la remisión de una cosa a una persona "Accipiens", por otra persona tradens, vista así, no es ni acto solemne, ni un acto jurídico, es sólo la entrega del corpus del objeto, hecho material sin ninguna significación; únicamente la intención de las partes le da en cada caso una fisonomía y eficacia jurídica diferente. Así si se entrega el objeto sin el "Animus", sin la intención de la "Traditio" sólo entrega la detentación del bien y no transfiere ni la posesión ni la propiedad, es lo que se llama "Nudatraditio" - simple entrega-; pero si se renuncia al "Animus", la "Traditio" tiene por efecto hacer adquirir al "Accipiens" -la posesión legal- pero la "Traditio" puede aún transferir al mismo tiempo que la justa "Possessio" el mismo derecho de propiedad, cumpliendo ciertos requisitos. Para que ésto sea así se necesita:

- 1.- Que el "Tradens" -el que entrega- haga la remisión del corpus al "Accipiens" -al que recibe-.
- 2.- Que las dos partes tengan la intención recíproca de enajenar y de adquirir.
- 3.- La justa "Traditionis" -la causa legal de la entrega-, o sea el fin practico que motiva la remisión del objeto.

El campo de la "Traditio" se amplió por que la "Mancipatio" y la "In jure cessio" dejaron de utilizarse, por otra parte, la "Traditio" de una cosa "Mancipi" no confería más que un derecho real pretorio -in bonis- imperfecto, pero que día a día fue cobrando fuerza hasta equiparase el dominio civil. Bajo Justiniano la fusión se consuma al abrir la distinción de los "Res Mancipi" y "Nec Mancipi", quedando la "Traditio" solo como modo de transferir la propiedad de las cosas corporales.

## 2.4.2. DERECHO JUSTINIANO.

En este período, siguiendo las características del derecho clásico se conserva la "Traditio" como modo de adquirir la propiedad.

Justiniano lo explicaba:

Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición, en efecto, que la voluntad de propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corporea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellas y los de Italia no existe, según nuestra constitución ninguna diferencia. La "Traditio" que hace por donación por dote o por cualquiera otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad.

Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la "Traditio" se conocía como "Tradición Breve Mano y Larga Mano".

Ortolán al respecto expresa:

Los comentaristas han usado también para los mismos casos la expresión de tradición de breve mano, tomada de un fragmento del Digesto, y en oposición a ésta, la de tradición de larga mano, sacada también del Digesto y aplicable al caso de que el que adquiere no se haya en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de mano largo, por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, o cuando sea señalado con el dedo el campo que se entregaba. Sin

disputar acerca de las expresiones de breve y larga mano, es preciso decir que para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición que consiste en la entrega de posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente. Estos diversos medios pueden enunciarse por medio de expresiones diferentes, por ejemplo, recibir la cosa de larga mano; pero no se sigue de esto que haya otras tantas especies diversas de tradición.

### 2.4.3. DERECHO ROMANO MODERNO.

En el último período de la evolución del Derecho Romano, la "Constituto Posesorio" se conoció como una nueva forma de la transmisión de la propiedad. Consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

Planiol, se refiere a ella de la siguiente manera:

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

Así mismo se llevaba a cabo por carta o mediante la cláusula "Vendirit ot Tradidyb" (vendió y entregó).

Las ideas consensuales llegan a los redactores del Código de Napoleón en el que se establecía, como en el actual artículo 2014 del Código que la transmisión de la propiedad se verifica por mero consentimiento sin necesidad de "Traditio" ya sea natural o simbólica.(4)

## 2.5. AUSTRALIA.

"Acta Torrens" se denominó al sistema inglés vigente en Australia en 1858. Este sistema inglés también se conoció como sustantivo, pues la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad era elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad, a diferencia del declarativo en el que no era necesaria la inscripción para la transmisión del dominio.

El que se le conozca como "Acta Torrens" se debe a Sir Robert Richard Torrens, irlandés nacido en York en 1814, quien se trasladó al sur de Australia en 1840 donde fue Director de Aduanas, integrante del primer Consejo Legislativo y más tarde el 1852, Tesorero y Legislador General.

Torrens que ocupaba el cargo de Registrador General en dicho país, pudo apreciar las dificultades que entrañaba el sistema vigente de transmisión de los títulos. Para remediarlas elaboró un proyecto tendiente a facilitar la movilización de la tierra y el crédito hipotecario sobre ella, conocer las cargas y derechos reales que la gravasen y poner fin a las cargas ocultas.

José María Chico y Ortiz, Eugenio Fernández Caballero y Vicente Agero Hernández, describen este sistema:

---

(4) COLIN Sánchez Guillermo, PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, Edit. Porrúa, S.A. México D.F., 1985 P. 19

De acuerdo con el Derecho Inglés, todo inmueble en Australia es propiedad de la corona, por lo que la propiedad del particular emana siempre de una concesión de aquella. De ahí que uno de los trámites fundamentales consistía en la registración inicial de la finca a base de un minucioso expediente que es preciso realizar.

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro-Registro y el otro se entrega al Titular. El Título que expide el Registrador en nombre del Estado tiene el valor del Título Real, es decir, de documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El Título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna. La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, rellenándose un impreso oficial, que se remite al registro. El registrador previa calificación expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen.

La organización se establece a base de un Registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un Registro General.(5)

## 2.6. ALEMANIA.

En Alemania se pretendió equiparar las formas adoptadas por el Thinx con la mancipatio, y las observadas ante el a Auflassung con la In Jure Cessio, en donde para la transmisión de los inmuebles se observaron formalismos solemnes, en

(5) CASTAN Tobeñas, Cit. Por Pérez Fernández del Castillo Bernardo, DERECHO REGISTRAL 3ª Edic. Edit. Porrúa, S.A. México D.F., 1992, p.5

un principio orales y más tarde escritos. Primeramente, los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales y después, en libros especiales.

El antiguo derecho germano, seguidor del derecho romano, era común a todos los reinos que formaban parte de lo que era la República Federal Alemana. Tal como sucedió en Roma, la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico y por otro acto traslativo de dominio.

La "Gewere" y el "Auflassung" eran las formas de transmitir la propiedad.

La "Gewere" se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente y la desposesión y abandono del enajenante.

El "Auflassung", podría ser judicial o extrajudicial. El primero al igual que la In Jure Cessio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la caso, este se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En el extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo. (6)

## 2.7. ESPAÑA.

En virtud de que las leyes Españolas son los antecedentes de nuestra legislación estuvieron vigentes durante la colonia y al principio del México Independiente, conviene hacer un énfasis en aspectos importantes.

(6) PEREZ Fernández del Castillo, Ob. Cit. p.8

La necesidad de dar publicidad a los censos que gravitan sobre una finca en 1593 propuso a Carlos I la organización de un Registro de Censos, Tributos o Imposiciones.

En esta etapa el término "Hipoteca" empieza a utilizarse con la significación actual.

Sin embargo, tal pretensión tuvo poca trascendencia, pues no obstante la falta de registro en el Oficio de Hipotecas, los tribunales siguieron aceptando los títulos no registrados, a pesar de ello se siguió insistiendo en su cumplimiento al considerar que esta actitud era muchas veces criminal.

Posteriormente, la "Ley Hipotecaria" de 1861, después de 3 proyectos del Código Civil los de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó un procedimiento especial e independiente del Código Civil denominado Ley Hipotecaria, la cual se formaba de 15 títulos y 416 Artículos.

Don Pedro Gómez de la Serna quien fuera Presidente de la Comisión Redactora de la Ley en su brillante e interesante exposición de motivos manifestó: La legislación que inspiró fue la alemana, la Ordenanza Hipotecaria del 17 de diciembre de 1783 de Rusia, el proyecto de inmobiliaria de Carlos Suizo de Ginebra de 1843; y la Ley Belga del 16 de diciembre de 1851.

Esta Ley tuvo gran influencia en México y en los países latinoamericanos. En la actualidad algunos la aplican casi textualmente.

En España un forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la "Robración" a través de la cual, públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura).

La "Robración" fue establecida por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica española.

La dominación romana se reflejó también en lo jurídico, y fueron, la "Traditio" y la "In Jure Cessio", las instituciones adoptadas hasta la creación de los oficios de hipotecas. Estas eran públicas, aunque restringidos a las transcripciones sobre inmuebles especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad.

La Ley Hipotecaria de 1861 instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe.(7)

La Ley Hipotecaria de 1861 estableció normas importantes en el orden registral, y tuvo a la vez como fuentes de inspiración al sistema del Acta Torrens, (Australia), y algunos principio del Derecho Germánico.

## 2.8. FRANCIA.

Sabemos que en Francia la aplicación del derecho en tiempos feudales y monárquicos tuvo una influencia primero germana con la aplicación del "Gewere" y "Auflassung" y después romana con la aplicación de la "Traditio".

---

(7) Idem. p.9

En el período revolucionario entró en vigor la Ley de 9 de Messidor del año III, denominado "Código Hipotecario", que ordenaba la inscripción de las hipotecas tácitas. Más tarde entró en vigor la "Ley II de Brumario" nombrada "Ley Hipotecaria". En ella se estableció el sistema de "Transcripción" íntegra de los documentos traslativos de dominio y de "Inscripción" de un extracto cuando se trataba de hipotecas; el sistema era de folio personal; que se aplicaba a la transmisión de propiedad intervivas y estableció la inoponibilidad del acto.

El "Código Francés" o "Código de Napoleón" de 1804 no tiene apartado especial sobre Registro Público de la Propiedad, pero la trata en diversas disposiciones.

El Código de Napoleón nombre con que se denomina el Código Civil Francés, promulgado el 21 de marzo de 1804 por Napoleón. Entre los modernos es el que ha ejercido mayor influencia en el mundo occidental.

El Código se compone de 2231 artículos, divididos en tres libros: Personas, Cosas y Modos de adquirir la propiedad, más un título preliminar con seis artículos sobre las leyes, su puesta en vigor y su aplicación, derogaba todos los derechos particulares y los privilegios feudales, y proclamaba la plena igualdad ante la Ley, lo que constituía el triunfo jurídico de la idea burguesa revolucionaria.

El gobierno Francés organizó la gran encuesta recogida más tarde por el Ministro guarda sellos Martín du Norol, y sirvió de documentación a los redactores de la "Ley Hipotecaria" de 1855, que tuvo las siguientes características;

a).- Continuó el folio personal, por lo tanto subsistieron las hipotecas generales, por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principio de tracto sucesivo y de la legalidad se entorpecieron grandemente.

b).- Se mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueron parte; y

c).- El registro público era dependencia del ministerio de hacienda, dándole esta circunstancia características tributarias.(8)

## 2.9. MEXICO.

### a) MEXICO COLONIAL.

Una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlan, las leyes aplicables a la Nueva España, fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, La Recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la recopilación de las leyes de las Reinos de las Indias. Las ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

Se regula en forma amplia el oficio de hipotecas a través de la "Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España", que constituyen el antecedente inmediato del Registro Público de la Propiedad.

---

(8) *Idea* p.p. 10-21

Durante la Colonia y principios de la Independencia la legislación aplicable que se impuso a los súbditos de la Nueva España y demás tierras conquistadas en América, fue la vigente del Reino de Castilla y no así la de los otros reinos y territorios de España, pues dichas tierras eran propiedad de los Reyes de Castilla y Aragón de acuerdo con la bula inter caetera.

El derecho de Castilla se adoptó por medio de cédulas, provisiones, ordenanzas, e instituciones reales que iban resolviendo casos concretos reunidos en la llamada Recopilación de Indias.

Existieron también como leyes posteriores a la Recopilación de Indias las Ordenanzas del Villar de 1757, la de Intendentes del 9 de Diciembre de 1786 y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia de la Sala del Crimen de 1787.

En los primeros momentos del México Colonial, los conquistadores se dedicaron a organizar la vida política, jurídica, religiosa y económica de la Nueva España.

El antecedente histórico del actual Registro Público de la Propiedad es el Oficio de Hipotecas.

A principios del siglo XVI, Carlos I, a petición de las Cortes de Madrid de 1528, dictó la pragmática que da inicio al Oficio de Hipotecas en los siguientes términos:

A esto nos respondemos que mandamos que las personas que de aquí adelante realicen censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan

atributadas, o encausadas primero a otro sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieron cargados sobre las dichas de sus casas y heredades y posesiones, so pena que si así lo hicieran paguen con el dos tantos la cuantía que recibieren por el censo que así vendieron y cargaren de nuevo a la persona a quien vendieron el dicho censo.

Esta pragmática fue incluida posteriormente en la Novísima Recopilación.

A partir de ese momento se inicia la evolución de esta institución. Se dictaron Cédulas, Leyes y Decretos.

#### b) MEXICO INDEPENDIENTE.

Toda la legislación española dada durante la colonia, continuo aplicándose en México Independiente, así lo dispuso el "Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano".

Sin embargo se dieron nuevas leyes y decretos que paulatinamente fueron separando el derecho español del mexicano.

En efecto en 1583 se dicta una Ley y arancel sobre el oficio de hipotecas, regulando como un "oficio vendible y enajenable", ordenándose que debía establecerse en todas las cabeceras de distrito.

A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local; cuando el régimen fue

centralista las disposiciones registradas fueron generales de aplicar en todo el territorio nacional.

Constituido el país en República Centralista y siendo Presidente Don Antonio López de Santa Anna, 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".

#### c) MEXICO CONTEMPORANEO.

A diferencia de otros países que cuentan con la Ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana, ésta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil.

En el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos o parciales y otros consistentes en simples esbozos, mismos que culminaron con la elaboración del Código de 1870.

El primer intento de la legislación en materia del registro de hipotecas de 1829. No obstante que no fue aprobado dicho proyecto, en 1832 se estableció un Registro General de Hipotecas.

Posteriormente, la Ley orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, promulgada por Benito Juárez en 1867, señaló que la Oficina de Hipotecas de México, seguiría funcionando hasta en tanto no se dictara una Ley especial.

Un año más tarde, en 1868, fue aprobado el Código Civil de Veracruz, el cual ya contenía un capítulo especial destinado al Registro Público. En 1870 el Código Civil del Estado de México siguió el mismo ejemplo, así como el Código Civil para el Distrito Federal de 1870 y 1884, estableciendo que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en todos los lugares donde hubiera juzgado de Primera Instancia.

Fue hasta 1921 cuando se expide el primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, en 1940 durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas se dictó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Posteriormente se dictaron otros reglamentos de efímera existencia, como lo fueron el de 1952, 1979, y el de 1980.

Finalmente, cabe hacer notar las importantes reformas del Código Civil para el Distrito Federal Vigente, dadas el día 7 de Enero de 1988, a la fracción III y del artículo 3005, al título párrafo del 3016 y los artículos de 3046 al 3058. El primero se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el registro público de la propiedad, el segundo a los avisos preventivos en tratándose de documentos privados. Las últimas regulan sistemáticamente la " Inmatriculación ".

El último Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de Agosto de 1988, consta de 118 artículos divididos en tres títulos denominados "De las Disposiciones Generales", "Del Sistema Registral" y "Del Procedimiento Registral".

(9)

---

(9) *Idem* p.p. 21-22.

## CAPITULO TERCERO

### IMPORTANCIA DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

#### S U M A R I O

3.1. Introducción. 3.2. Principio de Publicidad. 3.3. Principio de Oponibilidad o de Inscripción. 3.4. Principio de Especialidad o de Determinación. 3.5. Principio de Fe Pública Registral. 3.6. Principio de Tercero Registral. 3.7. Principio de Consentimiento. 3.8. Principio de Tracto Sucesivo o continuo. 3.9. Principio de Prioridad. 3.10 Principio de Rogación. 3.11 Principio de Calificación o de Legalidad.

### 3.1. INTRODUCCION.

Al estudiar los principios registrales nos encontramos con dos posturas extremas, una que niega en esencia su existencia y otra que exagera su importancia y necesidad.

En la primera tendencia ubicamos la tesis del maestro Guillermo Colín Sánchez, quien afirma "entre los múltiples principios citados, se incluye la legalidad, lo que a nuestro juicio no es del todo exacto, por que ésta es por excelencia el principio procesal, en el orden registral, puesto que en esencia, es la ley la que norma todos sus aspectos y los demás principios enunciados, no son más que manifestaciones de la propia legalidad en actos singulares que la naturaleza del procedimiento demanda, de acuerdo con la particularidad de las operaciones que se inscriben".

Contrariamente a la tesis expuesta leemos que "Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo pueden salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encausa, nos las da los principios registrales.

Si bien no compartimos en su exageración las dos posturas expuestas, es necesario reconocer que los principios de referencia constituyen la síntesis sistematizada de las bases o directrices fundamentales que rigen el procedimiento registral de la propiedad.(1)

(1) GONZALEZ, Martínez Jerónimo, Cit. por Pérez Fernández del Castillo Bernardo, DERECHO REGISTRAL, 3ª Edic. Edit. Porrúa.

### 3.2. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

"Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad"

Consideramos que el razonamiento debe ser inverso, no puede haber "Registro Público de la Propiedad", si la publicidad no es un principio rector de esta institución, su denominación sería un contrasentido, una incongruencia.

La publicidad está prevista claramente en el Código Civil, que establece:

Artículo 2494.- "El Registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del registro y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. También tienen obligación de expedir copia certificada de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del registro; así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el registro, se observará lo dispuesto en el artículo 2819".

Significa la publicidad registral que toda persona tiene el derecho de enterarse de lo inscrito en el Registro Público de la Propiedad siempre que lo haga en los lugares y horarios que establezca la propia dependencia administrativa.

---

La excepción a este principio de publicidad la encontramos en cuanto al sistema de índices del registro, previsto en los artículos 29 y 30 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 31.-"La información contenida en los índices se deberá proporcionar al público por el personal de la Institución y por los medios que determine la Dirección General".

Es claro que en este caso no se permite la consulta directa del público sino única y exclusivamente a través del personal del Registro de la Propiedad y conforme a los lineamientos establecidos por la Dirección General de la Dependencia.

Además de la posibilidad de consultar el contenido de los asientos registrales, la publicidad se manifiesta a través del derecho que tiene toda persona de obtener copias cértificadas y certificaciones de los documentos que obren en el archivo del registro de la propiedad y de las inscripciones que existan o no en la propia dependencia como lo prevee el artículo 2494 antes transcrito.

La excepción a esta regla la encontramos nuevamente en el propio ordenamiento reglamentario para el siguiente caso. Artículo 97.- "No se expedirán copias certificadas ni certificaciones, respecto del contenido de los índices".(2)

### 3.3. PRINCIPIO DE OponIBILIDAD O DE INSCRIPCIÓN.

Nuestro sistema registral es declarativo, los derechos reales y personales se adquieren extraregistralmente por el mero acuerdo de voluntades entre

---

(2) Idem.

las partes contratantes o por actos de autoridad y la determinación específica de la cosa objeto del derecho; sin embargo, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es necesaria no obligatoria para que el derecho inscrito sea oponible para que todo mundo tenga noticia de él, en caso contrario, "Los documentos que... sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros". (artículo 2497 del Código Civil).

La inscripción es únicamente de documentos, como lo establece el artículo 2507 del Código en consulta, cuyo texto es:

Artículo 2507.- Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escritura pública y otros documentos auténticos.

II.- Las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, y

III.- Los documentos privados que en esta forma fueron válidos con arreglo a la ley, siempre que obren en ellos la constancia de que el registrador, la autoridad judicial o notario público se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Estas inscripciones, también denominadas asientos registrales son de diferentes especies, según lo establece el artículo 39 del Reglamento del Registro que a la letra dice:

Artículo 39.- "En los folios se practicarán los siguientes asientos:

I.- Notas de presentación:

El procedimiento registral se inicia con un acto del particular interesado, del notario público que intervino o de la autoridad competente (Artículo 2506 del Código Civil ). Este primer acto consiste en la solicitud u orden de inscripción, debiendo el personal del registro elaborar inmediatamente la nota o asiento de presentación, que deberá contener:

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 que se trató.

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

V.- Los nombres y apellidos de los interesados.

II.- Anotaciones preventivas.

Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

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

II.- El mandamiento y el acta de embargo, se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

IV.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

V.- Las fianzas legales o judiciales.

VI.- El derecho de expropiación y de ocupación temporal y declaración de licitación de dominio de bienes inmuebles;

VII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con los bienes inscritos en el Registro Público; y

VIII.- Cualquier otro título que sea notable de acuerdo con éste código u otras Leyes.

III.- Asientos de inscripción en sentido estricto. Podemos afirmar que son las de mayor importancia, pues sin la existencia de éstos no pueden existir las anotaciones preventivas, los asientos de cancelación, ni las notas de presentación.

Las inscripciones principales, en nuestro sistema, no se hacen mediante la transcripción íntegra del texto de los documentos respectivos, sino únicamente, a través de un extracto que debe contener los datos fundamentales, así lo prevé el artículo 2513 del Código que se transcribe a continuación:

---

Artículo 2513.- "Toda inscripción que se haga en el registro expresará las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos, así mismo constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo;

II.- La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias, cargas y demás modalidades de derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, podrán los interesados fijar en el título la estimación que le den;

IV.- Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de estos, y la fecha desde que deban correr;

V.- Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieran celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por su nombre oficial, razón o denominación;

VI.- La naturaleza del acto o contrato;

VII.- La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado; y

VIII.- El día y la hora de la presentación del título en el registro.

IV.- Asientos de cancelación. Son objeto de cancelación tanto los asientos de inscripción, como las anotaciones preventivas y los asientos de presentación".(3)

### 3.4. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DE DETERMINACION.

La publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizá esa designación -principio de determinación- sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como oposición o reacción contra la "generalidad de las hipotecas".

En la aplicación de estos principios en la inscripción se deben anotar con toda precisión los datos característicos del bien inscrito, que sirvan para identificarlo individualmente, la naturaleza del derecho inscrito y sus circunstancias particulares; los nombres y demás datos generales de las personas físicas que hayan intervenido como causante o causahabientes, la naturaleza del hecho o acto jurídico que motiva la inscripción y los datos individuales del documento inscrito ( Artículo 2513 del Código Civil ).

La determinación o especialidad es útil jurídica y económicamente, por que impide que un mismo bien aparezca inscrito en dos o más ocasiones a favor de diferentes personas y con el mismo derecho real o bien que no determine la cuantía o proporción de la deuda cuyo pago se garantiza con el bien registrado.(4)

---

(3) Idem.

(4) COLIN, Sánchez Guillermo, PROCEDIMIENTOS REGISTRALES DE LA PROPIEDAD, Edit. Porrúa, S.A. México D.F., 1985 p.19

### 3.5. PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL.

Este principio tiene como contenido considerar que lo inscrito en el Registro Público de la Propiedad es la verdad histórica y formal respecto del bien o derecho registrado y que por tanto, el titular que registra está legitimado registralmente para enajenar o gravar ese derecho. También da origen este principio a la buena fe registral, que es la confianza que todo tercero puede tener en los datos objetivos que aparecen en el registro, por ser coincidentes con la precitada verdad histórica.

La existencia del derecho registrado no es una verdad incontrovertible, sino una mera presunción que admite prueba en contrario, por tanto, el titular de ese derecho inscrito, ya no goza de absoluta legitimación registral y en consecuencia, queda sin protección jurídica el tercero adquirente de buena fe.(5)

### 3.6. PRINCIPIO DEL TERCERO REGISTRAL.

Tercero Registral no es en general "cualquier persona que no haya intervenido ni personalmente ni por medio de representante en el acto jurídico inscrito, que es el caso de los acreedores quirografarios, sino la calidad de tercero registral requiere además de lo anterior, haber adquirido la propiedad u otro derecho real sobre el bien inmueble materia de la inscripción. Únicamente a estos terceros y no aquellos otros terceros, no puede perjudicar el acto o título no inscrito.(6)

(5) CASTAN, Tobeñaw, Cit, por Pérez Fernández del Castillo Bernardo, DERECHO REGISTRAL, 3ª Edic. Edit. Porrúa, S.A. México, D.F. 1992, p.5

(6) PEREZ Fernández del Castillo Bernardo, Ob. Cit. p.8

### 3.7. PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO.

Un asiento no puede ser corregido, modificado o cancelado, sino con la autorización del titular del derecho inscrito, salvo que se haga en cumplimiento de una orden de autoridad competente. La autorización puede ser expresa o tácita, esta última se da cuando el derecho registrado es enajenado, limitado o gravado por un acto jurídico realizado por el titular registral, pues el hecho de firmar el documento que contiene ese acto significa que autoriza la cancelación o la modificación del asiento registral en que aparece inscrito su derecho.

La excepción a esta regla la encontramos en el artículo 2526 del Código Civil, que a la letra dice:

Artículo 2526.-Para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiere que éstas lo sean legítimas, tengan capacidad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.(7)

### 3.8. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO.

El registro debe contener la historia ininterrumpida del derecho inscrito, de tal suerte que la nueva inscripción que se realice sea causa de cancelación de la anterior, además esta cancelación no puede efectuarse en tanto no sea el antecedente inmediato de la nueva inscripción.

El cumplimiento estricto de este principio trae como consecuencia que las inscripciones estén eslabonadas cronológicamente y que por tanto, un mismo derecho,

---

(7) Idea p. 9

sobre el mismo bien, no pueda aparecer registrado simultáneamente en favor de dos personas, salvo cuando se trate de cotitulares del derecho. (Artículo 2505 del Código Civil)

La excepción a este principio la constituye la primera inscripción, es decir, la inmatriculación, que es la incorporación de un bien al sistema registral, ya sea por registrar la posesión originaria o la propiedad por primera ocasión. (Artículo 2505 y 2508 del Código Civil). (8)

### 3.9. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

El enunciado principio nos recuerda el viejo aforismo latino "Prior Tempore, Potur Iure" (El que es primero en tiempo es primero en derecho).

Sólo "Puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos: a).- Por que se trata de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbigracia. Dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí de un caso de impenetrabilidad o de presunción registral; b).- que se trate de derechos que aunque pueden coexistir exijan un supuesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí si es posible, pero en orden diferente que se llama rango.

La prioridad que nos ocupa es de naturaleza registral, y no es en cuanto a la fecha de la celebración o realización del acto constitutivo o traslativo del derecho real.

---

(8) Idem p.p. 10-21

Esta prioridad no se determina por la inscripción misma, sino por el orden cronológico de ingreso del documento respectivo a la oficina del registro público de la propiedad, tomando en consideración en su caso, la hora de presentación y el orden numérico correspondiente (Artículo 2516 del Código Civil).<sup>(9)</sup>

### 3.10. PRINCIPIO DE ROGACION.

Consiste en la necesidad de solicitar o de ordenar en su caso, el particular interesado, el fedatario que haya intervenido en la formalización del acto jurídico respectivo, o la autoridad judicial o administrativa correspondiente, la inscripción o anotación que se considere procedente. El Registro Público de la Propiedad no está facultado para actuar de oficio "Artículo 2506 del Código Civil".

Esta petición o rogación actual debe ser expresa, por escrito y en las formas impresas aprobadas por la Dirección General de Registros Públicos y Notarías del Gobierno del Estado.

Enneccerus, Kipp y Wolff comentan al respecto que "En principio la función del Juez del Registro Inmobiliario es exclusivamente rogada"

Por lo que hace a los particulares, el principio de rogación no es sino una manifestación del derecho de petición, previsto en el artículo 8° de la Constitución, que establece el imperativo a cargo de la autoridad de resolver por escrito y notificar al peticionario esa resolución. En el procedimiento registral, la resolución puede ser en el sentido de ordenar, se efectúo el respectivo asiento

---

(9) *Idem.* p.p. 21-22

registrar o denegar o suspender el registro, si así procede legalmente. (10)

### 3.11. PRINCIPIO DE CALIFICACION O DE LEGALIDAD.

Acceptamos como verdad incontrovertible que el objeto del Registro Público de la Propiedad es otorgar seguridad jurídica a quienes adquieren derecho sobre los bienes incorporados a esta institución, evitando con ello ilícitos de graves consecuencias jurídicas y económicas.

Para lograr plenamente esta seguridad es de gran relevancia el principio registral enunciado en este inciso, cuyo contenido difiere según el sistema registral de que se trate, así como del ordenamiento normativo aplicable.

La calificación es el análisis jurídico que del documento presentado para su registro (Anotación, Inscripción o cancelación), debe efectuar el registrador, bajo su estricta responsabilidad, a fin de resolver si procede el registro solicitado o bien si debe suspenderse o denegarse, según se desprenda de su forma y de su contenido (Artículo 2505 del Código Civil).

La función calificadora del registrador se ve limitada cuando: El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 2513. En caso contrario devolverá el título sin registrar manifestando a quienes pretendán hacer la inscripción, la falta o deficiencia del mismo para que la subsanen. Si se presenta nuevamente el mismo

---

(10) Idem p.p. 31-36

título y tampoco satisface los requisitos del artículo 2513 se devolverá a los interesados sin registrar y será necesario resolución judicial para que se haga el registro. (11)

---

(11) *Idea p.p.* 36-35.

## CAPITULO CUARTO

# ANALISIS JURIDICO AL MARCO LEGAL DEL REGISTRO PUBLICO EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.

## S U M A R I O

4.1. Código Civil para el Estado de Guanajuato. 4.2. Reglamento del Registro Público. 4.2.1. Disposiciones Generales. 4.2.2. De los Libros del Registro. 4.2.3. De las Inscripciones en General. 4.2.4. De las Inscripciones en la Sección Primera. 4.2.5. De las Inscripciones en la Sección Segunda. 4.2.6. De las Inscripciones en la Sección Tercera. 4.2.7. De las Anotaciones, Rectificaciones y Extinción de las Inscripciones. 4.2.8. Del Archivo y de las Certificaciones. 4.2.9. De los Indices. 4.2.10. De la Ratificación de los Documentos Privados. 4.2.11. Disposiciones Comunes. 4.2.12. Sanciones.

#### 4.1. CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

El Código Civil contempla una ordenación sistemática de preceptos relativos al Registro Público de la Propiedad en el Estado de Guanajuato en el cual regula sobre las oficinas del registro, de los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del mismo, modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción y de la extinción de las inscripciones.

En cada cabecera de Partido Judicial habrá una Oficina del Registro Público. Además nadie puede alegar ignorancia de las inscripciones del Registro Público.

El Reglamento fijará el número de secciones de que se componga el Registro y las secciones en que deben inscribirse los títulos que se registran.

El Registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas.

También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuran en los libros del registro; así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, señalados a cargo de ciertas personas, tratándose de testamentos ológrafos el encargado del Registro Público no proporcionará informes acerca de este testamento depositado en su oficina, sino al mismo testador a los jueces competentes que oficialmente se los pidan.

Hay ciertos títulos que deben inscribirse en el Registro ante los cuales se mencionan los siguientes:

a).- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, así como aquellos por los cuales se constituye fideicomiso sobre inmuebles.

b).- La constitución del patrimonio de familia.

c).- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años, y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres.

d).- La condición resolutoria en la venta de bienes muebles o inmuebles.

e).- Los contratos de prenda, se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo deudor o que así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la Ley.

f).- La escritura constitutiva de las asociaciones y la que la reforma.

g).- La escritura constitutiva de las sociedades civiles y las que las reforme.

h).- Las fundaciones de beneficencia privada.

i).- Las resoluciones judiciales o de arbitro o arbitradores que produzca los siguientes efectos: adquirir, transmitir, modificar, gravar o extinguir el

dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, así como aquellos por los cuales se constituya fideicomiso sobre inmuebles.

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

k).- En los casos de intestado, el auto declarativo de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo. (Se tomará razón del acta de definición del autor de la herencia).

l).- Las resoluciones judiciales en que se declare concurso o se admita una cesión de bienes.

m).- El testimonio de las informaciones Ad-Perpetuum promovidas y protocolizadas.

n).- Las resoluciones judiciales que se declare la incapacidad legal de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes, y

ñ).- Los demás títulos que la Ley ordena expresamente sean registrados.

Se considera tercero registral a la persona que siendo ajena al negocio jurídico que produjo la inscripción del registro, adquiriera derechos de quien aparezca en ella como su titular.

Los documentos que conforme a la Ley deban registrarse y no se registran, solo producirán efectos entre quienes lo otorguen, no podrán producir

perjuicios a terceros, el cual sí podrá aprovecharse de ellos en cuanto le fueren favorables. Los testamentos ológrafos no producirán efectos sino son depositados en el registro.

Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las resoluciones judiciales pronunciadas en país extranjero, solo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

a).- Que si los actos o contratos hubiesen sido celebrados o las sentencias pronunciadas en el estado, habría sido necesaria su inscripción en el registro.

b).- Que estén debidamente legalizados, y

c).- Que si fueren resoluciones judiciales, se ordene su ejecución por la autoridad jurisdiccional que corresponda.

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

No obstante lo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero registral de buena fé, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto anteriormente no se aplicará a los contratos gratuitos ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

Siempre que se ejercite alguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de personas o entidad determinada, se presume que se entabla también la acción de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del registro de la propiedad que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiera dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el registro.

No pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que estas sean copartícipes.

Para inscribir o anotar títulos por que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de las personas que otorgue o en cuyo nombre se otorguen esos actos.

En caso de resultar inscrito o anotado ese derecho en favor de personas distintas de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada, a menos que el acto se hubiese ordenado por resolución

judicial, dictada con audiencia de las persona a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble.

Cuando se trate de fincas no inscritas, la inscripción primaria sólo podrá hacerse por resolución judicialmente razonada.

La inscripción de los títulos en el registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va ha inscribir, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Sólo se registrarán:

- a).- Los testimonios de escritura pública y otros documentos auténticos.
- b).- Las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente,
- c).- Los documentos privados que en esta forma fueron válidos con arreglo a la ley, siempre que obre en ellos la constancia de que el registrador, la autoridad judicial, o un notario público se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

La primera inscripción de cada inmueble en el registro público será de dominio. No obstante lo anterior el titular de cualquier derecho real impuesto sobre un inmueble cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derechos.

El interesado presentará el título que va a ser registrado, y cuando se trate de documentos que impliquen transmisiones o modificaciones de la propiedad de fincas rústicas o urbanas, un plano o croquis de esas fincas.

Podrán inscribirse como fincas independientes los diferentes pisos o partes de piso susceptibles de dominio separando de un mismo edificio, cuya construcción esté concluida o por lo menos comenzada, que pertenezca o estén destinados a pertenecer a diferentes dueños, haciéndose constar que en dichas inscripciones, con referencia a la de todo el edificio, el condominio que corresponda a cada titular, sobre los elementos comunes del mismo.

En las inscripciones de esta clase se expresará el valor de la parte perteneciente a cada propietario, en relación con el valor total del inmueble.

El Registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley. En caso contrario devolverá el título sin registrar manifestando a quienes pretendan hacer la inscripción, la falta o deficiencia del mismo, para que la subsanen. Si se presenta nuevamente el mismo título y tampoco satisface los requisitos que toda inscripción debe llenar para ser registrado se devolverá a los interesados sin registrar, y será necesario resolución judicial para que se haga el registro.

En los casos en que se rechace la inscripción de un título, el registrador tiene la obligación de hacer una inscripción preventiva, a fin de que si se subsana, la deficiencia del mismo o la autoridad judicial ordena su registro

desde que se presentó el título por primera vez. Si el juez aprueba la calificación hecha por el registrador se cancelará la inscripción preventiva.

Transcurridos dos años sin que se comunique al registrador la calificación que del título presentado haya hecho el juez oficiosamente o a petición de parte interesada, se cancelará la inscripción preventiva.

Para que se pueda inscribir un título en el registro debe de reunir ciertas circunstancias:

a).- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos, así mismo, constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo.

b).- La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias, cargas y demás modalidades de derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga.

c).- El valor de los bienes o derechos a que se refieren los incisos anteriores si el derecho no fuere de cantidad determinada podrán los interesados fijar en el título la estimación que le den.

d).- Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado y si causare réditos, la tasa o el monto de estos y la fecha desde que deban correr.

e).- Los nombres, edades domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por su nombre oficial, razón o denominación.

f).- La naturaleza del acto o contrato.

g).- La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado, y

h).- El día y la hora de la presentación del título en el registro.

El registrador que haga una inscripción sin cumplir los requisitos anteriores, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los interesados y surtirá una suspensión de empleo por tres meses.

El registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora, siempre que el interesado haga entrega a la propia oficina dentro de los quince días siguientes a aquella presentación del recibo oficial de pago de los derechos correspondientes al registro del documento de referencia.

Una vez que se firme una escritura en que se adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el notario que lo autorice dará al registro un aviso en el que conste la finca de que se trate, la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido o modificado o extinguido el derecho real sobre ella, los nombres de

los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma e indicación del número, tomo y sección en que estuviere inscrita la propiedad en el registro. El registrador, con el aviso del notario y sin cobro de derecho alguno hará inmediatamente una anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad. Si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentara el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efecto contra terceros desde la fecha de la anotación preventiva, la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de la presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, debe dar el aviso a que se refiere en líneas anteriores, el notario o la autoridad judicial, y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el notario.

Igualmente podrá registrarse en forma preventiva, el embargo sobre bienes inmuebles a petición del ejecutante o su representante, mediante simple aviso por escrito que expide el ministro ejecutor en el momento de la diligencia judicial que contenga los nombres de las partes en el juicio o providencia en que se hubiere despachado, el tribunal que despacho la ejecución, el número del expediente correspondiente, el monto del embargo, la naturaleza del juicio o providencia, la fecha del embargo y los datos registrales que permitan la identificación del inmueble. Este aviso preventivo quedará sin efecto si el ejecutante no presenta las copias certificadas del embargo dentro del término de los diez días siguientes de la presentación del aviso.

Los encargados del registro son responsables además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios a que dieren lugar:

a).- Si rehusan sin motivo legal o retardan sin causa justificada la inscripción de los documentos que le sean presentados.

b).- Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les pidan,  
y

c).- Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas, salvo si el error proviene de insuficiencia o inexactitud de las declaraciones, que no le sean imputables.

Si rehusan sin motivo legal o retardan sin causa justificada sin inscripción de los documentos que le sean presentados, si rehusan a expedir con prontitud los certificados que se les pidan, los interesados podrán hacer constar en forma fehaciente, el hecho de haberse rehusado el encargado del registro, a fin de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.

El reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como los datos que deben tener y los requisitos que deben llenar las inscripciones.

---

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 otra persona.

Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes o por disposición judicial. La cancelación de las inscripciones podrá ser total o parcial.

Podrá pedirse o deberá ordenarse, en su caso la cancelación total:

- a).- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción.
- b).- Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito.
- c).- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.
- d).- Cuando se declare la nulidad de la inscripción.
- e).- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen.
- f).- Cuando se trate de un embargo y se hubiere declarado la caducidad del procedimiento en que fue decretado, o hubieren transcurrido tres años de inactividad procesal después de la fecha la inscripción.

Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso la cancelación parcial:

- a).- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción, y
- b).- Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

Para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiere que éstas lo sean legítimas, tengan capacidad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.

Si para cancelar el registro se pusiere alguna condición se requiere además, el cumplimiento de ésta.

Cuando se registre la propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajene.

Cuando se registre una sentencia que declare haber causado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará ésta.

La Administración de los bienes de los menores, incapacitados, ausentes o ignorados, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos sólo pueden consentir en la cancelación del registro hecho en favor de sus representantes en el caso de pago o por sentencia judicial.

La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse:

a).- Presentándose la escritura otorgada por el que haya cobrado los créditos en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto de su otorgamiento los títulos endosables.

b).- Por solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, a la

cual se acompañen inutilizados los títulos referidos, y

c).- Por ofrecimiento de pago y consignación del importe de los títulos hechos de acuerdo con las disposiciones relativas.

Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si seriere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de títulos debidamente inutilizados.

Procede también la cancelación total si se presentaran por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurare el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.

Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trata, presentando acta notarial de estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, los títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trata de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan por lo menos a la décima parte del total de la emisión.

Las cancelaciones se harán en la forma que fije el reglamento, pero deberán contener, para su validez, los datos necesarios a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, la causa porque se hace la cancelación y su fecha.

Las inscripciones preventivas se cancelarán no solamente cuando se extinga al derecho inscrito, sino también cuando esa inscripción se convierta en definitiva.

#### 4.2. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

##### 4.2.1: DISPOSICIONES GENERALES.

El Registro Público es una institución gubernamental de interés público, que tiene por objeto la inscripción ordenada por la Ley, de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros. En cada cabecera de Partido Judicial habrá una Oficina del Registro Público. Y en aquellos otros Municipios que a juicio del Ejecutivo sea necesario que se establezcan.

El Registro Público estará a cargo de un Abogado o Licenciado en Derecho, en ejercicio de su profesión, designado por el Ejecutivo del Estado; y si no hubiere abogado en el lugar, a cargo del Juez de Primera Instancia del ramo Civil o de quien legalmente lo sustituya.

Los Abogados registrados percibirán el sueldo que en cada caso les asigne el presupuesto de egresos del Estado, y contará con el personal que el propio presupuesto señala.

La Secretaría General de Gobierno tendrá a su cargo la dirección, vigilancia e inspección de las oficinas del Registro Público, y dictará las medidas que tengan por objeto su mejor servicio.

Para ser Registrador se requiere:

a).- Tener más de 25 años, estar en ejercicio de sus derechos de ciudadano y ser Abogado o Licenciado en Derecho con cinco años de práctica, por lo menos en el ejercicio de esa profesión.

b).- Ser de reconocida probidad, buenas costumbres, y no haber sido condenado por delito intencional alguno, y

c).- No desempeñar empleo o comisión por el que perciba un emolumento exceptuándose los de educación pública.

Son obligaciones y atribuciones del registrador:

a).- Revisar los títulos presentados para su registro y resolver si se debe practicar o rehusar la inscripción.

b).- Hacer la cotización de los Derechos que deba causar la inscripción.

c).- Autorizar con su firma las inscripciones, las anotaciones que se pongan al calce de los documentos registrados, y todos los certificados que se expidan de datos o de inscripciones que obren en los libros del registro.

d).- Desempeñar las funciones que le corresponden en relación con las oficinas del registro, de los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del mismo, del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción y de la extinción de las inscripciones.

---

e).- Despachar por riguroso turno y dentro de los plazos que se señalen y los asuntos que sean de su competencia.

f).- Firmar las constancias que se pongan en el original y duplicado del testamento ológrafo y libros de registro respectivo.

g).- Contestar las demandas que se promuevan en contra del registro, y seguir los trámites de los juicios por todas sus instancias.

h).- Rendir los informes en los juicios de amparo que se promuevan en contra de la oficina a su cargo.

i).- Rendir mensualmente por escrito, al Ejecutivo del Estado, un informe del despacho de la oficina a su cargo; y todos los demás que se le pidan.

j).- Despachar y firmar la correspondencia.

k).- Expedir las certificaciones que soliciten las autoridades de acuerdo con lo ordenado por las leyes respectivas.

l).- Asistir a la oficina del registro a su cargo todos los días y horas hábiles.

m).- Mantener el orden en la oficina y vigilar que todo el personal cumpla con su deber.

n).- Proponer personal que cubra las plazas que señale el presupuesto y tramitar todo lo relacionado con el propio personal.

o).- Las demás que las leyes y reglamentos aplicables señalen.

Las inscripciones deberán hacerse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se haya hecho el entero de los respectivos derechos en las oficinas locales de rentas.

Para inscribir los títulos, se tomará razón en el libro correspondiente, de los datos sustanciales del acto relativo, expresado en el número y folio con que se agrega al apéndice, la copia certificada del instrumento que invariablemente deberá presentar el interesado al solicitar el registro.

La horas de despacho en las oficinas del Registro Público serán de las 09:00 a las 14:00 horas y de las 17:00 a las 19:00 horas.

Los registradores serán suplidos en sus altas temporales o accidentales, por el Abogado o Licenciado en derecho que designe el Ejecutivo del Estado o en su defecto por el Juez de Primera Instancia o Municipal que se nombre.

Los registradores para separarse del desempeño de sus labores, requerirán autorización de la Secretaría General de Gobierno.

Los registradores estarán impedidos para intervenir en registros en los que tengan interés directo o indirecto, ellos, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes sin límite de grado, sus parientes afines dentro del segundo, y sus colaterales dentro del cuarto grado.

También estarán impedidos los registradores cuando haya intervenido en los instrumentos a registrar, con el carácter de notarios.

Así mismo, estarán impedidos para intervenir como registradores en los negocios en que hayan intervenido como abogados.

#### 4.2.2. DE LOS LIBROS DEL REGISTRO.

El Registro Público comprenderá cuatro secciones:

I.- Dominio.

II.- Bienes Muebles.

III.- Sociedades y Asociaciones Civiles y Capitulaciones Matrimoniales.

IV.- Del Registro de los Planes de Desarrollo Urbano.

La Sección de Comercio se registrá por lo dispuesto por el reglamento del Registro Público de Comercio.

La Sección Primera de Dominio se manejará en tres libros de propiedad y fideicomisos, de arrendamientos y de hipotecas y mandamientos judiciales o administrativos registrales.

La Sección denominada "Del Registro de los Planes de Desarrollo Urbano", se manejará de acuerdo a lo establecido en las leyes de la materia.

A excepción de la sección primera de dominio y de comercio, las demás secciones se llevarán en un sólo libro cada una.

Cada libro tiene 35 centímetros de largo por 23 de ancho, cada página un espacio marginal izquierdo de 6 centímetros de ancho y al centro un espacio de 17

centímetros. Los libros deberán estar empastados, forrados de tela, con lomos y esquinas de piel.

Los libros del registro serán autorizados por el Secretario General de Gobierno en la primera y última de las fojas, con la siguiente razón:

"Este libro consta de ..... fojas útiles, y se autoriza para destinarse a los asuntos correspondientes a la sección de..... del registro público del municipio..... del partido judicial de..... Guanajuato, Gto.. ( fecha )".

Cada libro tendrá en la portada y en el lomo, la sección a que corresponda, número del tomo y número del volumen en su caso.

El espacio a la izquierda de cada plana de los libros, se destinará únicamente para las anotaciones marginales, que se harán en forma sucinta y obligatoria.

El espacio al centro, se empleará para las inscripciones o cancelaciones según el caso.

Las anotaciones marginales, que no hayan podido asentarse al margen de las inscripciones correspondientes, se continuarán en un libro complementario especial para el efecto.

Los oficios que se reciban en relación con los documentos inscritos, o para inscripción preventiva en los libros, las solicitudes de certificaciones, planos, croquis y demás instrumentos, se coleccionarán originales y se empastarán

en un libro con el número de tomos que fueren necesarios, todos los correspondientes a cada volumen.

#### 4.2.3. DE LAS INSCRIPCIONES EN GENERAL.

Dentro del plazo de tres días a contar de aquel en que el registrador reciba un documento para su registro, lo examinará para ver si tiene el carácter de inscribible y si reúne los requisitos necesarios para ser inscrito de acuerdo con las disposiciones del Código Civil y demás leyes aplicables al caso.

En caso afirmativo, dentro del mismo plazo determinará el monto de los derechos correspondientes, y lo participará a los interesados para que procedan a efectuar el pago.

Toda inscripción comenzará con la mención de los bienes de que se trate. A continuación se expresará su ubicación, extensión superficial, si la consignare el título y sus linderos, después se insertarán los demás datos a que se refiere el Código Civil. (Artículo 2513).

Cuando un título se refiera a varios inmuebles, se hará una inscripción por cada uno de ellos.

Se exceptuará lo dispuesto en el párrafo anterior, el caso en que los varios inmuebles materia de la operación registrables pasen a formar un sólo predio, en cuyo caso se harán las anotaciones que procedan en cada uno de los registros anteriores relativos.

Quando haya diferencia entre los datos del registro y los del título, el interesado deberá justificar la identidad de la finca registrada con la que es objeto del acto contenido en el título que se pretende inscribir.

Para dar a conocer con toda exactitud las fincas y los derechos que las afectan se observará lo dispuesto en el artículo 2513 del Código Civil, con sujeción a las reglas siguientes:

I.- La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica o urbana, y el nombre con el que las de su clase sean conocidas dentro del partido judicial.

II.- La ubicación de las fincas rústicas se determinará expresando el municipio en el que se localicen y sus linderos con otras fincas.

III.- La situación de las fincas urbanas se determinará expresando la población en que se hallen, el nombre de la calle o lugar, el número si lo tuviera y si aquél o éste fuera de fecha reciente lo que hubieran tenido antes.

IV.- La medida superficial se mencionará en la forma en que constare en el título y con las denominaciones del sistema métrico decimal.

V.- Toda inscripción relativa a fincas en que el suelo pertenezca a una persona y el edificio o plantación la otra expresará con toda claridad esas circunstancias.

---

VI.- La naturaleza del derecho se inscribirá con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción.

VII.- El valor de la finca o derecho inscrito se hará constar en la misma forma en que apareciere en el documento a inscribir.

VIII.- Para dar a conocer la extensión, condiciones y cargas de los derechos que deban inscribirse, se hará mención circunstanciada y literal de todo lo que según el título límite al mismo derecho y las obligaciones del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta o indeterminada; así como los plazos en que venzan las obligaciones contraídas si fueran de esta especie las inscritas. Al inscribirse una escritura de adjudicación, otorgada por virtud de remate judicial o administrativo, se hará constar si la resolución judicial o administrativa que ordenó la adjudicación, quedó firme, o si por el contrario se encuentra pendiente de algún recurso ordinario o extraordinario que pueda nulificarla o dejarla sin efecto. Se hará constar, así mismo si la adjudicación se inscribe por virtud de contrafianza otorgada para ese efecto por el interesado en que se haga la inscripción. En su caso se inscribirá la resolución que nulifique o deje sin efecto la adjudicación.

IX.- Los nombres que deben consignarse en la inscripción se expresarán según resulte el título sin que sea permitido al registrador, ni aún con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno.

El documento que se presentó para ser registrado deberá expresar los antecedentes de registro de los bienes o derechos objeto de la inscripción.

Cuando el acto se haya celebrado por medio de representantes, se hará constar suscintamente en la inscripción, la comprobación de la personalidad, de tal manera que pueda apreciarse por los terceros si esa personalidad fue bastante para la validez del acto inscrito.

El registrador se rehusará a hacer la inscripción que se le pida, si encuentra que el título presentado no es de los que deben inscribirse, no llena las formas extrínsecas exigidas por la ley o no contiene los datos establecidos en el Código Civil (2513), los relativos del reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

El registrador también rehusará la inscripción, cuando no aparezca comprobada legalmente la capacidad de los otorgantes, o la representación del que celebre el contrato o ejecute el acto a nombre de otro.

En cualquiera de los casos que tratan los párrafos anteriores, con las salvedades que se consignan en el Código Civil (Art. 2511), el registrador devolverá el título sin registrar, debidamente anotado con la razón por lo que no se hace el registro, ello sin perjuicio de que se haga la inscripción preventiva ordena en el artículo 2512 del Código Civil, tan pronto como quedaren cubiertos los derechos respectivos.

Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otras entidades federativas, solo se inscribirán si reúnen las formas exigidas por las leyes del lugar de su otorgamiento y, si además tienen el carácter de inscribibles, conforme a las disposiciones del Código Civil del Estado de Guanajuato y de este reglamento.

Las resoluciones judiciales dictadas por jueces o tribunales de otras entidades se inscribirán teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El registrador no juzgará de la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, pero si a su juicio concurre alguna circunstancia por la que no debe practicarse la inscripción, lo hará saber así a la autoridad respectiva. Si a pesar de ello está lo solicitare, se practicará insertándose en la inscripción del oficio en que se hubiere ordenado, archivándose el original.

En toda inscripción deberá expresarse la fecha y hora de presentación del documento a registrar. Esta fecha y hora serán las que fijen el orden en que se practicarán las inscripciones, sin perjuicio de lo dispuesto " Las inscripciones se deberán hacer dentro de los cinco días hábiles a la fecha en que se hayan hecho el entero de los respectivos derechos en las oficinas locales de rentas " y de la prelación que corresponda al registro producirá sus efectos desde el día y hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora, siempre que el interesado haga entrega a la propia oficina dentro de los quince días siguientes a aquella presentación del recibo oficial del pago de los derechos correspondientes al registro del documento de referencia.

Si el aviso que debe dar el notario cuando autorice el registro de una finca, no contiene todos los datos preventivos en el mismo dispositivo legal, o

---

estos datos estuvieren equivocados, no se hará la anotación preventiva, y con nota puesta al calce del propio aviso, se devolverá al notario o a la persona interesada.

En cada libro y en cada sección las inscripciones se numerarán progresivamente.

Todas las inscripciones deberán estar escritas con claridad sin abreviaturas, guarismos ni correcciones. Cuando hubiere alguna equivocación y se advierta ésta antes de firmarse al registro se harán las entrerrenglonaduras necesarias y se pasará una línea delgada sobre las palabra equivocadas, de modo que se puedan leer y antes de la firma se salvará lo testado con expresión de que no vale y lo entrerrenglonado con la indicación de que si vale. La firma del registrador que autorice al inscripción se pondrá en el renglón inmediato. Después de firmada una inscripción los errores materiales o de concepto que en ella se hubieren cometido, solo podrán corregirse en la forma y términos indicados en el reglamento en su parte conducente.

Inmediatamente después de que se haga una inscripción se pondrá al calce del título inscrito una nota que contenga la fecha y hora de su presentación, los datos de la sección, serie en su caso, tomo, volumen, fojas y número de la inscripción, así mismo se hará constar el monto de los derechos pagados y el número del recibo oficial y, por último, la fecha y firma del registrador.

Quando se registre un acto por virtud del cual se perfeccione o se resuelva la adquisición del derecho inscrito, se pondrá al margen de la inscripción

principal una nota de referencia al nuevo registro. En igual forma se hará constar, a petición del interesado o por orden judicial los pagos que se hagan de las cantidades que según la inscripción se hayan quedado debiendo.

Las diversas inscripciones relativas a una misma finca se numeraran correlativamente.

No se podrá inscribir en el registro ningún título en el que transmitan, modifiquen o graven los bienes pertenecientes a alguna sucesión sin que previamente se registre el testamento o en caso de intestado el auto declaratorio de herederos y el nombramiento de albaceas, y se haya anotado además, en ambos casos, la partida de defunción del autor de la herencia, todo lo anterior con relación a esos mismos bienes. Este requisito no será exigible cuando el acto provenga de una autoridad judicial o administrativa.

No se podrá inscribir ningún derecho que afecte a una propiedad, como patrimonio de familia, usufructo, servidumbre u otro análogo, ni embargo, secuestro, intervención o aseguramiento de bienes, sin que antes se inscriba la propiedad misma.

Las escrituras de participación y adjudicación no se inscribirán sin que previamente estén registrados los bienes adjudicados en favor del autor de la sucesión de que en cada caso se trate.

Las inscripciones, notas y documentos, se autorizaran con un sello que diga en la circunferencia: Registro Público Estado de Guanajuato Partido Judicial de (el que corresponda).

#### 4.2.4. DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCION PRIMERA.

Se inscribirá en el libro de propiedad y fideicomisos de esta sección:

I.- Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión sobre inmuebles.

II.- La condición resolutoria en las ventas de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubiere adquirido los bienes de que se trata siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el registro público.

III.- Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetará una transmisión de propiedad.

IV.- La venta de inmueble con reserva de propiedad a que se refiere el artículo 1810 del Código Civil.

V.- La enajenación de inmuebles bajo condición suspensiva expresándose cual sea ésta. En los casos de esta fracción y de la anterior, no se cancelará la inscripción de propiedad que existiere a nombre del vendedor o enajenante, únicamente se anotará.

VI.- El cumplimiento de las obligaciones a que se refieren las cuatro fracciones anteriores.

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

VII.- Las resoluciones Judiciales o de arbitrios o arbitradores, que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I.

VIII.- Los testamentos cuya ejecución entrañe la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles. El registro se hará después de la muerte del testador, tomándose razón de la respectiva acta de defunción.

IX.- El auto declaratorio de herederos legítimos en los intestados en los que se produzcan cualquiera de los efectos de la fracción I; así como las designaciones y nombramientos de albaceas y el discernimiento de estos cargos en intestados y testamentarias.

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

XI.- El testimonio de las informaciones ad-perpetuum promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles.

XII.- Los fideicomisos sobre inmuebles, según lo mandado en el artículo 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

XIII.- Las resoluciones administrativas que afectan bienes inmuebles a fines de utilidad pública.

XIV.- Los testimonios de las escrituras que contengan los estatutos de las fundaciones de beneficencia privada, en cuanto se refieran a bienes inmuebles.

XV.- Las demandas que se mencionan en la fracción VI del artículo 2398 del Código Civil. (Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito).

XVI.- Los demás títulos que la Ley ordena que sean registrados y produzcan cualquiera de los efectos consignados en la fracción I.

Para los efectos del registro se consideran como una sola finca:

I.- Las porciones pertenecientes a una sola persona, comprendidas dentro de unos mismos linderos sin solución de continuidad.

II.- Las pertenecientes a varias personas en comunidad, mientras no se dividan legalmente.

III.- La urbana que aunque tenga una sólo entrada los diferentes pisos o departamentos de ella pertenezcan en condominio o distintos dueños.

IV.- La urbana que aunque tenga dos o más entradas o números o letras, forma en su interior una sola finca.

V.- La urbana que, aunque tenga dos o más entradas independientes, que den acceso unas a los departamentos altos y otras a los bajos, sea de un mismo dueño.

No se considerarán como una sola finca las contiguas hacia los constados, independientes entre sí y con distintas entradas, aún cuando pertenezca a un sólo dueño.

Cuando se divida una finca de las inscritas en el registro, la parte que se separe deberá ser objeto de nueva inscripción en forma del propietario.

Cuando se fraccione un predio en manzanas o lotes, el fraccionador deberá presentar para su registro un plano de fraccionamiento y una relación en forma auténtica, en la que se contengan los linderos y superficie de las manzanas y lotes para que éstos y aquellos se inscriban como fincas nuevas.. Sin este requisito no se podrá registrar la enajenación a gravamen de los lotes o fracciones.

Cuando se reúnan dos fincas para formar una sola, se inscribirá esta como nueva, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones relativas a los inmuebles que se reúnan. En la nueva inscripción se hará también referencia a dichos registros.

Cuando se inscriba el título traslativo de dominio de una finca, o de parte de ella, en el margen del registro que apareciere en favor del enajenante se pondrá una nota de cancelación total o parcial, según el caso, indicándose el nombre de la persona a la que pasó la propiedad y citándose la sección, serie, tomo, volumen, fojas y número del registro hecho a favor del adquirente. Esta nota llevará fecha y firma del registrador.

Tratándose de fincas no inscritas, se estará a lo dispuesto en el

---

párrafo del artículo 2505 del Código Civil. (Cuando se trate de fincas no inscritas, la inscripción primaria solo podrá hacerse por resolución judicial especialmente razonada).

Cuando se demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, la demanda se registrara preventivamente en los términos de la fracción VI del Artículo 2398 del Código Civil. No podrá hacerse esta inscripción preventiva, sin orden judicial.

La sección primera se manejará con los libros señalados (Dominio, Bienes Muebles, Sociedades y Asociaciones Civiles y Capitulaciones Matrimoniales, del Registro de los Planos de Desarrollo Urbano). Cuando cualquiera de los libros esté por concluirse deberá recabarse la autorización de otro nuevo con el número progresivo que le corresponda.

Se inscribirán en el libro de arrendamiento, los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por un período mayor de seis años, y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres.

Las inscripciones relacionadas con contratos de arrendamiento expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones en general y además, el monto de las rentas, su duración y si el arrendatario queda o no facultado para subarrendar el predio arrendado o traspasar sus derechos.

Se inscribirán en el libro de hipotecas y mandamientos judiciales o administrativos registrables, de ésta misma sección:

I.- Los títulos por los cuales se grave el dominio de los bienes inmuebles y aquellos por los que se adquieran, transmitan, modifiquen, graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles, distintos del de dominio.

II.- La limitación del dominio del vendedor en el caso a que se refiere el artículo 1811 del Código Civil.

III.- El vencimiento de la obligación futura, y el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que se refieren los artículos 2418 y 2419 del Código Civil.

IV.- Los créditos refaccionarios o de habitación y avío, según lo mandado en los artículos 320, fracción IV y 334 fracción VII de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

V.- La constitución del Patrimonio de familia.

VI.- Las resoluciones judiciales o de arbitros o arbitradores, que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I.

VII.- Los testamentos a virtud de los cuales se modifican derechos reales sobre inmuebles, distintos de los de propiedad, haciéndose el registro después de la muerte del testador.

VIII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se autorice la cesión de bienes, siempre que se afecten derechos reales sobre inmuebles distintos de los de propiedad.

IX.- Los embargos de los bienes inmuebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.

X.- La cédulas hipotecarias.

XI.- Las fianzas judiciales, las administrativas y las que determinen leyes especiales, así como sus cancelaciones.

De toda inscripción que se practique en este libro, se tomará nota en el libro de propiedad y fideicomisos, al margen de la correspondiente inscripción.

La cesión del derecho de hipoteca o de cualquiera otro derecho real, se inscribirá en el libro respectivo, y se tomará nota al margen de la inscripción relativa a la constitución del derecho objeto de la cesión.

Cuando se trate de la inscripción de embargos, cédulas hipotecarias, secuestros, intervenciones o aseguramiento de inmuebles decretados por las autoridades judiciales o por las administrativas, deberán presentarse al registro copias certificadas por duplicado de las diligencias respectivas, para que una de esas copias se agregue al apéndice, hecho el registro, y otra se devuelva al interesado debidamente anotada por el registrador.

Las inscripciones en este libro se harán solamente en el predio de que se trate estuviere registrada en favor de la persona que se constituya el derecho, o en contra de la cual se hubiere decretado la providencia, salvo lo dispuesto por el artículo 2505 del Código Civil.

#### 4.2.5. DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCION SEGUNDA.

Se inscribirán en esta sección:

a) La condición resolutoria en la venta de bienes muebles a que se refiere la fracción II del artículo 1808 del Código Civil. (Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, refrigeradores u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula producirá efectos contra tercero si se inscribió en el Registro Público).

b).- Los contrato de prenda que menciona el artículo 2354 del propio código.

c).- El pacto por el cual el vendedor se reserva la propiedad, de los inmuebles vendidos, que prevé el artículo el artículo 1810 del Código Civil, la limitación del dominio del vendedor que establece el artículo 1811 del mismo código, y en su caso, el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que haya estado sujeta la venta.

Los actos de que trata esta fracción y las dos anteriores, se registrarán cuando los muebles se encuentren en el partido judicial al celebrarse el contrato.

d).- La prenda de frutos pendientes, de los bienes raíces a que se refiere el artículo 2352 del Código Civil, haciéndose anotación al margen del Registro de la Propiedad.

Las inscripciones relativas a bienes muebles contendrán en su caso, la naturaleza del mueble, el número del modelo, la serie, el número progresivo de fábrica, el tipo, el nombre de la fábrica, el número del motor, cualesquiera otra señales que sirvan para identificarlas de manera indubitable, además los nombres del vendedor y del comprador.

Serán aplicables a las inscripciones de que trata este capítulo los artículos 17, 24, 25, 28, 33, 35 y 41 del Reglamento del Registro Público.

#### 4.2.6. DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCION TERCERA.

Se inscribirán en esta sección:

a).- Las escrituras en las que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades civiles.

b).- Las escrituras constitutivas y los estatutos de las asociaciones, y las en que se reformen o disuelvan.

c).- Los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil.

d).- Las fundaciones de beneficencia privada.

Las inscripciones de sociedades contendrán:

a).- Los nombres y apellidos de los otorgantes.

b).- La razón Social.

c).- El objeto de la sociedad.

d).- El importe del capital social si lo hubiere, y la aportación con que cada socio debe contribuir.

e).- Su duración.

f).- La manera de repartirse las utilidades y pérdidas.

g).- Las facultades que se hayan concedido a los socios administradores.

Los datos consignados en los incisos e, f, y g se harán constar en el registro si se contuvieren en el contrato de sociedad.

Las inscripciones de las escritura constitutiva y los estatutos de las asociaciones contendrán los datos que se mencionan en los incisos a, c, d, e, y g anteriores, así como el nombre de la asociación, si dichos datos constaren en el instrumento presentado al registrador. Un ejemplar de los estatutos se agregará al apéndice.

En las inscripciones de fundaciones de beneficencia privada, se insertará íntegramente la autorización de la institución dada por la autoridad competente, y un extracto de los estatutos. Un ejemplar de éstos deberá agregarse al apéndice.

Serán aplicables para las inscripciones a que se contrae este capítulo, los artículos 17, 18, 19, 24, 25, 28, 31, 33, 35 y 41 del Reglamento del Registro Público.

#### 4.2.7. DE LAS ANOTACIONES, RECTIFICACIONES Y EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES.

a).- De las anotaciones marginales.

Las anotaciones se asentarán al margen de la correspondiente inscripción, ocupando el número de renglones que fueren necesario, pero de quedar en último renglón, alguna parte en blanco, ésta se llenará con una línea horizontal.

Las anotaciones que se mencionan en el párrafo anterior se numerarán progresivamente, contendrán la fecha en que se asienten y las firmará el Registrador.

Serán objeto de anotaciones marginales:

- a).- Las preventivas a que se refiere el artículo 2516 del Código Civil.
- b).- El otorgamiento de fianzas y su cancelación en los términos del artículo 2347 del Código Civil.
- c).- La suspensión provisional o la definitiva en materia de amparo.
- d).- Todas las inscripciones que tengan relación con el registro principal.

No serán objeto de anotaciones marginales sino únicamente de inscripción las siguiente: Las diligencias de posesión, las informaciones ad-perpetuum, las cédulas hipotecarias, las cesiones de derechos reales, las divisiones de copropiedad, las prórrogas del plazo en las hipotecas las ampliaciones de hipotecas, las sustituciones de deudores, las demandas sobre bienes litigiosos, las

de nulidad, las de cancelación y las de rectificación de nulidades, las rectificaciones, constituciones de patrimonio familiar, sentencias definitivas en los juicios de amparo y de nacionalización de bienes, inscripciones provisionales a que se refiere el artículo 2512 del Código Civil, las condiciones resolutorias o suspensivas, y en general todos los actos por lo que deban practicarse la inscripción de conformidad con los artículos 43, 54, 61, 62 y demás relativos del reglamento.

En estos casos, al margen sólo se pondrá la nota de referencia, prescrita en el inciso d) todas las inscripciones que tengan relación con el registro principal.

b).- De las Rectificaciones.

La rectificación de las inscripciones, sea por error material o de concepto, sólo procederá cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.

Se entenderá que existe error materia, cuando sin intención dolosa se escriban unas palabra por otras, se omita algún dato circunstancia, o se equivoque los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, pero sin cambiar el sentido general de la inscripción, ni el de alguno de sus conceptos esenciales.

Se entenderá que hubo error de concepto, cuando alguna de las cantidades en el título al asentarse en la inscripción se altere o varíe en su sentido sea por que el registrador se forme un juicio equivocado del contenido del

título, o por una errónea clasificación del contrato o acto en que esté consignado o por cualquier otra circunstancia.

Los registradores podrán rectificar los errores materiales cometidos en los siguientes casos:

a).- En las inscripciones o cancelaciones cuyos títulos se encuentren en su poder.

b).- En los asientos de presentación, notas marginales, asientos en los índices e indicaciones de referencia, aunque los títulos correspondientes no se encuentren en las oficinas del registro, siempre y cuando la inscripción principal baste para dar a conocer el error y éste sea susceptible de rectificación.

Los registradores en ningún caso podrán rectificar errores materiales, si no es con el consentimiento de la persona interesada en la inscripción y que tenga en su poder el título inscrito, o en su defecto, sólo con autorización judicial, en los siguientes casos:

a).- En las inscripciones o cancelaciones cuyos títulos no se encuentren en las oficinas del registro.

b).- En los asientos de presentación, notas marginales, asientos en los índices o indicaciones de referencia, cuando dichos errores no se desprenden de las propias inscripciones y los títulos respectivos tampoco obran en poder de los registradores.

Los interesados que posean el título inscrito, podrán en los casos del párrafo anterior, previa su presentación, pedir por escrito a los registradores la rectificación y de no proceder éstos deberán comunicarlo así por escrito a la persona interesada, expresando los motivos que apoyen la negativa constancia con la que aquellos podrán ocurrir a la autoridad judicial del partido, a demandar la rectificación.

Los errores de concepto que se cometan en inscripciones, anotaciones, cancelaciones o en cualquier otro asiento relacionado con aquellas, sólo se rectificarán por el acuerdo unánime de las personas interesadas y del registrador, consentimiento que deberá constar por escrito; en caso contrario, por mandato de la autoridad judicial competente.

Este mismo tipo de errores, cometidos al ponerse la anotación de presentación y en las notas, podrán rectificarse cuando la equivocación se desprenda de la inscripción principal.

Los registradores o cualquiera de las personas que tengan interés en una inscripción, podrán oponerse a la rectificación que solicite un tercero argumentando error de concepto con respecto al título que dio origen al registro. La controversia en todo caso será resuelta por la autoridad judicial que corresponda.

Los errores materiales que se cometan en la redacción de asientos, no podrán salvarse con enmendaduras, tachas, raspaduras, ni de alguna otra forma, requiriéndose nuevo asiento en el que se exprese con toda claridad y se rectifique

el error cometido originalmente. El nuevo asiento no causará derechos.

Los errores de concepto se rectificarán por una nueva inscripción, previa la presentación del título respectivo cuando el registrador reconociere su error o lo declare la autoridad judicial, con nuevo título si el error lo produjo la vaga redacción, ambigüedad o inexactitud del título primitivo y los contratantes estuvieran de acuerdo o lo ordene una sentencia ejecutoria. Los derechos por la nueva inscripción no se causarán si el error se hubiere cometido por culpa del registrador.

Las inscripciones por rectificación de errores del registrador, surtirán efecto a partir de la fecha de presentación del título primitivo y en los demás casos, a partir de la fecha de los asientos.

Hecha la rectificación de una inscripción o cancelación, también se rectificarán los asientos relacionados con aquellas, cuando figuren en los libros del registro.

c).- De la extinción de las Inscripciones.

Las inscripciones se extinguen por las causas previstas en los artículos 2521, 2522, 2524, 2525, 2527, 2529 del Código Civil.

El consentimiento para la cancelación de una hipoteca o de un embargo puede otorgarse en escritura pública o en nota puesta por el notario con intervención del acreedor al pie del testimonio de la escritura constituya del gravamen o de la copia certificada del embargo, que contenga la razón de su

registro, o bien, por manifestación hecha ante el registrador en la forma establecida en el título quinto del reglamento.

La cancelación de una inscripción se hará mediante un nuevo asiento en el que se expresa que queda extinguido el derecho inscrito en todo o en parte.

Cuando se cancele una inscripción de una hipoteca por consentimiento del acreedor o por resolución judicial, se cancelará de oficio la cédula hipotecaria que posee sobre la finca hipotecada, si la hubiere.

La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso puede hacerse: Por solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, a la cual se acompañen inutilizadas los referidos títulos, el registrador tendrá obligación de cerciorarse de la identidad de los interesados y del deudor, así como de la autenticidad de las firmas en la forma establecida en el artículo 36 del reglamento del registro público de la propiedad.

La cancelación de la inscripción de un embargo, secuestro, intervención de inmuebles o cédula hipotecaria, sólo se hará constar por mandamiento escrito de la autoridad ordenadora o de la otra que legalmente la sustituya en el conocimiento del negocio glosándose la orden al apéndice respectivo. La cancelación también podrá hacerse por el consentimiento del acreedor, hecho constar en forma auténtica.

Las cancelaciones de que hablan los párrafos anteriores, además de la cancelación del asiento respectivo en el libro segundo de la sección primera, se harán constar en el mismo margen en que obre la nota relativa a dicho asiento.

En los casos de consolidación de un derecho real, con el de propiedad, se cancelará la inscripción de aquél, debiendo hacerse la anotación conducente.

Independientemente de la voluntad de los interesados y de lo previsto en el Código Civil, si alguna otra Ley exigiere el cumplimiento de requisitos diferentes para hacer las cancelaciones, se estará a lo que ella disponga.

#### 4.2.8. DEL ARCHIVO Y DE LAS CERTIFICACIONES.

Los registradores tendrán a su cargo la guarda de los libros y apéndices del Registro Público, y la formación y custodia de los respectivos índices.

Los registradores estarán obligados a dar a quien lo solicite, certificaciones literales o extractadas, de las inscripciones o constancias que obren en los libros del Registro y en sus apéndices.

Las certificaciones de documentos que obren en el archivo y que procedan de una autoridad judicial o administrativa, no relacionadas con registro alguno, sólo se expedirán por determinación de las propias autoridades.

Quando en la solicitud o mandamiento judicial no se exprese si la certificación debe ser literal o extractada, se expedirá en ésta última forma.

Las certificaciones de inscripciones de cualquier índole, relativas a bienes expresamente determinados, comprenderán todas las inscripciones y anotaciones que no estén canceladas, hechas en el período por el que se pida la certificación.

La certificación de inscripciones o de anotaciones concretas comprenden todas las de esa especie, con expresión de no existir otras.

Las certificaciones de inscripciones hipotecarias referentes a persona determinada, se expedirán comprendiendo todas las que se encuentren vivas sobre sus propiedades.

Cuando se expidan certificados de libertad o de gravámenes de un inmueble, se hará referencia a las inscripciones relativas y se mencionarán las anotaciones preventivas, incluyendo si las hubiere, las notas de presentación de documentos en los que se constituya en derecho real o se establezca una limitación de dominio.

En las certificaciones a que se refieren los párrafos anteriores y en la existencia de inscripciones, sólo se hará mención de los registros cancelados, cuando la autoridad judicial o los interesados así lo pidieren.

El registrador estará obligado a expedir certificación de no existencia de asientos o de inscripciones de especie determinada respecto de bienes perfectamente identificados o a nombre de personas ciertas, cuando así se le solicite.

En el caso de que la petición de los interesados, o en las ordenes de las autoridades judiciales o administrativas, no se exprese con claridad y en forma concreta la clase de certificación que se requiera, sea de bienes, personas, o períodos que deba comprender, se les pedirá que haga las aclaraciones pertinente o precisen los datos que fueren necesarios.

Los registradores procederán en la forma que se señala en el párrafo anterior, de existir duda sobre los bienes o inscripciones a que la certificación deba referirse, aún cuando los mandamientos o solicitudes estén redactados con toda claridad.

Cuando los asientos que deban certificarse se refiere a diferentes fincas o personas, todos los datos se comprenderán en una misma certificación a menos que el interesado pretenda que se le expidan certificaciones por separado.

Las solicitudes para obtener las certificaciones que se mencionan en los párrafos precedentes, deberán dirigirse por duplicado al registrador del partido judicial respectivo.

Los duplicados de las solicitudes y una copia de la certificación, se encuadernará periódicamente para formar un libro.

El archivo del registro será público, pero los interesados al consultar los libros deberán observar las siguientes prescripciones:

a).- Deberán solicitar al registrador el libro o los libros que deseen consultar, incluso los índices.

b).- Los libros se facilitarán a las personas interesadas cuando el registrador no las requiera para las necesidades del servicio.

c).- Los particulares al consultar los libros del registro, podrán sacar notas y los extractos que juzguen convenientes para su propio uso, sin hacer anotaciones en o sobre los libros.

d).- La persona a quien se le faciliten los libros del registro, será responsable de los deterioros o daños que sufran por el mal trato.

La consulta de los libros de registro podrán efectuarse durante las horas hábiles del despacho, con la sólo limitación del párrafo anterior.

#### 4.2.9. DE LOS INDICES.

a).- Índice por Predios.

Los registradores llevarán índices de las fincas rústicas y de las urbanas ubicadas dentro del partido judicial, por municipio que constará de libros con hojas sustituibles de archiveros con tarjetas.

Los libros de marcarán en las letras del alfabeto, y de ser necesario habrá varios libros con una misma letra, los que se distinguirán entre sí con numeración progresiva.

La hojas sustituibles de los libros del índice de fincas urbanas, se agruparán por orden alfabético en los volúmenes que fueren necesarios y en ellas se anotarán los nombres, las calles y los números de los predios, la sección, el tomo, el volumen, la foja, la fecha y el número de la inscripción de acuerdo con el modelo que apruebe la Secretaria General de Gobierno.

En caso de llevarse el índice por medio de tarjetas, éstas deberán contener los mismos datos del artículo anterior.

En cuanto al índice de las fincas rústicas se observará en lo conducente lo dispuesto en el artículo III del reglamento con las siguientes modalidades, se anotarán los nombres de los predios, los de los poblados, el del municipio y los demás datos necesarios para identificar plenamente al predio de que se trate.

En los índices de fincas rústicas y urbanas, además de los datos de los párrafos anteriores, se anotarán los nombres antiguos de las calles, poblados, predios rústicos o localidades si constaren en el título que se pretende registrar.

Las autoridades municipales comunicarán a los registradores del correspondiente partido judicial, las modificaciones que sufran los nombres de las calles o avenidas y la numeración. Los registradores harán de oficio, las anotaciones procedentes en los respectivos índices.

b).- Índices por personas.

Los registradores llevarán un índice por personas por cada una de las secciones del registro.

Los índices por personas se llevarán por medio de tarjetas, por orden alfabético del primer apellido. En la tarjeta o tarjetas correspondientes a cada persona se anotarán las inscripciones relativas a todos sus derechos y obligaciones.

En el índice de la sección segunda las anotaciones contendrán los nombres y apellidos del vendedor o acreedor y del comprador o deudor, la descripción del mueble, la naturaleza del acto y la mención del número, foja y tomo de registro.

En el índice de la sección tercera, los asientos comprenderán los nombres de los entes jurídicos colectivos, su objeto, naturaleza del acto registrado, número, foja y tomo de registro con observancia en lo dispuesto en los párrafos anteriores.

En las anotaciones en el índice por personas se observará en lo conducente lo dispuesto por el artículo III del reglamento, de conformidad con el modelo que apruebe la Secretaría General de Gobierno.

#### 4.2.10. DE LA RATIFICACION DE DOCUMENTOS PRIVADOS.

Los registradores examinarán los documentos privados que menciona el artículo 2505 fracción III del Código Civil que se les presenten para su inscripción, asentando en su caso la constancia que exige esa disposición legal.

Los registradores se rehusarán a asentar la constancia requerida para el registro, tratándose de documentos que no fueron válidos con arreglo a la Ley.

Para asentar la constancia a que alude el párrafo anterior, los registradores deberán asegurarse de la capacidad de los otorgantes por cualesquiera de los medios de prueba reconocida por la Ley particularmente por el dicho de dos testigos de su personal conocimiento, debiéndolo hacer constar así, salvo que los

---

interesados sean conocidos del registrador.

Los otorgantes y los testigos en sus respectivos casos firmarán la constancia en unión del registrador.

Los registradores incluirán en la constancia a que se viene haciendo referencia en los párrafos precedente, certificaciones de que no observaron en los otorgantes manifestaciones externas de incapacidad natural.

Los representantes legales de los otorgantes, estarán obligados a declarar respecto de la capacidad de sus representados y a justificar en debida forma esa representación.

#### **4.2.11. DISPOSICIONES COMUNES.**

Los registradores serán responsables solidariamente con los otorgantes, respecto de títulos o documentos que inscriban sin estar totalmente cubiertos los impuestos que los actos jurídicos causen al fisco del Estado.

Para calcular los derechos por inscripciones en los libros del registro, los registradores, no deberán tomar en consideración los intereses a no ser que éstos sean el objeto principal del instrumento.

Con los comprobantes de pago se formarán legajos trimestrales que se depositarán en el archivo del registro, previa anotación en cada uno de ellos, del número, folio, tomo, sección y fecha de la inscripción.

El cálculo que hagan los registradores por derechos del Registro Público, podrá ser reclamado ante la Secretaría General de Gobierno la que resolverá en definitiva dentro de un plazo que no exceda de diez días.

Los segundos testimonios de instrumentos registrados se anotarán previo cotejo, asentando razón que contenga los datos estrictamente indispensables para identificar la inscripción.

En el caso de que el primer testimonio de un instrumento no registrado se perdiera, podrá inscribirse el segundo.

#### 4.2.12. SANCIONES.

Las infracciones al reglamento que cometan los registradores serán sancionados por el Ejecutivo del Estado según la gravedad de la falta, con amonestación, suspensión del cargo por sesenta días o destitución del empleo.

Para la imposición de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, los registradores serán previamente oídos concediéndosele un plazo de cinco días a partir de la notificación para que presenten sus pruebas y alegatos.

Los hechos delictuosos se consignarán al Ministerio Público, suspendiéndose al registrador entre tanto se resuelva la situación jurídica.

## CAPITULO QUINTO.

# PROBLEMATICA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

### S U M A R I O

5.1. Introducción. 5.2. La Buena Fe en Nuestro Sistema Registral a la Luz de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 5.3. El Tercero Registrál de Buena Fe. 5.4. La Nulidad y la Invalidez del Acto Registrado. 5.5. Los Efectos de la Inscripción del Embargo. 5.6. La Acción Pauliana y su Problemática Jurídica en Relación al Registro Público de la Propiedad.

## 5.1. INTRODUCCION.

El estudio en cuestión constituye un análisis a la estructura del Registro Público de la Propiedad en México y en lo particular relacionándolo con el Estado de Guanajuato por razones obvias, precediéndolo de una introducción histórica y de un estudio comparativo de los antecedentes francés, alemán y español del sistema registral mexicano.

La investigación que sirve de base a mi tesis profesional presenta particular interés desde dos puntos de vista:

a).- Además del análisis exegético de la institución del Registro Público mexicano, haremos una indagación muy completa de la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

b).- Someteremos al sistema registral mexicano a un análisis desde el punto de vista de la publicidad, de la protección a los terceros de buena fe y de los principios de legalidad, especialidad, prioridad y de tracto sucesivo, de los actos registrales.

Pretendemos en nuestro análisis alcanzar un alto grado de pulcritud metódica y de una no menos precisa y clara exposición. Quizás en esto radique la aportación dentro de nuestro trabajo.

En ese orden de ideas, éste sera el seguimiento que respetaremos en la investigación, con el propósito de alcanzar nuestros objetivos.

I.- La Buena Fe.

---

- II.- El Tercero Registral.
- III.- La Nulidad.
- IV.- Inscripción del Embargo.
- V.- La Acción Pauliana.
- VI.- El Principio de Tracto Sucesivo.

## 5.2. LA BUENA FE EN NUESTRO SISTEMA REGISTRAL A LA LUZ DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

La distinción entre los dos sistemas registrales, el alemán y el mexicano, aparece establecida claramente en la siguiente ejecutoria de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

1691. Registro Público de la Propiedad. Terceros de buena fe. Interpretación del artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal. El artículo 2833 del Código Civil de Michoacán, que corresponde al 3007 del Código Civil del Distrito Federal reproduce, como es sabido, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria española, que a su vez adoptó parcialmente el sistema germano de registro de la propiedad. Este sistema parte de un concepto especial de la propiedad inmueble, distinta radicalmente del mueble, ya que aquella como parte del territorio nacional, ofrece un carácter eminentemente público, y de este carácter participan las relaciones jurídicas o derechos que le afectan. En consecuencia, nadie puede ostentar el título de dueño de un inmueble si no ha obtenido previamente la confirmación o investidura de este carácter, la cual le concede la autoridad pública (los tribunales generales) previo un examen detenido de

---

la facultad y capacidad del trámite para enajenar la finca o derecho real. Si este examen arroja un resultado satisfactorio, se hace constar por medio de un asiento en el Registro. Este asiento así autorizado, que tiene el nombre de inscripción, viene a ser el único y verdadero título del dominio o derecho real transmitido, quedando por transmitido, quedando por efecto de él, delegados a segundo término y anulados los títulos que sirvieron de base a tal inscripción, la cual es por lo tanto, independiente de aquellas que tienen valor sustantivo. De acuerdo con este sistema, el registrador debe calificar el acto cuya inscripción se pretende; es decir, juzga de la competencia de la autoridad, si la autoridad ordenó la inscripción, juzga la calidad del Notario, de la capacidad de las partes, de la calidad del terreno, etc., y sus resoluciones tienen la fuerza de las que pronuncia un tribunal.

En el sistema vigente en México, no rige este principio de calificación registral. El funcionario encargado del registro no califica ni juzga; simplemente inscribe. Estas inscripciones, por falta de calificación pueden ser anómalas y defectuosas, y puede ocurrir, como de hecho ocurre con frecuencia, que una persona que no es titular del dominio, enajene a otra lo que no le pertenece. En este caso, los terceros que hayan adquirido de la persona que indebidamente aparecía como dueña en los asientos del registro, no pueden alegar buena fe si no hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron, había a su vez adquirido de quien tenía legítimo derecho.

Directo 2748/1952 Gumersindo Saldivar. Fallado el 31 de agosto de 1955. Unanimidad de 5 votos. Tercera Sala. Informe 1955, p.46.

En este punto conviene aclarar que el sistema registral mexicano, respecto de la propiedad inmueble, parece descansar en la distinción entre los efectos obligatorios del acto, que se producen plenamente entre las partes que lo celebran (res inter alios acta) y el principio de los terceros, a través de la publicidad del registro con todas las consecuencias que de ahí se derivan, si el acto se crea o modifica derechos reales, que por su propia naturaleza son oponibles erga omnes (transmisión de la propiedad inmueble, desmembramiento de la misma, constitución de servidumbres, derechos reales de ganancia, etc.)

### 5.3. EL TERCERO REGISTRAL DE BUENA FE.

En su determinación precisa, en relación al Registro Público, es de capital importancia. Es necesario, cuando se habla de terceros en función del Registro Público de la Propiedad, determinar quienes son terceros, respecto a la transacción y en relación con qué contratantes.

La determinación de este concepto de "tercero" desde el punto de vista registral, de manera forzosa, se relaciona con el principio de la publicidad y el concepto de "buena fe". Porque los terceros, cuyos derechos protege todo sistema registral, son aquellos que han actuado de "buena fe" frente al acto que registra.

La ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, citada y comentada, en la que aparece una distinción entre el concepto de "tercero civil" y "tercero registral", contiene una distinción superflua y nociva.

Bastaría aludir al tercero de "buena fe" para fijar la amplitud de efectos del acto registrado. El tercero de "buena fe" es aquel que no sólo no es parte en el contrato, sino que tiene un interés sobre la cosa o derecho materia de registro.

Partiendo del estudio de las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación citada, se concluye que hay una tendencia inequívoca en favor de exigir al tercero la obligación de un certificado de gravámenes expedido por el registrador. En este punto, me permito comentar que las ejecutorias de la Corte que se citan en la investigación, han dado lugar a una lamentable confusión respecto de la naturaleza y efectos de la inscripción en el Registro Público, cuando el acto puede estar afectado de un vicio susceptible de producir invalidez.

Aquí existe, en mi concepto, un error de apreciación: partiendo de dos principios básicos del derecho registral, a saber: la publicidad y la protección del tercero de buena fe, la inscripción no puede convalidar los vicios intrínsecos del acto registrado, vicios o defectos que existen o pueden existir independientes de la inscripción registral; la cual, de acuerdo con el sistema mexicano, tiene únicamente efectos declarativos; es decir, agota su función al hacer constar fehacientemente la existencia del acto jurídico inscrito, tal como fue celebrado.

#### **5.4. LA NULIDAD Y LA INVALIDEZ DEL ACTO REGISTRADO.**

En este supuesto, debe distinguirse la nulidad o ineficiencia del registro (que tiene lugar cuando ha habido transgresión a los artículos 3002, 3010, 3011, 3015, etc., del Código Civil del Distrito y Territorios Federales) de la

invalidez del acto registrado que surge en los casos a que se refieren los artículos 1794, 1795, 2225 y siguientes, del Código Civil, y ello porque el registrador debe limitarse a hacer constar en la inscripción los datos o circunstancias que exige el artículo 3015 del mismo Código. Pero si de ellos aparece alguna causa que de lugar a la nulidad del acto, cualquier interesado legítimo podrá impugnar el acto (no el registro). Acción de nulidad o de inexistencia, de donde derivará, por natural consecuencia, la cancelación de la inscripción. En el caso de proceder esa cancelación por nulidad del acto registrado, sus efectos se retrotraerán de acuerdo con los artículos 2226 y 2227 del Código Civil, a la fecha en que el juez pronuncie la nulidad del acto que se registró.

#### 5.5. LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCION DEL EMBARGO.

Comentando la terminología usada por la Corte, contrastando derechos reales con derechos contractuales, se estudia la ejecutoria de la Corte en la que se resuelve el problema que se presenta en relación con los efectos de la inscripción de un embargo. De esa resolución parece desprenderse el concepto de absoluta negación de la inscripción de derechos reales distintos a los mencionados en la ley, y al respecto existe una clasificación de los diversos criterios que ha venido sustentando la Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto de los efectos de la inscripción de los embargos sobre inmuebles, en cuanto a la situación del embargante, frente a los acreedores hipotecarios y a los compradores o poseedores de derechos reales. En este sentido es pronunciada ejecutoria en el caso " Andrés Becerriil " en la que textualmente ese alto tribunal establece que:

---

No otorga el secuestro un derecho real al ejecutante, ni puede embargarse a quien invoca el dominio adquirido de manera indubitable, con anterioridad al secuestro; y por consecuencia (la inscripción del embargo) no favorece al simple acreedor quirografario.

La posición que adopta la Suprema Corte de Justicia de la Nación para resolver el problema de los derechos reales del embargante, partiendo de la discusión de que el embargo crea un derecho real en favor del embargante o solo un derecho en persona parece no ser correcta. En efecto, los procesalistas coinciden en que el mandamiento del embargo es un acto de poder estatal jurisdiccional, cuyo efecto primordial es el de garantizar, específicamente, con los bienes embargados, la responsabilidad patrimonial del deudor, en los términos que establece el artículo 2964 del Código Civil. De ahí que de manera congruente el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles ordena que de todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad.

Practicada la diligencia del embargo del inmueble por mandamiento judicial, la responsabilidad patrimonial indeterminada se convierte en una responsabilidad particular determinada, sobre los bienes específicos del deudor demandado (el inmueble embargado), los cuales por la traba de ejecución quedan afectados a las consecuencias de la sentencia condenatoria que en su caso pronuncie la autoridad judicial, si se trata de un embargo precautorio por la vía ejecutoria y mayormente cuando se trata de un embargo practicado por la vía de apremio, por ejecución de sentencia ya pronunciada.

En esta manera, me parece que la cuestión relativa a la naturaleza del "derecho real" o "derecho personal" no arroja ninguna luz para solucionar el problema, porque no se trata exclusivamente del derecho del embargante sino de la ejecución de una providencia dictada por el órgano jurisdiccional del Estado para hacer efectivo el principio general establecido en el ordenamiento jurídico de que el cumplimiento de las obligaciones legalmente contraídas deben ser cumplidas en sus términos (artículo 1796 del Código Civil). En mi opinión, no puede desconocerse la fuerza del derecho preferencial del acreedor embargante para obtener el pago de su crédito, si el embargo practicado fue inscrito con antelación a la adquisición de cualquier derecho real translativo de dominio o constitutivo de gravámenes sobre el inmueble embargado. La cuestión que la Suprema Corte de Justicia de la Nación estudia en la ejecutoria "Andrés Becerril" que se cita, se refiere al conflicto que se presentó entre un comprador que adquirió el dominio de un inmueble con anterioridad a la fecha del secuestro y que, es de suponerse, no inscribió su título antes de la inscripción del embargo sobre el mismo inmueble practicado por un acreedor del secuestro. La Corte aplicó el principio que establecen los documentos que conforme a la ley deben registrarse y si no se registran solo producen efectos entre quienes los otorgan; pero no producen perjuicios a terceros de buena fe, de que sí podrá aprovecharse en cuanto le fueran favorables (artículo 3003 del Código Civil), no tiene aplicación en el caso, porque el criterio de la Corte sustentado en esa ejecutoria "se refiere sólo a acreedores que tengan derechos de la misma naturaleza y no otorgando el secuestro un derecho real al ejecutante no puede oponerse a quien invoca el dominio adquirido con anterioridad al secuestro".

---

El derecho del ejecutante puede ser o no ser derecho real, como lo es sin duda el del adquirente de la propiedad. El derecho del ejecutante que ha inscrito el embargo es de mejor naturaleza que el del adquirente:

a).- Porque deriva de una resolución judicial (el mandato de embargo),  
y

b).- Porque se encuentra inscrito en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles ya citado.

El tercero no es tanto el acreedor cuanto la propia autoridad judicial. En esta manera, según el criterio que la Corte sustenta, se hace negatoria la ejecución de las resoluciones judiciales. Sustentar la oponibilidad del embargo debidamente inscrito frente al adquirente cuyo título no se encuentra inscrito, es contrariar abiertamente el principio de prioridad que es básico en el derecho registral.

#### 5.6. LA ACCION PAULIANA Y SU PROBLEMÁTICA JURÍDICA EN RELACION AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

El problema se presenta con mayor gravedad cuando el deudor enajena el inmueble de su propiedad después de que se ha pronunciado en su contra una sentencia condenatoria y antes de que se practique el embargo. Conforme a la disposición contenida en el artículo 2179 del Código Civil, dicha enajenación es fraudulenta e impugnabile a través de la acción pauliana y revocatoria que el acreedor puede intentar en contra del adquirente.

Tratándose de una acción revocatoria como lo es la pauliana y existiendo una presunción juris tantum de fraude de acreedores, la sentencia que revocara la transmisión del dominio, realizada en las circunstancias del artículo 2197 del Código Civil y que declara inválido el título de propiedad del tercer adquirente, tendría que producir efectos contra terceros.

A propósito de lo anterior, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado el siguiente criterio (ciertamente discutible) respecto del ejercicio de la acción pauliana:

Informe redactado por el Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación correspondiente al año de 1971 (página 15). Acción Pauliana, caso en que no es necesario probar la insolvencia del deudor, para que proceda la. (Legislación del Estado de Tamaulipas). El actor no alega una insolvencia general del deudor, sino funda su acción en la circunstancia de que, habiendo hipotecado el deudor en escritura privada del bien afecto al juicio, al transmitirlo en venta a su esposa, en primer lugar, impide al actor solicitar que se eleve a escritura pública la escritura privada, y en segundo lugar, también impide hacer efectivo el crédito garantizado con esa hipoteca imperfecta. El artículo 805 del Código Civil de 1940 para el Estado de Tamaulipas dispone que: Los actos celebrados por el deudor en perjuicio de su acreedor, podrán anularse a petición de éste, si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédito en virtud del cual se intenta la acción, es anterior a ellos. Esa disposición indudablemente se refiere a créditos en que se puede comprometer la universalidad del patrimonio, no al caso específico en que se vende un bien determinado, ya que

si éste sale del patrimonio, del deudor, aunque no resulte insolvente, tendrá el acreedor acción de daños y perjuicios; pero como la acción que se intenta tiende precisamente a que se cumpla una hipoteca convenida en un documento privado, que debe constar en un documento público, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se trata de un caso de excepción no comprendido en el artículo 805 del Código Civil y consecuentemente, no se requiere probar la insolvencia total del deudor.

Amparo directo 4033/69. Esperanza Medina Viuda de Kowalski y Coag. 23 de abril de 1971. Unanimidad de 4 votos.

La jurisprudencia 300, sexta época, página 918 sección primera, establece lo siguiente:

La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en esos casos de actos y contratos violatorios de una ley prohibitiva o de interés público. Bajo estos principios legales, la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos: cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no exista continuidad de transmitentes que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho, y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como la falsificación de firmas, o suplantación de

---

una persona.

Amparo directo 3735/1954. Suc. Miguel Capistran. Unanimidad de 5 votos. Tomo CXXVI, pag. 412.

Amparo directo 5169/1955. Guillermo Francisco Macías. Unanimidad de 4 votos. Tomo CXXX, p. 234.

Amparo directo 613/1957. Juan Martínez Zapata. Unanimidad de 5 votos Vol. XL, p. 148.

Amparo directo 5696/1959. Benjamín Montaña. Unanimidad de 5 Votos. Vol. XLV, p. 87.

El fraude de acreedores es un hecho delictuoso que nace del dolo civil y aún puede quedar configurado el dolo constitutivo del fraude penal a través de la maquinación o artificio que realiza el deudor condenado por una sentencia judicial, para obtener, por ese medio, un lucro indebido

### 5.7. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

En cuanto al principio de la inscripción de los derechos reales el profesor Kozolchyk, con vista de una ejecutoria de la Corte dictada por él plantea el problema que consiste en que si puede considerarse una verdadera inscripción de propiedad o de limitaciones o restricciones al dominio, cómo ocurriría en lo que se refiere a una inscripción de hipotecas.

La Corte ha resuelto el problema respecto de la posesión exigiendo que está sea anterior al título de propiedad, y cuando el propietario ejerza la acción reivindicatoria, debe presentar otro título anterior a la inscripción de posesión que disfruta el demandado.

Concluye el autor del artículo que: "la operación del principio de prioridad, auxiliada por el uso de anotaciones temporales o preventivas, está en el área de las dobles ventas o transferencias, sujeta a serias incertidumbres".

En efecto, el principio de prioridad se pone en juego: a) tratándose de adquirentes de un mismo propietario. En este supuesto podrá darse el caso sobre cualquier ulterior; b) inscripciones de adquirentes que proceden de distintos transmitentes, cuyos títulos aparecen inscritos. En este supuesto el problema excede del campo registral y se coloca en el ámbito de la legitimidad para transmitir la propiedad, o sea, de la calidad de legítimo propietario de los enajenantes, con exclusión del otro.

En la tesis sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el amparo "Francisco Porras y coagraviados" (directo 555/57, visible en el Semanario Judicial de la Federación, sexta época, cuarta parte, vol. 7, p. 250), la Tercera Sala resolvió:

La inscripción en el Registro Público desempeña una función fundamental de publicidad, conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica, a la sociedad, de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la

ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos translativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción en el Registro de los gravámenes y de todos los actos translativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge así el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales debe formar una cadena ininterrumpida, de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le preceda y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 2835 del Código Civil, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título oneroso, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones, los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a la ley prohibitiva al interés público. Porque siendo injusto y contrario a la buena fe, que goce de la protección del Registro, aquel que por sí mismo ha llegado al conocimiento cabal de

las condiciones del acto de que se trate, aunque éste no se halle inscrito, con mayor razón es injusto que goce de esa protección quien, en razón de los principios de publicidad y de tracto sucesivo, debe de conocer el acto, sus antecedentes y consecuentes, en virtud de las inscripciones respectivas. En tales condiciones, esto es, cuando el vicio aparece del propio Registro de una inscripción anterior, debe de aceptarse que la posterior carece de la virtud porque sería contrario a la buena fe registral o convalidar el acto viciado, ni de legitimar las subsecuentes inscripciones que consecuentemente participan, en aplicación de los multicitados principios de publicidad y tracto, del vicio de la inscripción antecedente.

En cuanto al principio de tracto sucesivo el profesor Kolzolchyk apunta que: "un análisis de las decisiones contemporáneas de la Suprema Corte de México, no deja duda de que el principio por excelencia del derecho registral mexicano a expensas de otros principios como los de legalidad, prioridad y publicidad".

Ciertamente la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en lo que atañe a la aplicación del principio de tracto sucesivo, al pronunciar las ejecutorias citadas en el artículo que se comenta, ha resuelto el problema sobre el principio de la buena fe (que deriva de la publicidad), como aparece en la ejecutoria pronunciada en el amparo "Dionisio Díaz Rivera", directo 6024/68, que puede consultarse en el Semanario Judicial de la Federación, sexta época, cuarta parte, vol. 25, p. 206. Que en lo conducente dice:

TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE. (Interpretación del artículo 3007 del Código Civil). Los terceros que hayan adquirido de persona que indebidamente apareciera como dueña en los asientos del registro no pueden alegar buena fe si no

hay una sucesión de transitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron había, a su vez, adquirido, de quien tenía el legítimo derecho; dado que la inscripción en el Registro Público, desempeña una función fundamental de publicidad conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública, auténtica, a la sociedad de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción de los gravámenes en el Registro, y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de ese inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe de formar una cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente precede y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes, raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas derivadas (artículo 3009 del Código Civil). Como se advierte, de acuerdo con el artículo 3007 del mismo Código, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo, tiene, en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título oneroso, amparado por una

---

inscripción y que no sea violatario de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, de las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a la ley prohibitiva o al interés público.

El más alto Tribunal de la República, alude a la serie no interrumpida de inscripciones registrales de tal manera, que la última inscripción debe derivar de una inscripción anterior y ésta de otra u otras a su vez no interrumpidas.

La ejecutoria que acabo de transcribir confirma la tesis del doctor Kozolchyk, en cuanto el último adquirente debe verificar directamente en los registros la existencia de esa "cadena" no interrumpida de actos traslativos de dominio debidamente registrados, cuando menos por el plazo de la prescripción.

Y es necesario aclarar que en dicha búsqueda, debe cuidarse que no aparezcan en las transacciones anteriores datos de donde se pueda deducir la existencia de alguna causa de invalidez del acto registrado, que pueda aparecer en cualquiera de los actos traslativos de dominio, según lo ha resuelto la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias que cita en su interesante estudio jurisprudencia el profesor Kozolchyk.

## CAPITULO SEXTO

# EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURIDICA

### S U M A R I O

6.1. Planteamiento del Problema. 6.2. Formulación de las Hipótesis. 6.3. Demostración y Comprobación. 6.3.1. La Seguridad Jurídica en Relación al Aspecto Legislativo. 6.3.2. La Seguridad Jurídica en Relación al Aspecto Técnico-Jurídico. 6.3.3. La Seguridad Jurídica en Relación al Aspecto Operativo.

## 6.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Hay veces que a fuerza de repetir palabras, éstas llegan a perder su original sentido.

Así sucede, en efecto, con la seguridad jurídica. A fin de entenderla genuinamente vamos a definirla.

Para ubicarnos lo más correctamente posible en el tema sobre seguridad jurídica, nos fue indispensable desempolvar los viejos textos de Filosofía Jurídica. El primer requerimiento fue traer a la memoria las ideas de los Maestros sobre el significado que debe darse a la seguridad jurídica. Aún cuando no se les cite, inferimos que nos estamos refiriendo a Thering, Stammler, Radbruch, Del Vecchio, Kelsen, Wilhelm Sauer, Heinrich; a nuestros Maestros Recaséns Siches, García Máynez, Preciado Hernández, Juan José Bremer, Villoro Toranzo, y a nuestros catedráticos, todos distinguidos estudiosos del Derecho.

Ahora bien, refiriéndonos a la seguridad jurídica, ¿Se trata de un tema axiológico? ¿De un elemento concurrente en la definición del Derecho? ¿De una finalidad pragmática? ¿De un ideal de vigencia? ¿De una finalidad imperativa? ciertamente, todos estos interrogantes merecen una respuesta afirmativa; pero debemos recalcar que ninguna es excluyente, lo que nos obliga a concluir que la seguridad jurídica es todo ello, pero desde un cierto punto de vista cada respuesta afirmativa. Hay pues, multivocidad.

Así caemos en la cuenta de que es válida, de que sigue siendo válida la afirmación de Kant, anotada por Eduardo García Máynez en su obra "La Definición del Derecho", en el sentido de que, a más de la mitad del siglo XX, ahora a finales sigue siendo vigente la afirmación de que "Los juristas buscan todavía una definición para su concepto de derecho"; fenómeno aparentemente inexplicable, pero debido a que las múltiples definiciones no aluden al mismo objeto de conocimiento.

Lo propio, diremos de la seguridad jurídica, la cual, contempla desde ángulos distintos, viene a admitir múltiples explicaciones.

En sus comentarios a la Filosofía del Derecho, Rafael Preciado Hernández nos dice:

"En su sentido más general expresa que, la seguridad es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. En otros términos, ésta es seguridad aquel (individuo en el Estado, en la comunidad internacional) que tiene la garantía de que su situación no será modificada sino por procedimientos societarios y, por consecuencia, regulares y legítimas".(1)

Cuando se ve la seguridad se modifica con la existencia de un ordenamiento jurídico eficaz, está ligada a un hecho de organización social.

Por seguridad jurídica se ha entendido también el conocimiento que tienen las personas respecto de aquello que pueden hacer, exigir, o que están

---

(1) PRECIADO, Hernández Rafael, Lecciones de Filosofía del Derecho, 10ª Ed. Jus. México, D.F., 1979, p.p. 233-235.

obligadas a evitar o no impedir; ésto es, el conocimiento que tienen de sus libertades, derecho positivo. De ahí que se diga que la seguridad jurídica es "un saber a que atenerse", la conciencia de lo que puede hacer y de la protección que puede esperar una persona, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente al cual está sometida; ordenamiento que asegura su observancia mediante la policía, los tribunales, los procedimientos judiciales y administrativos, los servicios públicos, la autoridades, y en general, a través de la organización complejísima de un gobierno y de la fuerza pública. Sin embargo, quienes entienden por seguridad el saber a que atenerse, el conocimiento del derecho positivo y de su eficacia, confunden indudablemente la seguridad con la certeza jurídica.(2)

Debe evitarse esta confusión, pues es evidente que el saber a que atenerse, dato subjetivo, supone un dato objetivo en el cual se apoya. Este dato objetivo, la seguridad jurídica, el fundamento del saber a que atenerse en que consiste la certeza jurídica.(3)

Ahora bien, aplicando los conceptos anteriores al régimen jurídico-legal del Registro de la Propiedad, cabe plantear la siguiente problemática:

Teóricamente, el Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad esencial, proporcionar seguridad jurídica y dar agilidad en la transmisión y gravamen de los inmuebles. Esto es, aprovechando la apariencia jurídica que da el Registro, facilitar el tráfico de los bienes inmuebles y la constitución de los gravámenes sobre los mismos.

---

(2) *Idem.*

(3) *Idem.*

Sin embargo, no dudamos ni en lo más mínimo, que tal finalidad se emplea, pero no con la eficacia deseada para los días que ahora nos toca vivir.

Efectivamente, el derecho como fenómeno social en el transcurso de los siglos, ha evolucionado a medida que aparecen nuevas formas de vida, métodos y sistemas en las relaciones comerciales, sociales, financieras y familiares.

## **6.2. FORMULACION DE LAS HIPOTESIS.**

Planteado el problema, procede ahora formular las hipótesis que servirán de directrices para la orientación del presente trabajo hacia el punto deseado con la finalidad de probar o descartar las mismas, de tal manera que ello nos permita sostener con bases sólidas las posturas que constituya la aportación nueva o diferente al campo del derecho.

En ese orden de ideas, conviene desde luego y de manera previa, partir de la base cierta y objetiva, en el sentido de que el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Guanajuato, es una institución que tiene una estructura adecuada, una organización eficiente y un funcionamiento eficaz; que el cuerpo de normas que lo rigen en su aspecto operativo resulta aceptable, y que los profesionistas que dirigen en su destino, son personas con probada capacidad y rectitud profesional. De ello no cabe la menor duda; sin embargo, en la ciencia jurídica, como en toda la ciencia, no existe nada acabado, consecuentemente todo puede seguirse perfeccionando, y esto ya es tarea de los profesionales y estudiosos del derecho, esa es, a fin de cuentas, nuestra finalidad en esta investigación.

---

Aclarado lo anterior, conviene ahora cuestionar a la institución objeto de estudio y al ordenamiento jurídico que la rige, en el afán de puntualizar en que aspectos se requiere de atención, o bien de la necesidad de replantear alguna consideración tendiente a mejorar su funcionamiento.

Así pues, el primer renglón a abordar lo constituye desde luego el deseo de verificar y constatar lo siguiente:

¿Hasta que grado cumple con su finalidad el Registro Público de la Propiedad en función de la seguridad jurídica?

En segundo término, conviene establecer con certeza hasta que punto existe congruencia entre los ámbitos formal y material de la norma; esto es:

Respecto al régimen legal del Registro Público de la Propiedad, existe congruencia entre el texto de la ley y la realidad social actual?

Y por último, resulta importante conocer, en garantía de la certeza jurídica, y partiendo de la premisa de que de acuerdo a la naturaleza humana del legislador y a la dinámica social del derecho, es del todo normal y justificado, la existencia de "lagunas legales", ya por falta de claridad de la norma, ya por haber escapado el caso concreto a la atención del legislador, que sistema se aplica frente al conflicto, más que de interpretación de diversidad de criterio, conviene considerar entonces la interrogante siguiente:

---

¿Es conveniente y útil la creación del Consejo Estatal de Registradores Públicos, como opción, en beneficio de la unificación de criterios y actualización técnica, en el sistema registral?

Es preocupación primordial de nuestra parte, al pasar al análisis y desarrollo de la investigación, precisar el punto de convergencia entre el quehacer registral y la función notarial, por considerar que ambas disciplinas constituyen la esencia medular con relación a la seguridad y certeza jurídica a que se aspira en el tráfico inmobiliario dentro del aspecto teleológico del Registro Público de la Propiedad.

### 6.3. DEMOSTRACION Y COMPROBACION.

Para arribar a una conclusión cierta, antes será requisito indispensable verificar si existe exacta congruencia entre la seguridad jurídica que se concibe en el texto de la norma jurídica (Código Civil y Reglamento del Registro Público) y la realidad registral en el campo de la praxis.

Con el fin de ser lo más objetivo posible, recurriremos a la información que al respecto nos fue proporcionada de viva voz por parte de funcionarios y empleados del Registro Público de la Propiedad, en algunos casos; y en otros, vertida por lo Notarios Públicos, por ser ellos quienes de una y de otra forma están más en contacto con la actividad registral, por la naturaleza de su función.

Para efectos de orden y de método, conviene delimitar los campos que van a ser motivo de análisis, con el propósito de estar en posibilidad de proponer

soluciones orientadas al objeto correcto, estando en posibilidad de apreciar con mayor claridad la intención de la sustentante.

En ese orden de ideas, precisaremos que la investigación realizada, fue orientada a tres diferentes campos o aspectos de la actividad registral:

1°.- Aspecto Legislativo;

2°.- Aspecto Técnico-Jurídico;

3°.- Aspecto Operativo.

### 6.3.1. LA SEGURIDAD JURIDICA EN RELACION AL ASPECTO LEGISLATIVO.

Con la finalidad de apreciar la eficacia legislativa, respecto de la función registral, y establecer el grado de seguridad jurídica que representa, procederemos al análisis de una de las Instituciones Jurídicas más comunes: La Donación entre Consortes.

En efecto, la misma constituye un acto jurídico que presenta implicaciones realmente interesantes con la función registral. Dicha cuestión puede plantearse de la siguiente manera: ¿Es procedente, y por tanto válida, la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, del acto jurídico translativo de dominio realizado por la donataria, aún cuando su cónyuge no haya fallecido?

Al respecto, nos encontramos que entre abogados consultados las opiniones se dividen; los Notarios Públicos por su parte no se pusieron de acuerdo; y los encargados de las diversas oficinas del Registro Público de la Propiedad

establecidas en territorio del Estado no tienen un criterio uniforme. Ello, en si mismo, constituye un conflicto de interpretación de la ley, y se traduce en una falta de seguridad y certeza jurídica.

Con lo anterior, se demuestra que nuestra ley, no es perfecta, pero si perfectible. Que ante tales imperfecciones legislativas, se trastoca la finalidad de la función registral: Proporcionar Seguridad Jurídica en el tráfico de inmuebles; y finalmente se hace evidente y patente la necesidad de plantear alternativas de solución frente a tal problemática ello resulta ser inexcusable.

Para fines comprobatorios conviene observar las disposiciones legales respectivas: Legislación, Código Civil para el Estado de Guanajuato; Artículos 288, 289 y 290, veamos:

Señala el Artículo 288 que: Los consortes pueden hacerse donaciones pero sólo se confirman con la muerte del donante, y siempre que no sean contrarias a las capitulaciones matrimoniales, ni perjudiquen el derecho de los ascendientes o descendientes a recibir alimentos.

Agregándose en el Artículo 289, que las donaciones entre consortes, pueden ser revocadas libremente y en todo tiempo por los donantes.

Finalmente, concluye el Artículo 290 previendo que estas donaciones no se anularán por la supervivencia de hijos, pero se reducirán cuando sean inoficiosas en los mismos términos de las comunes.

De las disposiciones antes transcritas, las dos primeras han provocado amplia polémica, respecto al procedimiento para la revocación de la donación entre consortes, vía judicial o vía notarial; sin embargo no es propósito nuestro abundar al respecto; más bien, dada la finalidad que pretendemos en el presente trabajo, sólo nos limitaremos a puntualizar la referente a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En efecto, el problema se origina de lo previsto por el Artículo 288, en el sentido de que la donación entre consortes es un acto jurídico que sólo se confirma con la muerte del donante. Como consecuencia de ello se cuestiona la validez del acto jurídico por virtud del cual la donataria (normalmente es la mujer) transmite el dominio en favor de un tercero sin que haya fallecido el donante.

Derivado de lo anterior, se han ocasionado dos vertientes de opinión entre los encargados del Registro Público de la Propiedad de los diversos Partidos Judiciales diseminados en el territorio de la Entidad.

Por una parte, quienes niegan el registro de este último título translativo de dominio, hasta en tanto el interesado no presente el acta de defunción del donante.

Por otra, quienes realizan el registro sin mayor complicación, argumentando que ninguna facultad jurisdiccional tienen para juzgar sobre la validez o no del acto jurídico celebrado; pero además y con justa razón, sosteniendo que es, en todo caso, al donante a quien corresponde hacer valer su

derecho en las vías legales que corresponden.

Sea una u otra la postura acertada, lo que si urge en bien de la seguridad jurídica, es la uniformidad de criterios por parte de los registradores.

### 6.3.2. LA SEGURIDAD JURIDICA EN RELACION AL ASPECTO TECNICO-JURIDICO.

Al respecto, resulta válido señalar que existen instituciones jurídicas, como el caso de las Diligencias de Información Ad-perpetuum, que fueron diseñadas, entre otras cosas, con la finalidad de justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, según se dispone por la Fracción II del Artículo 731 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Guanajuato.

En dicho procedimiento, además del Juez de Primera Instancia de lo Civil y del Notario Público, el Registro Público de la Propiedad juegan importantísimo papel respecto de la finalidad que se persigue: La seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles.

Refiriéndonos a ésta última de las instituciones mencionadas, se señala en la Fracción II del Artículo 731:

Artículo 731.- "Las informaciones ad-Perpetuum podrán recibirse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho.

---

II.- De justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble.

Al darse entrada a la promoción el Juez ordenará: que se de publicidad a la solicitud del promovente por medio de dos avisos que se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de ocho en ocho días, y en los lugares públicos; y que se pida a cargo del promovente, un certificado del Registro Público, del último registro del inmueble de que se trate.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes; los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiera.

Estimada la prueba en su caso, el Juez hará la declaratoria que se menciona en el artículo 1252 del Código Civil y ordenará la protocolización.

III.- De comprobar la posesión de un derecho real. En este supuesto, la información se recibirá con citación del propietario o de los demás partícipes del derecho real; y en el caso de la Fracción I, con la del Ministerio Público.

La eficacia de la función del juzgador no se cuestiona, tampoco la del Notario Público, pues no es la finalidad en la presente investigación. Sin embargo, por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad, su cuestionamiento si resulta obligado por las mismas razones.

En el dispositivo transcrito en el párrafo anterior, se infiere la preocupación del legislador por encontrar la fórmula que proporcionará un mayor

grado de seguridad jurídica en esta forma de adquirir la propiedad, y a esa dirección se orienta el papel que juega el Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, en la práctica, dicha finalidad resulta totalmente ineficaz.

Las razones se derivan de la falta de congruencia que existe entre esta disposición y lo dispuesto por los Artículos 1246, 1247 y 1248 del Código Civil del Estado de Guanajuato, mismos que en su parte conducente señalan:

Artículo 1246.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I.- Civil, en los términos de la parte final del Art. 1039;

II.- Pacífica;

III.- Continúa, y;

IV.- Pública.

Artículo 1247.- "Con los requisitos a que se refiere el Artículo anterior los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años cuando se poseen con justo título y con buena fe, y;

II.- En diez años cuando se poseen con justo título y de mala fe".

Artículos 1248.- "Los bienes inmuebles prescribirán también en veinte años aún cuando la posesión sea sin justo título y de mala fe, siempre que sea civil, pacífica, continua y pública. No operará esta causa de prescripción si el hecho que dio origen a la posesión, hubiere sido declarado delito por sentencia ejecutoria.

De las disposiciones anteriores se infiere que, para efectos procesales, es suficiente con que se obtenga un certificado de no inscripción por un lapso de 20 años a la fecha, para cumplir con el requisito exigido por el Art. 731 Fracción II de la Ley Procesal Civil; pero también, y muchas veces, para burlar y hacer nula la función que el legislador encomendó a la institución del Registro Público de la Propiedad, pues bastará que la inscripción se haya efectuado fuera del límite de los 20 años para que ya no aparezca consignada en el certificado solicitado por el interesado.

Lo anterior, va en detrimento de la seguridad jurídica y la solución más que de carácter legislativo es de orden técnico-jurídico y corresponde diseñarla a las personas que se encuentran al frente de las dependencias registradoras.

### 6.3.3. LA SEGURIDAD JURIDICA EN RELACION AL ASPECTO OPERATIVO.

En cuanto al sistema operativo imperante en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Guanajuato, es de subrayarse la responsabilidad y la honestidad con la que prestan el servicio los funcionarios y empleados que se encuentran al frente de dicha dependencia estatal; sin embargo, lo que no es digno de mencionarse, es sin duda, su sistema obsoleto, ineficaz, lento y burocrático con el que se presta el servicio registral en la entidad.

En efecto, lo anterior resulta evidente y objetivo, por tanto, y aunque lo que es evidente no requiere de demostración y mucho menos de comprobación, por razones de carácter meteorológico conviene puntualizar aquellos aspectos que mayormente resaltan, veamos:

---

En principio, nadie podrá negar que los métodos, técnicas y procedimientos que se utilizan para la práctica de las inscripciones y la prestación del servicio al público fueron diseñadas pensando en una realidad que tuvo sus propias circunstancias económicas, tecnológicas, y demográficas, etc., la realidad que ahora vivimos, es otra, muy diferente, y también con sus propias circunstancias, muy particulares.

Las oficinas, las técnicas, los procedimientos, las máquinas e instrumentos de trabajo, fueron excelentes, en su tiempo, cumplieron su ciclo; ahora ya no lo son, ni lo pueden ser.

Ni el mundo permanece estático ni la vida detiene su curso, la continua movilidad y cambio impulsan todo proceso de creación cultural, el Registro Público de la Propiedad no es la excepción. Nuevos valores y nuevas necesidades sociales azotan esa petrificada institución para adecuarse a las realidades emergentes. No negamos que existen progresos, pero, éstos han quedado cortos ante los requerimientos de hoy.

La incertidumbre y el burocratismo amenazan con destruir los fines que pretende conservar: La Seguridad Jurídica en el tráfico de Inmuebles.

Todos somos protagonistas y víctimas, todos cuando menos una vez, hemos recibido un certificado con datos incompletos y consecuentemente inconfiables; todos hemos sufrido la impaciencia de esperar hasta quince días para recibir simples copias fotostáticas solicitadas, eso no se puede llamar seguridad jurídica.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.**- Como Profesionista debemos tener siempre presente el noble propósito de saber responder a la sociedad, que nos ha confiado la honrosa tarea de participar en la protección y preservación del patrimonio individual y colectivo, desde muy diversas trincheras; colaborando en la identificación y otorgando seguridad jurídica a los intereses económicos y sociales de la comunidad; contribuyendo a la correcta administración e impartición de la justicia y a la cabal defensa de los intereses patrimoniales y mercantiles de la ciudadanía. Para ello exponemos con espíritu propósito las siguientes alternativas en los diversos rubros de la actividad registral.

**SEGUNDA.**- La creación de un órgano rector de carácter consultivo es una necesidad impostergable. En efecto, el Registrador debe tener presente que así como al legislador corresponde la facultad de crear la norma jurídica y concurrentemente al Juez compete su interpretación y aplicación, en consecuencia debe inferirse, que en el caso concreto de la donación entre consortes, que desde luego no es el único caso, sino que solamente fue tomado a guisa de ejemplo, al Registrador corresponde solamente ejecutar lo que imperativamente dispone el derecho, pero de ninguna manera interpretarlo como sucede en el ejemplo estudiado.

**TERCERA.**- Sin embargo, debe advertirse que por regla general, la norma de derecho es clara y precisa, de tal manera que su conocimiento no requiere mayor consideración; y en tales casos debe aplicarse en sus términos. Sin embargo, excepcionalmente, la expresión jurídica resulta oscura, deficiente o insuficiente, y es entonces cuando no basta el simple examen gramatical, sino su interpretación lógica con el fin de descubrir el verdadero espíritu de la Ley y el sentido de la voluntad del legislador, proporcionando con ello certidumbre y seguridad jurídica.

**CUARTA.-** En esa tesitura, debemos ser cuidadosos al diferenciar lo que es el Registro Público como institución y el Registrador Público como empleado o funcionario de la misma y de esta forma, concluir que nada hay mas riesgoso para la seguridad jurídica que la subjetividad de una equivocada interpretación del titular de la institución encargada precisamente de proporcionarla; como resultado de la diversidad de criterios que de hecho se aplican en cada lugar.

**QUINTA.-** Así pues, consideramos por nuestra parte, que una alternativa de solución a tal problemática, la constituye, sin duda, la creación del Consejo Estatal de Registradores Públicos, cuya finalidad fundamental consistiría en la de servir de órgano consultivo que orientara la rectoría de criterios, respecto de la correcta interpretación de aquellas normas jurídicas que por su falta de claridad o previsión constituye una laguna legal.

**SEXTA.-** Previo a todo lo anterior, desde luego resulta recomendable preparar el marco jurídico que contemple la colegiación obligatoria del Registrador Público como una "coditio juris" de tal manera que quien pretenda dicho cargo, este consciente que dicha colegiación obligatoria es un requisito inherente al mismo, de tal forma que no se viole su garantía de libertad de asociación.

**SEPTIMA.-** Para efectos de lo anterior, se propone en primer término establecer la creación de un Boletín o Gaceta informativa que permitan establecer la comunicación entre la institución y el público que solicita los servicios, así como otros Consejos, Colegios e Instituciones.

**OCTAVA.-** De acuerdo a las propuestas anteriores, se pretende que con motivo de la

creación del Consejo Estatal de Registradores Públicos, este sea constituido como persona moral y se establezcan las reglas de procedimiento y validez para darle vigencia a los criterios emitidos; así como el alcance obligatorio para las diversas oficinas establecidas en los distintos municipios.

**NOVENA.**- Conviene aclarar que los criterios emitidos por el Consejo deberán versar sobre aspectos de forma, más no de fondo, pues tal facultad corresponde al Juzgador y no al registrador. Dichos criterios deberán ser publicados en el Boletín o Gaceta correspondientes.

**DECIMA.**- Hasta ahora, el sistema para llevar a cabo las inscripciones de los actos jurídicos resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrales demandan. Al alcance de todo mundo está advertir la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo y fácil alteración, pero sobre todo el grave entorpecimiento en el despacho de los asuntos. En suma, la demanda de bienes raíces es impresionante; las propiedades se dividen, se multiplican, se fusionan, se horizontalizan; hay demasiados intereses que se enfrentan, se conjugan, cuantiosos, capitales en juego y un incesante negocio jurídico que desafía toda previsión y rebasa la capacidad de los dispositivos empleados hasta ahora para garantizar la firmeza de las transacciones.

**DECIMA PRIMERA.**- Siendo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, una institución que maneja y custodia un volumen creciente de información, se consideró la necesidad imperiosa de substituir el registro manuscrito de libros por un método

acorde a la dinámica operacional que permita estructurar, organizar y administrar eficientemente el acervo histórico bajo su resguardo, para lo cual se recomienda la conceptualización, diseño, construcción y desarrollo de un sistema integral de información que con el auxilio de la informática cumpliera con los requerimientos de confiabilidad, oportunidad y seguridad que demanda la ciudadanía.

**DECIMA SEGUNDA.-** Para ello, debe darse prioridad a una profunda modernización informática, con el objeto de sistematizar todas las funciones y procedimientos, procurando una amplia interrelación con las instituciones y sectores vinculados a la función registral como el catastro predial, recaudación, programas de vivienda, tribunales judiciales, administrativos, asociaciones comerciales e industriales, bancos, etc.

**DECIMA TERCERA.-** Como resultado de todo lo anterior no debe desaprovecharse la oportunidad para reformar toda la normatividad que regula la función registral. Debiendose iniciar tal actividad modernizadora con las reformas que reclaman con mayor urgencia la actualización legislativa; como lo es en el caso concreto con el aviso preventivo que ha sido totalmente rebasado por el crecimiento aritmético y geométrico de las operaciones y negocios jurídicos que caracterizan hoy en día a nuestra vilipendiada sociedad en su aspecto económico y financiero.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- CARRAL y de Teresa Luis, DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, Edit. Porrúa México, D.F. 1992.
- 2.- COLIN Sánchez Guillermo, PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, Edit. Porrúa, S.A. México, D.F., 1994.
- 3.- DIAZ González Vergara Rodolfo, CURSO DE DERECHO REGISTRAL, Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Autónoma de México, 1990.
- 4.- GARCIA Maynez Eduardo, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, Edit. Porrúa, S.A. México, D.F. 1993.
- 5.- JIMENEZ Arnau Enrique, Derecho Notarial, Edic. Universitaria de Navarra, S.A., Pamplona, Esp. 1976.
- 6.- HERRERA Cavero Victorino, DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL, Tallares Raisol, Lima Perú, 1987.
- 7.- LOPEZ de Zavala Fernando, CURSO INTRODUCTORIO AL DERECHO REGISTRAL, Víctor P. de Zavala Editor, Buenos Aires, Arg. 1983.
- 8.- MADRAZO Jorge, LA RECTORIA DEL ESTADO, LA ECONOMIA MIXTA Y EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCION MEXICANA, Edit. Porrúa, S.A. México, D.F. 1985.
- 9.- PEREZ Fernández del Castillo Bernardo, DERECHO NOTARIAL, Edit. Porrúa, S.A., México D.F., 1994.

10.- PEREZ Fernández del Castillo Bernardo, DERECHO REGISTRAL, Edit. Porrúa, S.A., México D.F., 1994.

11.- PEREZ Lasala José Luis, DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, Edit. de Palma, Buenos Aires, Arg. 1965.

12.- SANCHEZ Medal Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, Edit. Porrúa, S.A. México D.F., 1992.

### **CODIGOS, LEYES Y REGLAMENTOS**

1.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común para toda la República en Materia Federal, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F. 1994.

2.- Código Civil para el Estado de Guanajuato, Edit. Porrúa, S.A. México, D.F., 1994.

3.- Reglamento para el Registro Público en el Estado de Guanajuato.