

124
25
J



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ARAGON**

**“ LA FUNCION DEL REGISTRADOR Y
LA SEGURIDAD JURIDICA ”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
MARIA OLYMPIA ESPINO CABRERA

ENEP ARAGON SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



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 esta 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.

MADRE MIA DE GUADALUPE

**consérvame un corazón de niño
puro y transparente como una fuente;
consígueme un corazón sencillo,
que no saboree las tristezas;
un corazón fiel y generoso,
que no olvide ningún bien
y no guarde rencor por ningún mal.**

MADRE MIA DE GUADALUPE

**consérvame un corazón de niño
puro y transparente como una fuente;
consígueme un corazón sencillo,
que no saboree las tristezas;
un corazón fiel y generoso,
que no olvide ningún bien
y no guarde rencor por ningún mal.**

A MIS PADRES:

Javier Espino Maldonado y Gloria Cabrera de Espino , por que a lo largo de mi vida he encontrado en ellos cariño, apoyo y comprensión, y gracias a sus buenos consejos hoy es posible culminar con una etapa tan importante en mi vida profesional.

A MIS HERMANOS :

**Francisco Javier. Lucila, Susana de Jesús,
German U. Jorge A. Eréndira, Judith, Claudia,
Gabriel, M. del Carmen y con ellos a mis
cuñados Beatriz y Rodolfo por la ayuda
incondicional que me han brindado y por que los
lazos de hermandad que nos unen sean cada
vez más estrechos.**

A MIS SOBRINOS :

**Jorge Arturo, Fátima y Uriel
a estos niños inocentes, alegres y
felices, para ellos todo mi cariño.**

Con distinción especial y muestra de admiración
al Licenciado Bernabe Luna Ramos ya que
gracias a su dirección y conocimientos hizo
posible la elaboración del presente trabajo.

**Al Licenciado Carlos Hurtado Ruiz, en honor
y agradecimiento a la amistad y apoyo que
siempre me ha brindado.**

A la Universidad Nacional Autónoma
de México y en especial a la
E. N. E. P. " ARAGON "
por sus nobles propósitos.

A mis amigo :

que depositaron toda su confianza en mi

esperando que llegara este momento

Con cariño a todos mis familiares.

LA FUNCION DEL REGISTRADOR Y LA SEGURIDAD JURIDICA

INTRODUCCION:.....	1
--------------------	---

CAPITULO 1

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

A.- ANTECEDENTES EN EL DERECHO COMPARADO.....	1
B.- EVOLUCION DEL DERECHO REGISTRAL EN MEXICO.....	15
C.- SISTEMAS REGISTRALES.....	24

CAPITULO 2

LA FUNCION DEL REGISTRADOR Y LA SEGURIDAD JURIDICA

A.- GENERALIDADES.....	33
B.- NATURALEZA JURIDICA DE LA FUNCION REGISTRAL.....	39
C.- PRINCIPIOS REGISTRALES.....	42

D.- LA FUNCION CALIFICADORA DEL REGISTRADOR.....	62
E.- LA SEGURIDAD JURIDICA COMO RESULTADO DE LA CALIFICACION REGISTRAL.....	70

CAPITULO 3

PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURIDICA.

A.- PUBLICIDAD FORMAL Y MATERIAL.....	76
B.- EFECTO DE LAS INSCRIPCIONES EN RELACION A TERCEROS.....	82
CONCLUSIONES.....	87
BIBLIOGRAFIA.....	90

INTRODUCCION

En la Ciudad de México, por su dimensión y por sus características propias, se hace necesario un sistema registral que brinde seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles, con esta finalidad se crearon las normas jurídicas que regulan el sistema registral, ya que el crecimiento exorbitante de la ciudad de México y su zona metropolitana, han dado origen a múltiples fenómenos sociales, siendo el más perceptible el relativo a la proliferación de asentamientos humanos, haciéndose más marcada la escasez de viviendas y escuelas, así como el surgimiento de ciudades perdidas y la invasión de predios.

Es en este sentido como se hace necesaria la ordenación adecuada de dichos asentamientos a través de la regulación de la tenencia de la tierra, así como de la participación oportuna de las Instituciones Administrativas de las cuales se auxilia el gobierno Federal para prestar dicho servicio.

El Registro Público de la Propiedad, es la Institución encargada de dar publicidad a los actos jurídicos, que conforme a la ley precisan de surtir efectos contra terceros, dando

seguridad jurídica a través del resguardo de las inscripciones que en relación a bienes inmuebles se celebran.

El Registro Público de la Propiedad, como parte integrante de la Administración Pública Federal en proceso de transformación; tiene la necesidad de emplear técnicas idóneas para coordinar la racional utilización de los recursos humanos y materiales con los que cuenta para que el servicio que presta sea el adecuado.

Lo anterior con la finalidad de que la seguridad jurídica y publicidad que otorga la institución, motivo para la cual fue creada, sea prestado con verdadero profesionalismo, atendiendo a las normas jurídicas que regulan la materia.

Pero como sabemos, el derecho registral constituye una rama muy extensa, nos limitaremos en el presente trabajo solamente al ámbito registral de bienes inmuebles, que constituyen una parte integrante del Derecho Registral, así como al análisis de posibles soluciones a los problemas que a diario se presentan, y al estudio de la función del servidor público como registrador, ya que en el desempeño de sus funciones no otorga verdadera seguridad jurídicas, por múltiples situaciones que durante el desarrollo del presente trabajo haremos mención

CAPITULO I

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

A) ANTECEDENTES EN EL DERECHO COMPARADO.

B) ANTECEDENTES EN EL DERECHO MEXICANO.

C) SISTEMAS REGISTRALES.

A: ANTECEDENTES EN EL DERECHO COMPARADO

EGIPTO. El sistema Egipcio Romano se constituyó sobre las bases Ptolemaicas, es decir que confluyen en el tres Culturas la Egipcia, la Griega y la Romana

Varios factores influyeron, primero la práctica cada vez más frecuente de la escritura como forma contractual, dando inicio a tres actos importantes como el acuerdo de voluntad con garantía de evicción por parte del vendedor, el acto de afirmación por parte del vendedor y el tercer acto ante el Tribunal donde el vendedor pone en posesión al comprador

Este proceso es reemplazado por el Registro que da valor de autenticidad al contrato constituyéndose como prueba de derechos de propiedad para ambas partes, surge la figura del Escribano.

En este sistema hubo dos organismos, el primero fue parecido a nuestro actual sistema de Registro Inmobiliario, solo que nuestro registro se refiere a bienes Muebles e Inmuebles y al Registro de Personas Morales, y el sistema Egipcio abarco inmuebles, esclavos, muebles y naves, en fin todo bien susceptible de registración, por lo que hace al otro organismo, éste correspondió a lo que es ahora nuestra oficina de Catastro.

La oficina de catastro fue el archivo de información de los bienes inmuebles. en su aspecto físico y de algunos datos jurídicos, sirviendo esto de base para la recaudación fiscal , en las oficinas Egipcias, estos datos se recopilaban para conocer las salidas e ingresos del tesoro, es decir las finanzas Egipcias.

En este sistema, el procedimiento inicia con un escrito dirigido al oficial de la biblioteca, por el que solicita autorización del bibliofilakes. (Notario Público). quien para poder actuar debía tener la autorización del oficial de la biblioteca, y éste antes de concederla la turnaba al exegetes quien ejercía su poder calificador, al momento de expedir el certificado de ley, devolviendo la solicitud con una nota de autorización , llamado Certificado de Ley, dándole la autorización al Escribano para actuar.

La solicitud hecha al registro para que se inscriba el acto era presentada en dos ejemplares el bibliofilakes (Notario) plasmaba en un papiro la voluntad de las partes, y signaba el documento, uno de los ejemplares quedaba en el registro y el otro era devuelto al interesado, con la nota de inscripción, esta nota se presentaba para que se practicara el asiento registral.

Los efectos que producía actuar sin el certificado de ley era la nulidad (aportación al Derecho Registral.) Hasta que conscientes de que no se realizaban los registros como se tenía estipulado, se ordena que todos los propietarios en un lapso de seis meses hicieran la inscripción de todos sus bienes en el archivo de la propiedad, y para los acreedores, que tuvieran documentos que los acreditaran como titulares de un derecho, hicieran la declaración escrita manifestando de donde procedía su derecho y propiedades.

Ordenó a los guardianes de libros del registro, renovaran en el quinto año las inscripciones, dando a conocer las novedades o anotaciones que se llevaran a cabo, este registro ofreció además de la buena fe la garantía de terceros peticionarios.

GRECIA. Indudablemente la cultura Griega fue una de las de mayor abolengo entre los pueblos de la antigüedad, ya que no solo las transacciones inmobiliarias estaban sometidas a cierta publicidad, igualmente algunos negocios jurídicos fueron sometidos a rudimentaria publicidad. Al igual que en Roma esta publicidad se hacía por medio de un pregonero público, durante cinco días a fin de alertar a terceros interesados.

Con posterioridad los contratos se formalizaban mediante ritos solemnes, debiendo realizarse por lo menos en presencia de tres testigos, los que recibían una moneda en memoria y testimonio del acto. Se da la intervención del Mnemon, que constituía una especie de Notario o archivo estatal.

Al igual que la transmisión por medio de pregones repetidos o carteles expuestos en lugares públicos, o por medio de anuncios, se protegía la transmisión haciéndola inatacable, transcurrido cierto plazo, finalmente se da la participación de la autoridad, como testigo y para que autorizara dicho acto.

Estos contratos se depositaban en casa de los participantes, posteriormente se acentuó la costumbre de remitirlos a los archivos, lugar donde se conservaban los Decretos del pueblo y de la Asamblea, así como los títulos de importancia.

Hubo registros en algunas localidades que contenían descripción de los inmuebles y de los contratos, por lo que las personas interesadas pudieran conocer si el inmueble estaba libre de alguna carga, una vez enajenado el inmueble se inscribía a favor del comprador. Lacruz Berdejo, menciona que, " En otras ocasiones las compraventas se inscribían en estela aislada, que se colocaban, ya en el mismo inmueble, ya en lugar público. " ¹

ROMA. La publicidad registral no existió en Roma, como tampoco existió el registro, dándose una serie de clandestinidades en la transmisión de los inmuebles, lo anterior es de llamar la atención, ya que Roma a pesar de haber conquistado Egipto jamás tuvo contacto con el registro, ni con el sistema Ptolemaico, por lo que la forma de transmitir la propiedad, fue por medio de actos que dan una publicidad limitada. "esta situación tuvo repercusiones no solo en el contexto registral, sino que trascendió a otros ámbitos como el procesal. " ²

En Roma se dan tres períodos importantes, " El Clásico, el Justiniano y El llamado Derecho Romano Moderno " ³ , en el primer período ,el Clásico; las gentes se obligaban por medio de los nudos clásicos, por lo que no se da propiamente una transmisión de la propiedad.

La mancipatio : procedimiento comercial llevado a cabo solo por ciudadanos romanos aplicado a la res Mancipi. La mancipatio es una forma solemne, oral y pública, negocio que

¹ Lacruz Berdejo. José Luis. " Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral ". Zaragoza, 1957. p.22

² Cuenca. Humberto. " Proceso Civil Romano " . Editorial EJEA. Buenos Aires Argentina . p.55.

³ Pérez Fernández del Castillo. Bernardo. " Derecho Registral " . Ed. Porrúa. S.A. de C.V. México 1990. p.5.

consistió en la compraventa con simultáneo pago de precio y transferencia de la propiedad, celebrada en presencia de cinco testigos, romanos, púberes, sui iuris ante el libre pens que sostenía la balanza.

El procedimiento aquí, consistió en que el adquirente pronuncia una declaración sacramental, y como símbolo de precio golpea la balanza con el cobre, dándolo al vendedor y con esto queda consumada la venta.

Este procedimiento tiempo atrás, no requería la presencia de cinco testigos, sino del pueblo romano, la balanza y el metal: el uso de la balanza fue debido a que no había moneda acuñada, y el golpeo de ésta con el metal tenía el fin de hacer notar la calidad del metal, explica López Zavallá " esto no tiene que haber sido exclusivo de Roma; esto tiene que haber ocurrido en todo el mediterráneo. " 4

El uso de esta práctica no fue seguido por que ésta se generalizó y el procedimiento usado para la compraventa sirvió también para la donación. Desaparece también el libre pens y la mancipatio , se reduce a la simple declaración hecha ante testigos, por la cual se transmite la propiedad convirtiéndose en un negocio puramente oral.

4 López De Zavallá. Fernando J. " Curso Introdutorio al Derecho Registral ". Ed. Albert. 1835. Buenos Aires Argentina. p. 91

Posteriormente el negocio de la mancipatio requiere de dos escritos, uno Romano y el otro Griego, siendo la diferencia fundamental entre el documento Romano y el Griego que el Romano no incorpora el acto.

Es decir, que si el acto oral no se ha celebrado el documento Romano no lo reemplaza en cambio el documento Griego incorpora el acto, es decir, que si el acto oral no se ha celebrado aún así es válido el documento. La mancipatio Romana desaparece al hacerse la distinción entre res Mancipi y res nec Mancipi, que se aplicaba a los animales de tiro y carga, perros, corderos, fundos itálicos y esclavos.

La in iure cessio consiste en un procedimiento reivindicatorio fingido, donde el adquirente en presencia del Magistrado afirma que la cosa es de él, el enajenante se allana a la demanda, pronunciando el Magistrado el fallo, declarando la cosa en favor del demandante, es un proceso simulado, litis imaginaria aplicada a la res Mancipi y a la res nec Mancipi.

La traditio aplicada a toda clase de bienes, consistía en la entrega de la posesión física de la cosa enajenada. En esta figura se dan tres elementos, la intención del enajenante de transmitir la propiedad y el adquirente de adueñársela, la existencia de una cosa para transmitirla, y la entrega de la cosa física.

En el período Justiniano, continúan las características del período Clásico, se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad ya que para Justiniano se adquiere la cosa

por tradición, todo de acuerdo a la equidad, aplicándose la tradición a toda cosa corpórea, y llevada a cabo por el propietario se da la enajenación .

La insinuatio procedimiento verbal y actuado que por las características que presenta puede decirse que es lo que hoy se conoce como jurisdicción voluntaria, ésta nace en el Derecho Romano y subsiste pese a la caída de éste.

Las partes se presentaban ante los funcionarios del lugar, exponían oralmente el negocio y el funcionario elaboraba una acta que contiene las declaraciones hechas, quedando archivada en las oficinas. En las regiones Españolas se usaba otro método, se redacta el instrumento, el extracto se asentaba en el acta, (iniciando con esto un sistema parecido al actual.)

Este procedimiento se impuso como necesario, para las donaciones y en los demás actos las partes recurrían al funcionario por la fe pública del Magistrado que intervenía, el procedimiento de la insinuatio se ve opacado por la aparición de las instituciones fiscales.

En el derecho Romano moderno, último período del Derecho Romano, la constituto posesorio se conoció como nueva forma de transmisión de la propiedad, por medio de una cláusula, por la cual el adquirente recibía la posesión jurídica, no física, y el que enajena conserva la posesión por cuenta del adquirente.

EL DERECHO GERMANO, no era común a todos los reinos que formaban parte de lo que en la actualidad es la República Federal Alemana, y como sucedió en Roma, el Derecho Germano es un Derecho primitivo que gustaba de revestir con rituales y solemnidades los actos jurídicos que celebraban, existieron dos formas equivalentes a la mancipatio y a la in jure cessio.

El acto traslativo originalmente es un contrato real, negocio que se cumple por medio de un intercambio de consentimiento, de investidura o de la entrega de la posesión, realizado delante de testigos, entre los que debían de encontrarse niños, quienes guardarían por más tiempo en la memoria lo ocurrido. De estos actos traslativos, se desarrollaron tres: la causa legítima de transmisión llamada "sala", la investidura concretada en la "giure" traducida en una legitimación formal para ejercer los derechos reales, y la ejecución de la transmisión al exteriorizar la voluntad

La wewere y el auflassung son formas de transmitir la propiedad. La wewere se integra por dos aspectos, la entrega al adquirente y la desposesión o abandono del enajenante. " El auflassung podía 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 cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En el auflassung extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. " ³

Simultáneamente a la idea anterior existe otra solemnidad ante el thinx (Juez), fórmula solemne de transmisión de muebles ya que los germanos distinguieron entre muebles e

³ Pérez Fernández del Castillo. Bernardo. " Derecho Registral "Ob. cit. p 9.

inmuebles, reglamentándolos de distinta manera, la ceremonia era presidida por el Juez de la asamblea donde el vendedor hacía la entrega al adquirente simbólicamente ante el consejo de asamblea y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa.

Ambas fórmulas thinx y auflassung inicialmente fueron orales, posteriormente se inscribían en los archivos judiciales o municipales y con el paso del tiempo se hizo la transcripción en libros especiales (principio de registración).

La aparición del registro en el Derecho germano hace que paulatinamente caigan en desuso los ritos y formalismos. La entrega del testimonio judicial da seguridad al acto al igual que la costumbre de archivar el testimonio de manera oficial; Según Di Pietro, " los primeros libros fueron, sin embargo bastante deficientes, puesto que se consignaban los actos de acuerdo con el orden cronológico "6 .

La determinación primaria de las fincas se basaba en la descripción topográfica de otras oficinas como la del Catastro, datos que no adquirían fe pública, posteriormente se dio una relación constante entre las oficinas de Catastro y las oficinas hipotecarias. Así la finca podía recibir una hoja llamada Folio Real.

⁶ Di Pietro. Alfredo. " Evolución Histórica de la Publicidad Inmobiliaria del Libro de Derecho Registral Inmobiliario " Buenos Aires Argentina p.80

El Derecho Germano se ve influenciado por el Derecho Romano pero las diferencias conceptuales producen una confusión que se traduce en inestabilidad ,donde la influencia Romana impide un desarrollo al Derecho Germano.

Sin embargo en cada entidad Alemana imperó el establecimiento de registros, que regulaban entre otras cosas la constitución de hipotecas destacando la Ley de Prusia, de 1783, la Ley de Baviera de 1822, que trae como resultado la Ley sobre Adquisiciones de la Propiedad y de los Gravámenes Reales de Fincas estableciéndose con esto la transmisión de la propiedad y constitución de Derechos reales, originando el principio de mayor relevancia que es la fe pública

Los libros registrales se desarrollaron en regiones aisladas del centro de Europa , es a partir del siglo XIX que en Alemania imperó el sistema Romano de clandestinidad en las transacciones inmobiliarias, por lo que en oposición a esta clandestinidad se desarrolla el sistema de publicidad.

ESPAÑA : La historia del Derecho Español es para nosotros de gran importancia, ya que al analizar la historia Española explicamos también la nuestra. En el año 416 D.C los Visigodos llegan a España entrando en lucha con los pueblos Bárbaros, los Visigodos se romanizan y empiezan a dictar sus primeras leyes como:

- Breviario de Alarico . Ley para Romanos y Visigodos de aplicación en el reino Visigodo..

- El Breviario de Eurico en el año 654 de nuestra era...

- El famoso Liber Iudiciorum o Codex Wisigothorum. 600 años después en 1242, se traduce al español llamado " Fuero Juzgo...⁷

En España los principios Romanos y Germanos preparan el terreno propicio para el florecimiento del Derecho Hipotecario Español que tuvo tres etapas de desarrollo. En la primera encontramos transmisiones primitivas de formulismos. En el segundo período hay una gran semejanza con las instituciones romanas " la misma calidad científica del Derecho Romano, de sus jurisconsultos y de sus gobernadores , hicieron que no se interpusiese el Derecho Romano, en forma absoluta, con lo que su influencia fue lenta y coexistieron ambos derechos. " ⁸

En el tercer periodo se da un desarrollo registral, ya que el derecho Romano no satisface las necesidades, por lo que se imponen medidas tendientes a evitar la clandestinidad y los gravámenes ocultos.

Otras Instituciones como es el caso del pregón, se realizaban por tres días (fue una venta pública), se confirmaba la venta a la salida de la iglesia los domingos en la parroquia. La robación (corroboración) " confirmación pública de la venta " ⁹

⁷ Di Pietro. Alfredo. " Evolución Histórica de la Publicidad Inmobiliaria del Libro de Derecho Registral Inmobiliario " Buenos Aires Argentina. p. 80.

⁸ Carral y de Teresa. Luis. " derecho Notarial y Derecho Registral " 8va, Edición. Editorial Porrúa S.A. de C.V: México 1984.p.224.

⁹ López de Zavallá. " Curso Introductorio al Derecho Registral " Ob. cit.p. 225.

La robación fue regulada por los fueros, de Sepúlveda, de Alva Torrens y el Fuero de Plasencia, pero en este sistema sigue operando la transmisión adoptada por las leyes de Partida, y aunada a la escasez de las transmisiones inmobiliarias permitía la clandestinidad y fraudes sobre inmuebles.

De las noticias más remotas que se tiene sobre el deseo de dar publicidad a los censos sobre bienes inmuebles, es la solicitud de las Cortes reunidas en Madrid hechas al Rey en 1528, donde le pedían, mandara que todos los actos se inscribieran, evitando así los riesgos que corrían los adquirentes por los censos y cargas no declaradas, contestando los Reyes en Toledo que se les obligará a declarar lo que hasta entonces tuvieran .

Posteriormente el Congreso de Castilla en Auto de fecha 8 de julio de 1617 resuelve que de los títulos de registro que se despachen, se tome razón y se registren los censos que se otorgaran de el día de la data del título y no de los anteriores. Para 1713 el Rey Felipe V. habla sobre los males que provoca la inobservancia de la pragmática, haciendo un llamado a Carlos III. para que dicte otra pragmática y en 1768 se creo el Oficio de Hipotecas.

Documento de importancia para el Derecho Registral, ya que contiene conceptos registrales dignos de análisis, de influencia aplicable en la Nueva España, aprobados por la Audiencia de México en 1784, dando inicio a la publicidad.

Se hace la aclaración en el sentido de que en este período aún no es posible hablar de publicidad como principio y menos de la efectividad con el que es empleado actualmente el término, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles.

El Oficio de Hipotecas con carácter de Ley, cuyo cometido principal es crear un sistema de publicidad registral, dispone que en cada cabeza de jurisdicción se asigne un libro para la toma de razón de los actos sujetos a ella, a cargo de los Escribanos de Ayuntamiento. Obligándolos a tener para cada Distrito un libro distribuyendo los asientos por año, encuadernados y foliados, es decir se trata de un registro amplio y ordenado de manera alfabética.

Una vez que el Escribano otorga la escritura inicia el procedimiento, exhibiendo en el Oficio de Hipotecas la primer copia otorgada por el Escribano, excepto en caso de extravío o por pérdida, solo en éste último caso se presentaría una copia, autorizada por el Juez competente.

La registración procedía de varias formas, pudiendo consistir en transcripción o en anotación, llevada a cabo la toma de razón se hacía una anotación similar a la actual, y el instrumento era devuelto, en caso de no hacerse la anotación este no hacía fe en juicio ni fuera de él. Estas leyes Españolas " debían entrar a América a través de las Cédulas de 1778 y 1783, ya que éstas Cédulas extendieron en los dominios de España en América las disposiciones de la Corona ."¹⁰

¹⁰. López Savalia. Fernando . " Curso Introductorio al Derecho Registral "Ob. cit. p. 233

No obstante lo anterior, la complejidad registral rebasó el Oficio de Hipotecas que se hicieron obsoletos, y para 1836 el proyecto del Código Civil incluye la Ley Hipotecaria, este proyecto fracasa obligando al gobierno a crear un proyecto de ley, que hace el registro extensivo a todo acto vinculado con la constitución de Derechos reales, todo esto sirve como base y de 1843 en adelante con apoyo en esas leyes se elabora el Código Civil de 1851, también este instrumento legislativo fracasa, debido a la inseguridad jurídica, por lo que en 1855 se ordena la elaboración de una ley Hipotecaria, que contenía pocas reformas en materia económica y de orden civil.

Estas leyes Hipotecarias no garantizan la propiedad, por lo que la Comisión de Códigos se reorganizó y en 1856 se inician los trabajos del anteproyecto de la ley de Hipotecas aprobada por la Comisión, el 20 de octubre de 1857, que es aprobada por los Diputados, no así por el Senado, tenemos así la ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861, siendo éste uno de los documentos más importantes en materia registral, el 15 de julio de 1858, se prepara un Reglamento y en 1860 entregan tres proyectos, aprobado por la Corte en febrero de 1861.

Esta ley Hipotecaria quiso dar solución a los problemas de clandestinidad que originaba fraudes, fue de aplicación general en toda España, reguló todo el procedimiento de las inscripciones, así como el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, en su exposición de motivos sintetiza la finalidad del Derecho Registral, poniendo límite a la mala fe.

Con esto, el documento presentado no se inscribía íntegro, al folio solo pasaba un extracto llamado "toma de razón." Se crea un cuerpo llamado de registradores cuya misión es la de calificar el documento, como puede apreciarse, esta ley contenía importantes innovaciones para

su época, implanto mecanismos que lograron dar Seguridad jurídica, lo que permitió que fuera tomado como base de muchas leyes Hipotecarias.

Para 1869 se practican varias reformas como es el caso de la ley del 21 de diciembre del mismo año y su Reglamento del 29 de octubre de 1870, que reemplazo al Reglamento de 1861, esta ley suprime la sección de Hipotecas que se inscribía como cualquier Derecho Real.

Existen posteriormente otras modificaciones como el Código Civil de 1889, la Ley Hipotecaria de 1909, que renovó Instituciones Registrales, la reforma al Reglamento Hipotecario de 1915 y por último la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1946 y el nuevo Reglamento del 14 de febrero de 1947. Hacemos mención de estos cuerpos legislativos ya que fueron de gran influencia durante la época Colonial, donde los documentos Hispanos tuvieron vigencia en México.

B: ANTECEDENTES EN EL DERECHO MEXICANO.

Previo al descubrimiento de América, en el nuevo continente existía un desarrollo cultural y científico con adelantos y descubrimientos renacentistas. En relación con los aspectos registrales no se menciona la existencia de una institución o de alguna fórmula que la regule específicamente, sobre el régimen de propiedad refiere la historia de México que:

" La propiedad de bienes muebles e inmuebles estaba reglamentada y se basaba sobre todo en el estrato social del individuo y en la distinción que en la guerra tuviere. Una persona que

aunque su situación económica se lo permitiera no podía poseer determinados bienes si éstos no correspondían a su estrato social."¹¹

En lo que se refiere a bienes inmuebles, con excepción de la tierra se seguían los mismos lineamientos de posesión y de uso que para los muebles. " Posteriormente los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron dados para la evangelización de sus habitantes a los Reyes de Castilla y Aragón, por medio de la Bula Intercoetera, expedida por el Papa Alejandro VI. " ¹²

Una vez que Hernán Cortés conquista la gran Tenochtitlán derrotando a Cuauhtémoc en 1521, el derecho de los pueblos aborígenes deja de tener vigencia para dar paso a la aplicación de normas jurídicas del pueblo conquistador, lo que sucede por 300 años, hasta la consumación de la independencia en 1821.

Durante el periodo de la Colonia, basado en el señorío de las tierras se impuso la necesidad de asegurar en términos jurídicos los Censos, Tributos, Hipotecas y demás gravámenes sobre las tierras impuestos, así los primeros Folios de la Nueva España antes que atender al interés general de los propietarios respondía a los intereses de la corona Española.

Don Carlos y Doña Juana en Toledo, en el año de 1539 y Don Felipe en Valladolid en el año de 1557, ordenan que en cada pueblo o jurisdicción hubiera una persona encargada de un libro, con el fin de que los gravámenes no permanezcan ocultos.

¹¹ . Historia de México Salvat. Edit. México 1974. 3er. Tomo. p. 266 y stes.

¹² Pérez Fernández del Castillo. Bernardo " Derecho Registral " . Ob. cit. p.22.

En la Pragmática número 3.251, dictada en Madrid en 1783, se dan instrucciones para el establecimiento de Oficios de Hipotecas y su anotación, ordenando que en toda Villa, Ciudad, o cualquier lugar que tuviere cabeza de jurisdicción, se instituyeran los Oficios de Hipotecas.

Una de las disposiciones que regula el Oficio citado, es la instrucción de los Señores Fiscales de hacienda, que fueran aplicados en la Nueva España, aprobados por la audiencia del 27 de septiembre de 1784.

Los escribanos anotadores y justicia receptora que actuaba en defecto de aquella, llevaba los registros por separado, de cada uno de los Distritos y para llevar a cabo las anotaciones correspondientes lo hacían por año.

Hecho constar lo anterior se presentaba el instrumento al registrador para la toma de razón en el libro de hipotecas de la Ciudad, Villa o Pueblo. Existió un libro de índices, para consulta de los libros o repertorio general, y con el objeto de facilitar la información de los gravámenes, el escribano anotador llevaba un libro de índices, por orden alfabético, para asentar los nombres de los acreedores hipotecarios.

Posteriormente el 16 de junio de 1789, se publica una Cédula sobre anotaciones de hipotecas, completando las instrucciones de los señores fiscales de hacienda aplicados a la Nueva España.

Cuando México Independiente inicia su reforma liberal, las legislaciones Españolas, las leyes de Indias y demás Decretos provisionales, Cédulas Reales etc, dados durante la Colonia, continúan aplicándose en México Independiente ya que así se dispuso en el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, el 18 de diciembre de 1822.

El Código Civil del Estado de Oaxaca de 1828 es el primero que entra en vigor en México, no abarca temas sobre el Oficio de Hipotecas, pero en 1852 inicia su vigencia el Nuevo Código de Oaxaca, " cuyo texto se desconoce "13

El primer intento de legislación en cuestión de registro de Hipotecas es el proyecto del Código Civil de Zacatecas de 1829, este proyecto no fue aprobado, estableciéndose en 1832, un Registro General de Hipotecas. En 1839, el Lic. Vicente Castro de Guadalajara Jalisco realizó un intento de Codificación denominado Proyecto de Código Civil Mexicano, otro es un proyecto ordenado por el Supremo Gobierno, realizado por el Doctor Justo Sierra, semejante al Código Civil de Don Graciano Goyena de 1831.

Más tarde en 1843, constituido México en República Centralista se dicta un Decreto extinguiendo el registro. Lo anterior trae como consecuencia que los registros de hipotecas, se harían en lo sucesivo en la forma y modo en que se practicaban antes del Decreto.

13. Pérez Fernández del Castillo. Bernardo. " Derecho Registral " . Ob.cit.p.22

Sin embargo, se dictaron nuevas leyes que separaron al Derecho Mexicano del Derecho Español. A partir de la Independencia, el régimen Mexicano fluctuó entre el Federalismo y el Centralismo, una vez constituido el país en República Centralista, siendo Presidente Antonio López de Santa Anna, dictó en 1853 una Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas.

En uno de sus artículos regulaba que, el Oficio de los Escribanos anotadores de hipotecas debía estar bajo la guardia y custodia de los respectivos Ayuntamientos o de Jueces de Paz.

El Decreto de 1854, establecía como vendibles y enajenables los Oficios de Escribanía y de Hipotecas que debían establecerse en todas las cabeceras de Distrito, se le anexo a este Oficio la ley de 1853.

Hubo que esperar a que México independiente iniciara su reforma liberal ya que a diferencia de otros países contó con una ley especial en materia de Registro Público en la República Mexicana, regulada por el Código Civil. La ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal fue promulgada por Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867, donde declara que el Oficio de Hipotecas se establecería en las casas Municipales y sería despachado en los mismos términos, hasta que se expidiera una ley sobre el arreglo de los Oficios de Hipotecas.

El Código Civil de Veracruz del 17 de diciembre de 1868, al igual que el elaborado por Don Justo Sierra en materia de registro cuenta con los mismos capítulos, salvo algunas variaciones. El Código Civil del Estado de México, entra en vigor el 21 de junio de 1870

El Código Civil del Distrito Federal de 1870, es producto de estudios realizados por diversas comisiones en lo referente a materia de registro, con el intento de regular de manera independiente del Código Civil a la materia registral, inicia con la encomienda de Don Benito Juárez que se encontraba en Veracruz a Don Justo Sierra O' relly, para que realizara un proyecto del Código Civil Mexicano, quien se traslada a Mérida Yucatán al Convento de "La Mejorada", y presenta el Proyecto de Código Civil Mexicano, formulado por orden del Supremo Gobierno, publicado en 1861.

Juárez ordenó estudiar el proyecto de Código Civil realizado por Justo Sierra a una primera Comisión y en mayo de 1863, interrumpen su trabajo por la intervención Francesa, posteriormente el emperador Maximiliano durante su gobierno en 1866, manda que una comisión terminara el proyecto para su promulgación el cual no llegó a editarse dado que el imperio fue derrocado.

Cuando la República se restauró el Ministro Martínez de Castro formó una nueva Comisión, una vez integrado el Congreso de la Unión por Decreto de 8 de diciembre de 1870 la aprueba, y entra en vigor el primero de marzo de 1871, bajo el título de Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, primero en su género dentro de la legislación mexicana.

Este Código Civil establece como sistema el declarativo, consagrando el principio de publicidad, propuso bases para establecer un Oficio denominado Registro Público de la Propiedad, donde haya tribunales de primera instancia. Lo anterior con la finalidad de dar más seguridad a los contratos y evitar así la ocultación de gravámenes.

El 28 de febrero de 1871, se expide el Reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y la Baja California, ordenando que se instalara la Oficina denominada "Registro Público de la Propiedad" en la capital, en Tlalpan y el territorio de la Baja California.

En el Distrito Federal atendiendo al Código Civil de 1871 y al Reglamento, se instaló la Oficina de la Ciudad de México y luego la de Tlalpan. Posteriormente al instalarse los Juzgados de Primer Instancia, funcionaron a cargo de los Jueces respectivos los Registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

El Código Civil de 1884, que abrogó al de 1870 y rigió prácticamente en todo el país, continuó por la misma línea introduciendo reformas de escasa significación, instituyendo el sistema declarativo, y ambos ordenamientos consignaron el principio de publicidad.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884, en el Título Vigésimo Tercero intitulado: "Del Registro Público" comprendió cuatro capítulos. El capítulo primero ordenaba el establecimiento del Registro Público en toda población en donde hubiera Tribunales de Primer Instancia.

Durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza se expide un Decreto de fecha 3 de abril de 1917, por el cual algunos artículos establecían modificaciones a la hipoteca con la finalidad de que solo produjera efectos contra terceros, hasta que fueran debidamente reglamentados, sentó las bases para que operara la Institución Registral de acuerdo con las necesidades prevaletientes en esta época.

En 1921 entra en vigor otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad siendo gobernador del Distrito Federal Don Celestino Gazca, en 1928 se realiza otro proyecto de Código Civil, entra en vigor el primero de octubre de 1932 y entre otros puntos estableció que la falta de registro de los actos o contratos no produzcan efectos contra terceros y que la inscripción no convalida actos o contratos nulos.

El Código Civil de 1928 entra en vigor el primero de octubre de 1932, tuvo que aplicarse sin un Reglamento apropiado que organizara la Oficina del Registro a fin de funcionar de acuerdo a sus necesidades, por lo que se formulan tres proyectos. " El primer proyecto, que fue una revisión del reglamento anterior del 8 de agosto de 1921... El segundo proyecto, el que fue dado a conocer a los Notarios de esta capital... El tercer proyecto basado en el anterior y tomando en consideración las observaciones pertinentes. "14

Todas estas disposiciones fueron sustituidas por el Reglamento del Registro expedido el 13 de julio de 1940 durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas. Este ordenamiento jurídico integró al Registro Público de la Propiedad del siguiente personal; Director, Registradores y Jefes de Sección.

Se publicó el 15 de diciembre de 1952 el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, y entra en vigor el primero de julio de 1953, durante la presidencia de Adolfo Ruiz Cortines, posteriormente se reforma el artículo primero, que dispuso que

¹⁴. Pérez Fernández del Castillo. Bernardo. " Derecho Registral ". Ob. cit. p.50

entraría en vigor cuando el ejecutivo lo determinara, sin embargo éste nunca entra en vigor. Posteriormente en 1973 hubo modificaciones al Código Civil, otras reformas fueron el 3 de abril de 1979, por el que se modificó el título referente al Registro Público de la Propiedad cuyas características principales fueron.

a) Establecimiento del folio real, sustituyéndose el sistema de libros.

b) El depósito de los testamentos ológrafos en el Archivo de Notarías y no en el Registro Público de la Propiedad como se venía haciendo.

c) Crea el Boletín del Registro Público de la Propiedad para la información de lo realizado en el Registro.

d) Instituyó el procedimiento de inmatriculación Administrativa.

e) Crea un capítulo para la rectificación y cancelación de asientos.

Se publicó el 17 de enero de 1979, en el Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento que abrogó al Reglamento de 1940 con base en las reformas hechas al Código Civil. El 6 de mayo de 1980 se publica en el Diario Oficial de la federación el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que siguió con la misma estructura del Reglamento del 17 de enero de 1979.

Se reforma el Código Civil del 7 de enero de 1988, en lo referente a los documentos privados, estableciéndose requisitos para que se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, así como se regula la inmatriculación, en lo que se refiere a índices se llevaría a partir de esta reforma uno por inmuebles, otro más para bienes muebles y otro para personas morales, y el 5 de agosto de 1988 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, vigente hasta la fecha.

C: SISTEMAS REGISTRALES.

En los Registros de la Propiedad se inscriben actos constitutivos, transmisiones y extinción de derechos reales inmobiliarios, por que en todos los países ha existido la preocupación de dar seguridad jurídica y proteger así las transacciones, de ahí la existencia de varios sistemas registrales, todos con el propósito común de dotar de publicidad y seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria. Iniciaremos por decir que no existen sistemas puros, sino que estos se encuentran mezclados.

Su desarrollo depende de circunstancias étnicas geográficas y socioeconómicas de las naciones, y principalmente de las estructuras jurídicas y de la infraestructura notarial. Considerando la forma en que éstos pueden llevarse a cabo como lo establece Carral Y de Teresa.¹⁵

¹⁵ Carral y de Teresa. Luis " Derecho Notarial y Derecho Registral ". Ob. cit. p.229

a) **Transcripción:** Por el que el documento es archivado o es copiado íntegramente en los libros de registro, como es el caso de la legislación francesa.

b) **El sistema de folio personal:** En el que los libros se llevan por índice de personas, es decir el titular de derechos reales.

c) **El sistema de folio real:** Es el que se lleva por fincas las inscripciones a cada una de las cuales se le abre un folio, donde inscriben los cambios, gravámenes, y transmisiones de propiedad, en fin todo lo relacionado con la finca.

De acuerdo a la eficiencia de las inscripciones Carral y de Teresa las divide en tres: Los efectos de hecho común en todo el Registro, donde el asiento existe con carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona, en cuanto a los efectos probatorios, es un medio privilegiado de prueba, ya que para producir efectos contra terceros se requiere el presupuesto de asientos en declaración de voluntad (sistema declarativo) y la eficacia o validez de actos, (sistema constitutivo).

La inscripción sustantiva surte efectos sin la necesidad de los efectos de transferencia, únicamente existe en Australia. El sistema constitutivo existe en Alemania, nace el derecho del contrato o acto jurídico y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, inscripción no potestativa, sino obligatoria, se caracteriza por la compatibilidad que guarda con la oficina de catastro.

El sistema declarativo se llama así por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales de los que toma nota para su oportuna publicidad. En la inscripción declarativa su eficiencia es precisamente al declarar la existencia, transmisión o a la extinción de algún derecho, nace extraregistralmente y surte sus efectos que son distintos a los efectos que produce la inscripción constitutiva que rige en Francia.

En México que deriva del derecho Español, el sistema que rige es el declarativo como lo establece el artículo 3008 del Código Civil que a la letra dice :La inscripción de los contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos en el caso de nuestro país el Registro tiene como fin mediato dar publicidad a los contratos que son presentados para su inscripción en el Registro con la finalidad de ser oponibles a terceros.

Tomando en cuenta la clasificación anterior, son tres los principales sistemas de registro, más avanzados y perfeccionados. El sistema francés de transcripción. El germano o de inscripción y el australiano o Torrens de inscripción.

El sistema Francés, se lleva a cabo por la forma determinada por el Código Civil de 1804, que establece el sistema de transcripción, tiene sus raíces en el derecho Romano, duró así hasta 1921, hoy se rige por el Decreto Ley de 1955, y el Decreto del 14 de octubre del mismo año, las inscripciones de la propiedad inmuebles y la constitución de derechos reales, se materializa con el consentimiento de las partes y la transcripción solo produce efectos contra terceros.

Se llevan ficheros personales por cada propietario o titular de derechos, el fichero se lleva por cada finca. La inscripción constitutiva es obligatoria para Notarios, Autoridades y Jueces. Los principios que se dan en este sistema son de prioridad, de clasificación y de tracto sucesivo. Los contratos son conocidos por las partes y carecen de publicidad.

La función registral no esta al cuidado de los Tribunales Judiciales, sino de una oficina administrativa, no hay distinción entre la propiedad mueble o inmueble ya que los dos corresponden al derecho privado.

La esencia de las inscripciones es hacer del conocimiento de los terceros los actos traslativos de la propiedad sin que medie voluntad o relación entre las partes, no producen efectos positivos las inscripciones, produce efectos negativos, ya que el dominio y los derechos reales se transmiten fuera del registro y para perjudicar a terceros es como se hace necesaria la inscripción en el registro.

En Alemania rige el sistema de folio real , el registro es a través de una jurisdicción voluntaria, debiendo contener el consentimiento de la parte afectada, siendo la inscripción el último elemento constitutivo de cualquier modificación real en los negocios jurídicos, esta inscripción admite prueba en contrario, aquí predomina el principio de especialidad y legalidad, se da una perfecta armonía entre registro catastral y registro de propiedad .

El sistema de folio real atribuye a la inscripción efectos constitutivos y sustantivos al igual que en el sistema australiano. El registro hace plena fe, por lo que el valor de la inscripción

resulta absoluto, inatacable, y es el único modo de adquirir la propiedad o los derechos reales sobre bienes inmuebles, esta inscripción es obligatoria.

En el derecho Australiano, el sistema registral es conocido como "Acta Torrens ", ideado por Sir Roberto Torrens, fue establecido en Australia en el siglo pasado, se inspiró en el sistema germánico, este sistema registral tiene sus antecedentes en Europa (Hamburgo, Bremen y en el derecho Consuetudinario de Bretaña) a pesar de esto adquiere prestigio y es implantado en algunos lugares como en Estados Unidos de Norte América, Filipinas. Canadá, República Dominicana y Nueva Zelanda.

Sintetiza los principios de sustantividad, publicidad y garantía, basándose en la organización del Registro Catastral. En este Registro la primer inscripción es facultativa (inmatriculación) que requiere formalidades de orden sustantivo como examinar títulos de orden adjetivo.

La manera práctica como se desarrolla este sistema registral es examinando los documentos justificativos del solicitante, de los planos de las tierras y certificaciones correspondientes que tengan y que fueran expedidas por funcionarios públicos.

En caso de no satisfacer los requisitos de ley los documentos presentados por la parte interesada, se denegará la inscripción solicitada, se hacen además publicaciones en el Boletín Judicial o en periódicos para que las personas que tengan interés en hacer oposición a la inscripción del título, lo manifiesten, y en caso de que no se presente reclamación alguna se procederá a la

inscripción y gozará ésta de todas las garantías del sistema, donde se reproduce el título que se presenta para su inscripción por duplicado. El principio de este sistema, es que los documentos registrados tengan prioridad sobre los no registrados, para de esta forma establecer la inatacabilidad de los títulos ya inscritos. •

La nota característica de este sistema es que es único, es metropolitano, existente en la capital, la inscripción es de carácter sustantivo, en este sistema no se dan los principios de fe pública y legitimación, el registro es inicialmente potestativo ya que el propietario no puede sustraerse al título, por lo que en lo sucesivo las operaciones que se realicen sobre esta finca quedaran sujetas a registro, y al igual que en el derecho alemán, el registro se realiza en folios reales por fincas .

El Sistema Registral Mexicano: Citaremos primero al sistema registral de España, que adopta al sistema de título y modo aplicado a las inscripciones, donde para transmitir se requiere un contrato de finalidad transmitiva, seguido de la tradición de la cosa, para posteriormente proceder a su inscripción, donde la inscripción no supe a la tradición, en el derecho Español la inscripción de la hipoteca es constitutiva, y el elemento necesario para que exista la hipoteca es la inscripción de ésta en el Registro Público de la Propiedad. En el sistema de inscripción se copia un extracto del documento, lo que tiene trascendencia real inmobiliaria.

La instauración de los Registros Públicos en la historia de nuestro país, desde mediados del siglo pasado, como una función primordial del Estado, ha sido fundamental para proteger el patrimonio individual y colectivo en México, su actual organización y funcionamiento, ha permitido considerarlas como instituciones importantes para la recaudación financiera, es de apoyo a

la planeación urbana y de coadyuvancia en el ejercicio de las funciones judiciales de auditoria y fiscalización.

Durante largo tiempo prevaleció en nuestro país la practica de los "Oficios de Hipotecas" que se estableció en España a mediados del siglo XVIII; para atender a las funciones registrales. En México en 1871, inicia propiamente el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, durante el Gobierno del Presidente Benito Juárez, y con la vigencia del Código Civil del mismo año. por el que se adopta el sistema declarativo para el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de México.

Este modelo resultó ser una fuente de inspiración para la mayoría de los Registros Públicos del país. Durante un siglo se manejo la función registral a través del sistema tradicional de libros y secciones, pero con los severos problemas de creciente acumulación, dispersación y complejidad para su operación eficiente, ya que este sistema fue diseñado para atender las necesidades de una ciudad no mayor a dos millones de habitantes, y ha tenido que atender las demandas y servicios que reclama una de las ciudades más grandes y complejas del mundo

En enero de 1979, se reforman los artículos del Código Civil referentes a la materia registral, para la posterior expedición de un reglamento. que substituyó al anterior, transformando su sistema registral tradicional de libros por el de folios, existiendo en la actualidad el folio real para inmuebles, para bienes muebles y el que se destina para la creación de personas morales. En paralelo se hace frecuente el uso del sistema de cómputo en el sistema registral que abarcó parcialmente la administración de los folios registrales.

En el Derecho Mexicano, el nuevo sistema registral a través del folio superó múltiples limitantes del sistema tradicional de libros, en la práctica esto ha venido a evidenciar la urgente necesidad de mejorar su administración y control, reforzando la capacidad, velocidad y la cobertura de los medios electrónicos, para evitar los continuos problemas que representa la gestión de los folios, su custodia, la consulta y transcripción de los asientos, así como la necesidad simultánea que tienen de consultar el mismo folio o grupos de folios asociados,

Sobre todo la dificultad que representa a diario la administración, cancelación y consulta de los asientos registrales por operadores manuales. Todos estos efectos tienen ondas repercusiones en materia de control, seguridad y publicidad registral.

CAPITULO 2

LA FUNCION DEL REGISTRADOR Y LA SEGURIDAD JURIDICA

A) GENERALIDADES.

B) NATURALEZA JURIDICA DE LA FUNCION REGISTRAL.

C) PRINCIPIOS REGISTRALES.

D) LA FUNCION CALIFICADORA DEL REGISTRADOR.

E) LA SEGURIDAD JURIDICA COMO RESULTADO DE LA CALIFICACION REGISTRAL.

A : GENERALIDADES

A través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, a esta rama de derecho se le ha llamado con diferentes nombres a saber, Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral o Derecho Publicitario

Históricamente se le ha llamado Derecho Hipotecario ya que se habla de "Legislación Hipotecaria " por que tutela los gravámenes de hipotecas, también por ser el primer derecho real cuya inscripción se tornó necesaria. Esta denominación subsiste en España, y esta consagrada en su ley hipotecaria de 1861.

Es denominada así también, por ser éste, título de la ley que regula la materia. Denominar esta rama de derecho así, es para algunos autores incorrecta dado que además de regular la hipoteca, regula todo lo referente al Registro de la Propiedad. Para la doctrina ésta no es tampoco la denominación correcta, ya que no solo lo relativo a bienes inmuebles es materia de estudio del derecho hipotecario.

Nuestro Código Civil señala en su artículo 2893, que la hipoteca es una garantía real constituida sobre los bienes que no se entregan al acreedor ya que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagada con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley .

Pérez Lazála y Roca Sastre emplean la denominación de Derecho Inmobiliario, denominación que no es tampoco la adecuada, ya que esta materia no sólo protege derechos sobre bienes inmuebles, al igual son objeto de inscripción los bienes muebles y la creación de personas morales.

Al respecto señala Lacruz Berdejo " que es la que mejor explica el tema de nuestro estudio, y que no es ciertamente toda la regulación jurídica de los bienes muebles o de los diversos registros sino el de el Registro Público de la Propiedad y su influencia en la dinámica y conservación de los derechos reales, predios y de algunos derechos personales por su ingreso al registro ".¹⁶

Lacruz Sánchez Rebudilla, acepta tal denominación también como la más acertada y considera como único inconveniente el que de igual manera comprende la materia relativa a los bienes muebles. Otra opinión señala que tampoco es adecuado llamarlo Derecho Inmobiliario ya que hay muchas materias fuera del Registro Público que pertenecen indudablemente al Derecho Civil.

García Coni, lo llama por exclusión Derecho Registral " aunque admite que escapa a su ámbito de estudio lo relacionado con otra categoría del Registro Público ".¹⁷

¹⁶. Lacruz Berdejo. José Luis. " Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral " Ob. cit. p. 25

¹⁷ García Coni. Raúl R. " Derecho Registral Aplicado " Ediciones librería Jurídica de Plata. Argentina 1972, p. 16

El llamarlo **Derecho Registral** es también inadecuado, debido a la existencia de diversos registros, y dado que se debe individualizar la materia, pero para Carral y de Teresa éste es el término adecuado, por que se acerca más a definir su función, ya que el **Registro Público de la Propiedad** incluye inmuebles y derechos reales que sobre ellos se constituyen, así como el derecho sobre bienes muebles.

LLamarlo **Derecho Publicitario** tampoco es correcto, ya que así puede entenderse la publicidad como rama de la mercadotecnia, por lo que llamarlo derecho publicitario significa que **regula la publicidad**.

Tomando en cuenta las anteriores denominaciones y desde nuestro punto de vista el denominarlo **derecho Registral**, es sin duda la más idónea, ya que constituye una rama jurídica cuyo objeto de regulación es sumamente extenso sin limitarse solamente a bienes inmuebles, ya que éstos constituyen solo una parte integrante del mismo. Engloba el conjunto de normas y de principios básicos inherentes al registro de bienes inmuebles así como de los actos y derechos inmobiliarios, coincide además con otros ámbitos registrales como el de bienes muebles y el de **personas morales**.

En el **Derecho Mexicano** a la **Oficina Administrativa** encargada de prestar este servicio público se le denomina "**Registro Público de la Propiedad y de Comercio**" del **Distrito Federal**, encargada de dar la publicidad del estado jurídico de los bienes inmuebles, así como de las limitaciones y gravámenes a que están sujetos, de la existencia y la constitución de **personas morales, asociaciones y sociedades civiles**.

Registro: Es el libro a manera de índice, donde se anotan las noticias; Público, cualquiera de las oficinas o dependencias públicas, donde un funcionario debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria da fe de ciertos actos de cualquiera de sus atribuciones. Libro en que constan los datos fehacientes. Asiento del mismo, anotación o inscripción.

" Anotación, o inscripción que se realiza sobre alguna cosa, también con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones ".¹⁸

El Registro Público de la Propiedad depende orgánicamente de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Distrito Federal, en los Estados de la República del Ejecutivo Local a través de los respectivos órganos conducentes.

En 1970, el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, fue el primero en su género, dentro de la legislación mexicana, que proporcionó las bases legales para el establecimiento de la Institución denominada " Registro Público " en toda población donde haya Tribunales de Primera Instancia, el legislador estimaba que al poner en manos del Estado la actividad registral lograría hacer menos probable la ocultación de gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Una vez que surge el Registro Público de la Propiedad se configura una rama jurídica especializada.

¹⁸ . Colín Sanchez, Guillermo. " Procedimiento Registral de la Propiedad " Editorial Porrúa S.A. Tercera Edición, México 1985. p. 17

Efectivamente la propia denominación de la institución denota las características distintivas de la misma, por un lado su carácter público, debido a que es un órgano integrante de la Administración Pública, encargado de dar publicidad, permitiendo el acceso de cualquier interesado para conocer la situación jurídica registral de un bien determinado.

Proporciona seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, transmisión, modificación, extinción de gravámenes, de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimación de lo asentado y anotado en el Registro Público.

Por lo que la finalidad del Registro Público es la de robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, y que es lograda a través de los asientos de registro, los cuales son de efectos declarativos, según lo establecido por nuestro sistema actual, estos efectos no los produce por el solo hecho de haberse celebrado el contrato que afecta la situación jurídica de los bienes inmuebles, sino que se requiere de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para poder producir efectos contra terceros.

De no existir esta institución, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, esto obligaría a que se hiciera una investigación de los antecedentes más remotos para verificar si hay o no concatenación entre el primer asiento y último título.

Continuaremos haciendo la transcripción de algunas definiciones que sobre el Derecho Registral dan algunos tratadistas.

Ramón Ma. Roca Sastre nos dice que Derecho Registral es " aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales, sobre bienes inmuebles en relación con el registro de la Propiedad, así como de las garantías estrictamente registrables " .¹⁹

Bernardo Pérez Fernández del Castillo al respecto señala que es el "conjunto de normas de derecho público, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos. "²⁰

Para José Luis Pérez Lazála es el que " regula lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas. "²¹

Según Gerónimo González y Martínez es el "conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan especial alcance de las prohibiciones de disponer."²²

¹⁹ . Bernardo Pérez Fernández del Castillo. "Derecho Registral " Ob. cit. p.64.

²⁰ . Idem

²¹ . Idem.

²² . Idem

González Arnau nos dice que es el "conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles."²³

Conforme a Raúl R. García Coní es la "sistematización de principios relacionados con la dinámica de los derechos inscribibles en relación con los terceros."²⁴

Al respecto Sanz Fernández la define como un "conjunto de normas de Derecho Civil que regulan la forma de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del Registro de la Propiedad."²⁵

Para Oliver es el "conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de derechos constituidos sobre cosa raíz o inmuebles."²⁶

B. NATURALEZA JURIDICA DE LA FUNCION REGISTRAL

²³ idem.

²⁴ idem.

²⁵ Idem

²⁶ Idem.

La función primordial del registrador es la de calificar la procedencia o no de los documentos presentados para su registro en el Distrito Federal, dicha función se la otorga el Código Civil que establece en su artículo 3021, que los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presentan para la práctica de alguna inscripción o anotación

A su vez el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 9º, señala que el registrador es el servidor público auxiliar de la función registral que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro. Los citados artículos son fundamento legal de la función calificadora de los registradores.

Registrador, es el servidor público que tiene a su cargo desempeñar la función que consiste en calificar los documentos que se presentan y que deben sujetarse a las atribuciones y limitaciones que le señala el Código Civil y su Reglamento respectivo, como lo establece el artículo 13, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito federal.

El registrador no únicamente se limita a estudiar la forma extrínseca del documento, sino que también está obligado al estudio intrínseco del mismo, por lo cual debe de conocer todas las leyes de carácter local y federal aplicables en cada caso particular.

La función calificadora que desempeñan estos servidores públicos la ejercen en auxilio del Director General quien es depositario de la fe pública registral y la llevan a cabo bajo su responsabilidad, pudiendo incurrir en responsabilidad civil, administrativa y penal.

Así pues, el registrador al efectuar el asiento registral no transcribe el documento sino que lo sintetiza y redacta un asiento para posteriormente inscribirlo, o hacer la anotación respectiva, siendo responsable directo de los daños que ocasione al practicar un asiento o al denegar la inscripción de un documento.

En los diversos sistemas registrales la función del registrador es muy diferente en unos y en otros, en algunos sistemas el registrador obtiene su nombramiento después de haber aprobado un examen de oposición, en México únicamente sabemos que en el Distrito Federal este examen está previsto en el citado Reglamento del Registro Público vigente desde 1988.

Sin embargo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 12 convoca a los exámenes de oposición, remitiéndonos al Manual de Organización del Departamento del Distrito Federal, Manual que no contempla nada al respecto, por lo que en la práctica los registradores son nombrados por el Director General, según las necesidades del servicio y tomando en consideración los conocimientos y la práctica de los aspirantes en materia registral.

El medio más apropiado para hacer la designación de los registradores es a través de los exámenes de oposición, pero es también preciso atenernos a la realidad del país, por lo que actualmente se requiere de la modificación de los estatutos actuales.

C : PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, están entrelazados unos con otros de tal manera que no existen en forma independiente, su nombre se refiere a la denominación de una técnica de estudio del Registro Público de la Propiedad, sirven de explicación teórica y práctica de la función del registrador.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática, al respecto Roca Sastre dice que "son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral".²⁷

Por su parte Carral y de Teresa manifiesta "los preceptos del Registro Público son un laberinto, se refieren a una materia sumamente compleja y generalmente están distribuidos con desorden y cierta promiscuidad que producen confusión en el jurista y son causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos conduzca nos la dan los principios".²⁸

Gerónimo González, explica que "no cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de

²⁷. Bernardo Pérez Fernández del Castillo. "Derecho Registral". Ob. Cit. p.71

²⁸. Bernardo Pérez Fernández del Castillo. "Derecho Registral" Ob. Cit. P. 71 y 72

preceptos de derecho privado, unas orientaciones generales que jugando a modo de principios informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración (por no decir que han bordeado el ridículo). Los civilistas alemanes para los que no existe materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos ".²⁹

Los principios registrales son los siguientes:

- 1.- CONSENTIMIENTO
- 2.- ROGACION .
- 3.- TRACTO SUCESIVO.
- 4.- PRIORIDAD
- 5.- ESPECIALIDAD
- 6.- LEGALIDAD
- 7.-INSCRIPCION
- 8.- PUBLICIDAD

Durante el Gobierno del Presidente Miguel de la Madrid Hurtado, el 5 de agosto de 1988 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal que abrogó al Reglamento vigente desde el 16 de abril de 1980, este reglamento en su artículo primero dispone:

²⁹. Bernardo Pérez Fernández del Castillo . "Derecho Registral " . Ob. Cit.p. 71

Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal presta el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

CONSENTIMIENTO: Es la protección del Registro a quienes tienen derechos inscritos o anotados, significa que nadie puede ser dado de baja de los asientos sin su consentimiento expreso o tácito, o bien por disposición judicial.

La voluntad de los sujetos que intervienen en el acto jurídico a registrar es necesaria, cuando hablamos de un contrato traslativo de dominio, que requiere del acuerdo de voluntades, para que de esta manera consienta el titular del inmueble, motivo de inscripción, y solo puede consentir el verdadero titular, artículos 3030 y 3031 del Código Civil.

El consentimiento es la autorización dada al registrador para practicar la inscripción, ya que sólo puede consentir el titular del derecho que se afectará, donde el transferente y adquirente manifiestan su voluntad para que el registrador proceda a la calificación del documento y en su caso practique la inscripción, es decir, que parte de la base de que para que se afecte el derecho de un titular registral, éste deberá tener voluntad acorde con la del interesado en afectario,

Tomando en cuenta que el principio de especialidad obliga al registrador a evitar que el asiento afecte otro bien registral, éste principio de consentimiento se relaciona con los principios de especialidad y de publicidad. por eso este principio en si mismo no garantiza la

seguridad, tiene como finalidad la certeza jurídica que se logrará hasta que se lleve a cabo con eficiencia el cumplimiento de los demás principios registrales.

ROGACION: Es aquel por el cual el promovente solicita a la Dependencia, se inscriba un bien inmueble, ya que el registrador por el simple hecho de conocer el acto no puede llevar a cabo la inscripción extra- oficialmente, siempre debe existir alguien que se lo solicite, es necesaria la instancia. "El principio de rogación o de instancia como es conocido también, significa que la actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada" ³⁰

Es este principio el primer paso para que se inicie el procedimiento registral, y que la ley exige, para que sean éstos quienes realicen la solicitud de inscripción. por que el Registro, aunque es una Institución de orden público, protege también los intereses de orden particular.

Los asientos de registro se practican a solicitud de la parte interesada, la inscripción así es rogada por los interesados para que se inscriba o anote el asiento respectivo, mediante la petición que se realiza. La petición y la manifestación de voluntad son los requisitos de este principio, en nuestro sistema no se exige por escrito esta petición, basta la simple presentación del documento.

Este principio impone al registrador la obligación de realizar la inscripción tomando en cuenta que el registro no es de carácter obligatorio, sino potestativo, no constitutivo, sino de carácter declarativo.

³⁰. García Coni. Raúl R " Derecho Registral Aplicado " Ob. cit. p. 120

Esta ligado con el principio de consentimiento, como la solicitud de inscripción, que es presentada a Oficialía de Partes. Este principio satisface la necesidad del interesado de obtener seguridad jurídica, en el sentido de que no habrá asiento que no haya solicitado o autorizado, y junto con el principio de consentimiento no existirá modificación al asiento. La excepción a este principio es cuando se inscriben embargos, que para realizarlos no requiere del consentimiento del titular registral.

TRACTO SUCESIVO: Llamado también tracto continuo, principio de sucesión, derivado del principio de consentimiento, " Se entiende por tracto el espacio que media entre dos lugares, o el lapso que transcurre entre dos momentos. " ³¹

En General el principio de consentimiento y de tracto sucesivo son de perfección en el procedimiento registral, este principio deriva del sistema de folio real. La prioridad y el tracto sucesivo evitan en principio los casos de doble o múltiple inscripción. En el sistema de folio real el transferente de hoy es el adquirente de ayer, y el titular inscrito será el transferente de mañana.

Este principio se logra al no ser interrumpida la cadena de inscripciones, para que así el registro pueda proporcionar la historia completa de las diversas inscripciones de un inmueble, al respecto el artículo 3019 del Código Civil establece que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

³¹ García Coni. Raúl R. " Derecho Registral Aplicado ". Ob. cit. p. 150.

Esta inscripción deberá efectuarse dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones, sin que haya una ruptura en la continuidad, donde pueda hacerse una historia del predio y de sus dueños al momento de materializarse el folio real, cuyo antecedente sea de libro.

Este principio establece que no puede un mismo derecho estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas a menos que éstos sean copropietarios, es decir para que se realice una inscripción deberá haber otra que le sirva de antecedente, misma que se cancelará para que pueda ser acentada la nueva inscripción, y que de esta manera se de una cadena ininterrumpida o una sucesión continua de inscripciones.

Pérez Fernández señala dos excepciones a este principio: El primero de ellos, una vez creado el Registro Público de la Propiedad queda abierta para inscripción la posesión y propiedad existente en aquella época, llamada primera de la finca, y la segunda se presenta al darse la inmatriculación, ya sea por medio judicial o administrativo, artículo 3046 y 3047 del Código Civil.

Este principio rige también para las notas de presentación, ya que si se encuentra vigente alguna que se oponga a la inscripción principal, no será posible llevarla a cabo y sólo dará lugar a que se realice una anotación preventiva, para que tome su rango de preferencia el documento presentado, para su inscripción. Estas anotaciones en cada folio se realizan unas con otras para mantener la cadena ininterrumpida.

El principio consiste en darle prioridad en inscripción a quien primero ingresó su documento, evitando que los asientos de registro contenga dos inscripciones contradictorias, en la práctica esta situación es muy usual que se presente.

Pérez Fernández señala además el tracto breve establecido en el artículo 3065 del Código Civil que dispone: los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga.

Es decir que la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentre implícita en una segunda. La disposición anterior es para evitar una inscripción de carácter transitorio, que retrasaría el procedimiento registral. Tiene una efectiva aplicación por que es más fácil establecer la correcta continuidad causal entre las sucesiones de actos que integran una realidad jurídica, que el registro debe reflejar fielmente.

Dado lo anterior se concluye que el principio de tracto sucesivo refleja la continuidad de los asientos y por ende la historia jurídico-registral del inmueble. Lo cual no implica que concuerde el mundo real con el mundo registral.

PRIORIDAD: Este principio evita la existencia de dos o más títulos de propiedad registrados que se contradicen, este principio da preferencia a la inscripción primera en tiempo, es decir aquella que se presentó antes para su registro y no precisamente a partir de la fecha en que materialmente se realizó por parte del registrador la inscripción, es decir la fecha de presentación

es lo que va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al Registro Público de la Propiedad.

Los documentos que ingresan al Registro Público son numerados al momento de ser presentados al área de Oficialía de Partes por el reloj foliador y asentados en el libro diario de entradas y trámites, por riguroso orden progresivo, artículo 3015 del Código Civil y artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El principio de prioridad opera al momento en que se contradicen dos o más títulos y obligan al registrador a reconocerle validez al que primero fue en tiempo, ya que dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia, pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, artículos 2265, 2266 y 3017, a excepción de la hipoteca hecha sobre una misma casa, la existencia aquí es posible con diferente rango o prelación.

Los efectos y resultados del principio de prioridad son declarativos ya que el artículo 2266 del Código Civil, señala que prevalece la venta que primero se haya registrado, aunque no fuere la primera operación. Por lo que es evidente que el principio de prioridad es complementario del principio de especialidad y ambos principios garantizan la continuidad y la ininterrupción de la propiedad inmueble en el tiempo y en el espacio.

Los avisos preventivos son asientos provisionales (derecho real , eventual que esta por nacer) y que garantiza el desarrollo judicial de una acción personal o real, ya que estas anotaciones no crean por si solas un derecho real, solo adquieren un derecho de preferencia, para

el caso de conflicto con titulares de derechos adquiridos con posterioridad a esta inscripción, establecidos en el artículo 3016 del Código Civil.

El aviso es la acción, efecto de avisar, la noticia que se da a una persona acerca de aquellas cosas que tienen con ella una relación, es una previsión. Prevenir es disponer de antemano, preparar los medios o las cosas necesarias para algún fin. En materia de Derecho Registral, el aviso preventivo es un medio que establece la ley a fin de obtener seguridad jurídica en las distintas operaciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria, a fin de dar publicidad a la existencia de una operación determinada en relación con un inmueble, protegiendo por tanto a las partes interesadas y dando conocimiento de todo ello a terceros respecto del acto jurídico que pretende formalizar o que ha sido ya formalizado.

Desde el punto de vista registral, es el acto a través del cual, el registrador anota en el folio correspondiente a la inscripción de una finca, que se llevará a cabo un acto jurídico determinado, a fin de asegurar preventivamente una operación, de modo que surta efectos contra terceros a través del medio de publicidad registral, en tanto se presenta al registro el instrumento correspondiente para la inscripción definitiva.

"Nuestro Código Civil siguiendo al sistema argentino adoptó al sistema conocido como primer aviso preventivo, que se trata de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura, en el certificado de libertad de gravámenes para congelar el registro por el término de treinta días."³²

³². Pérez Fernández del Castillo. Bernardo. " Derecho Registral " Ob. cit. p.87.

Toda persona que pretende celebrar o celebre un acto jurídico y que desea obtener seguridad jurídica lo logrará atendiendo lo que establece el artículo 3016 del Código Civil, que determina la función que realizará el registrador al practicar la nota de presentación de los documentos que por ley precisan de ese requisito, en relación con el artículo 35 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El primer aviso preventivo, considera un término prudente de 30 días para conservar su prioridad o prelación a fin de no obstaculizar o paralizar el registro, tiempo que se considera necesario para reunir los requisitos notariales respectivos, formalizar la operación y proceder a dar el segundo aviso preventivo que así lo confirme, protegiendo con esto a los terceros adquirentes de buena fe y dando seguridad jurídica a la operación.

Con la presentación del segundo aviso preventivo se corrobora la finalidad de dar seguridad jurídica, protegiendo los derechos del titular en favor de quien opere la nueva inscripción del inmueble, logrando con esto la efectividad de la prioridad registral.

A diferencia de lo que ocurre con el primer aviso preventivo, el segundo se debe presentar en forma obligatoria al Registro para su anotación una vez que haya sido firmada la escritura o instrumento que produce los efectos jurídicos, este segundo aviso preventivo tendrá los mismos requisitos que el primero y los datos de la escritura que se otorgó, la fecha de la firma de ésta, ya que es un aspecto importante para determinar la prelación.

En la práctica cuando existen juicios contradictorios, puede solicitarse al Juez que conoce del juicio, que realice la anotación preventiva del estado contencioso de la finca, esta anotación es judicial, que surte efectos como las anotaciones notariales.

La anotación preventiva aunque por si sola no crea un derecho real, protege el derecho del futuro comprador. Cabe advertir que hay anotaciones que cierran el registro y para que se realice otra anotación es necesario que se proceda a hacer la cancelación de ésta, artículo 478 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles.

La anotación preventiva no impide, por regla general que el titular registral del derecho real inmobiliario al que se le practicó dicha anotación pueda enajenar o gravar después en favor de un tercero, pero queda advertido éste tercero del riesgo que corre.

ESPECIALIDAD: Algunos autores han llamado a este principio de determinación, por que la publicidad registral plantea la posibilidad de que se determine con exactitud el bien objeto de los derechos .

En consecuencia la aplicación de este principio es en el asiento, que debe aparecer con precisión: La Finca, base física de la inscripción. El Derecho: contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho, en calidad de titular. El Sujeto: (titular) dado que los derechos que se inscriben en el registro deben ser ejercitados por un sujeto, titular, que debe ser individualizado, definiendo en su caso las partes alicuotas que corresponden a los distintos titulares.

Es difícil precisar su naturaleza cuando se trata de contratos innominados cuyos efectos por no estar debidamente contemplados en el Código Civil, (como es el caso del Fideicomiso) no puede hablarse del prototipo del contrato, ni de los efectos exactos del mismo, hasta no estar debidamente especificados

Determina y precisa la inscripción registral, este principio es también llamado de determinación, por que la publicidad registral, exige determinar correctamente el objeto de derecho, es decir con precisión la finca, base física de la inscripción, el derecho, contenido jurídico y económico, es decir los contratos nominados, como la venta, la hipoteca y el usufructo.

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, obligan a concretar el bien, y los sujetos del derecho inscrito, artículo 3061 del mismo ordenamiento, así como el artículo 63 de Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Determinar pormenorizadamente las características del inmueble objeto de derechos reales, el valor (para efecto del pago de derechos) determinar la naturaleza del acto jurídico que lo originó, los nombres y generales de las personas que intervienen en el acto, la fecha de la inscripción, y la fecha en que es autorizado. Este principio alcanza su máxima efectividad ya que tomando a la finca y a la sociedad como unidad registral se debe individualizar, y por tanto permite delimitar con precisión el alcance del contenido económico y jurídico de éstos.

El registrador debe tener en cuenta que si va a dar publicidad a un acto jurídico el bien inmueble objeto de la inscripción no debe dispersarse sobre otro bien inmueble registrable ya

que un tercero puede adquirir algún derecho o contraer alguna obligación que no le corresponde, por otro lado la especialidad facilita la consulta registral y por tanto la publicidad misma.

La especialidad como principio, bien determinada y llevada a cabo por parte del personal del registro, si garantiza la seguridad jurídica de los particulares, quienes con la ayuda del sistema de cómputo y archivo de microfichas lo lograrían. Sin embargo no han tenido mucho éxito por la adopción de nuevos sistemas que dificultan la información, así como la veracidad de la información.

LEGALIDAD: El principio de legalidad para algunos autores como Pérez Lazala significa que la " Calificación de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad ".³³

Por su parte Carral y de Teresa sostiene que el principio de legalidad impide el ingreso al Registro de títulos inválidos e imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así por que conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen por parte de los registradores que se llama calificación registral.

³³. Pérez Lazala José Luis. " Derecho Inmobiliario Registral " Ediciones Depalma, Buenos Aires. Argentina 1965. p. 167.

Este principio es aplicado en el Registro Público a través de la calificación registral, acto mediante el cual el registrador vigila que los documentos que contienen los actos jurídicos ahí consignados se ajusten al marco jurídico, mediante la reunión de los requisitos exigidos por la ley. Es mediante esta calificación que los títulos defectuosos son rechazados definitivamente, o que sea suspendida su inscripción, artículo 3021 del Código Civil y 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La función calificadoradora, base del principio de legalidad registral, tiene su órgano propio, que es el registrador, al ejercer esta la función calificadoradora, se hace efectivo dicho principio de legalidad registral. Es denominada así por que presume que todo lo registrado es un hecho absolutamente válido y que nadie puede atentar contra ello, ya que existe la posibilidad de que la inscripción no coincida con la realidad jurídica, salvo que esos dos mundos coincidan no hay problema se le llama legitimación ordinaria, pero si no coinciden surge un conflicto.

INSCRIPCION: Se entiende por inscripción el asiento correspondiente a Derechos Reales o Personales que varía para así dar cumplimiento al tracto sucesivo. Carral y de Teresa expresa " Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público , también significa el acto mismo de inscribir".³⁴ .

En el Folio Real se asientan las inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales, y asientos de presentación. Esto con base en la reforma hecha

³⁴. Carral y de Teresa.Luis. " Derecho Notarial y Derecho Registral " Ob. cit p.242.

al Código Civil en 1979 que substituyó la inscripción en libros para ser hecha en folios, el principio de inscripción como el principio de publicidad constituye la finalidad propia del registro.

Para apreciar el valor jurídico de la inscripción es necesario distinguir entre inscripción constitutiva y declarativa. " La inscripción es declarativa cuando la mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro, y es constitutiva, cuando el registro interviene como factor o elemento, unido a otro para que tal mutación se produzca".³⁵

La primera tiene una función ratificadora ya que la modificación surgió antes, por lo que esta inscripción pondrá en armonía al Registro con la realidad jurídica extraregistro, y la segunda la modificación jurídica surge con la inscripción.

En México el acto nace fuera del Registro, y para que produzca efectos contra terceros, es decir para que se haga oponible a terceros es necesario que se lleve a cabo el principio de inscripción, que tiene efectos declarativos, según lo establece el artículo 3008 del Código Civil.

La inscripción puede ser forzosa y exigirse coercitivamente, puede estar sujeta a plazos y sanciones, en sentido opuesto la inscripción puede ser facultativa, o voluntaria, quedando al arbitrio de las partes solicitar su inscripción en el Registro Público.

³⁵ Roca Sastre. Ramón María" Derecho Hipotecario " Ob. cit. p. 193.

Cuando existen derechos emanados extra registralmente hablando, al ser ejercitados inscripcionalmente ante el Registro Público de la Propiedad, pretenden adquirir firmeza y protección jurídica, es decir, los atributos que les otorga la ley.

En nuestro sistema registral como en el Español el objeto de la inscripción es en relación al acto jurídico que la produce, la modifica o extingue, es decir la cosa jurídica del Derecho Real que informa que tal titularidad se ha producido en virtud de un acto o de un contrato y es precisamente ese contrato el que tiene acceso al Registro Público de la Propiedad, artículo 3005, 3042, y 3043 del Código Civil. Para que se inscriba o anote el derecho en favor de alguna persona se requiere que previamente conste inscrito el derecho en favor del que lo esta otorgando, artículo 3019 del citado ordenamiento.

Todas las fincas deben estar inscritas en el Registro Público de la Propiedad, para que se de con esto los principios de publicidad e inscripción, en caso de no encontrarse inscrita, se llevara a cabo el procedimiento de inmatriculación, siendo el requisito indispensable para que se pueda inmatricular que el Registro Público de la Propiedad expida un certificado donde demuestre que la finca no se encuentra inscrita a favor de persona alguna, La Primer inscripción que se realiza de una finca, se le llama Inmatriculación, como lo establece el artículo 3046 del Código Civil.

las inscripciones pueden ser denegadas o suspendidas por parte del personal del Registro Público de la Propiedad por diversas causas, que deberán estar fundadas y motivadas, artículos 36 y 37 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en relación con el artículo 3021 del Código Civil.

Es decir la inscripción en principio es voluntaria ya que no hay obligación de efectuarla e inclusive no se imponen sanciones por su omisión, existen casos donde es obligatoria la inscripción por que éstas son determinantes en otras, (como es el caso de la hipoteca).

Para concluir, la inscripción que se realiza en el Registro Público de la Propiedad debe ser a petición de parte, no produce efectos constitutivos como tampoco legitima los actos que se inscriben, ya que el registrador únicamente verifica el cumplimiento de las formalidades señaladas por la ley, en este sentido el asiento es indispensable para la información de terceros, como tal la inscripción no garantiza la seguridad jurídica del titular aunque si produce efectos jurídicos ante terceros.

PUBLICIDAD: Es el principio registral por excelencia, se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros y para dar publicidad a la Propiedad de los bienes inmuebles, y de algunos muebles, los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan

La publicidad registral es la actividad que realiza el Estado para dar a conocer al público el estado jurídico de los bienes inmuebles, protegiendo así los intereses de los particulares como los inmuebles del dominio privado del Estado, con lo que justifica su existencia, esta Institución, ya que como dije surgió con la finalidad de combatir la clandestinidad, siendo uno de sus efectos la oponibilidad frente a terceros, como lo establece el artículo 3001 del Código Civil que a la letra dice:

" El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obran en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalan."³⁶

Explica Roca Sastre que en orden al Registro de la Propiedad, la Publicidad inmobiliaria puede desplegar su función o energía en alguna de estas cinco direcciones siguientes:³⁷

- 1.- Como instrumento protector de terceros adquirentes.
- 2.- Como instrumento de afección de lo inscrito a terceros adquirentes.
- 3.- Como instrumento de cognoscibilidad legal de los asientos registrales.
- 4.- Como instrumento de información del contenido de registro.
- 5.- Como Instrumento de valor constitutivo de la existencia del Derecho o acto registrable.

En sus orígenes la publicidad registral tuvo como objeto primordial evitar los gravámenes ocultos así como las hipotecas, pero al ir ampliando su esfera, el principio de publicidad se ha entrelazado a otros principios.

³⁶ Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa. México 1994.

³⁷ Roca Sastre. Ramón María. "Derecho Hipotecario". 7ma. Edición. Edit. Bosch Barcelona 1979. Tomo Iro. p. 297 a 330.

Por su parte el tratadista Italiano Salvador Pugliati habla en forma estricta de una publicidad que consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica, al objeto de provocar una cognoscibilidad general, y señala como condición que debe reunir, la existencia de una Institución pública al efecto, la certidumbre del hecho al que la publicidad se refiere y la insuficiencia del conocimiento de terceros para conocer el hecho de que se trate.

Para Hernández Gil, debe de entenderse por publicidad " el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas, para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico ".³⁸

José María Chico y Ortiz, estima por publicidad " aquel elemento que añadido a los que rodean a la situaciones jurídicas, aseguran frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en su pronunciamiento, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico. " ³⁹

Colín Sánchez asegura, que la publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de este modo pudieran ser respetados, ya que en general, advertimos que para ser obedecido se da a conocer a todo el mundo .⁴⁰

³⁸ Citado por Chico y Ortiz. José María "Temas de Derecho Notarial y Calificación Registral del Instrumento Público ". Ob cit. P. 15

³⁹ Idem

⁴⁰ Colín Sánchez .Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad". Ob. Cit. P. 81

Para el Derecho Alemán, este principio es muy importante, ya que permite el acceso al público para conocer lo que consignan los asientos registrales, hecho que le da el carácter de público, pero este interés debe ser justificado, es decir el que tiene interés en adquirir o el acreedor.

Este principio nos permite conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, por ello toda persona puede obtener constancia sobre los mismos a través de las certificaciones, ya sea tercero registral o interesado, tiene derecho a que se le muestren los asientos registrales que se encuentran consignados en libros o en folios, según sea el caso, esto, previo pago de derechos, para que se pueda tener acceso directo a los libros.

Es también en base a este principio de publicidad que se permite la consulta de los folios previo pago de derechos que se realice, para tener derecho a que se proporcione copia del mismo, y conocer lo que consigna el asiento de registro, ya que la consulta directa de éste no es permitida como en el caso de los libros, ya que esto propiciaría que sean objeto de alteración por parte de los usuarios, puede presentarse asimismo el caso de la pérdida total o mutilación de los folios.

La finalidad de éste principio es impedir que los actos jurídicos que son objeto de inscripción no permanezcan ocultos, evitando así que el contratante de buena fe, adquiera sin previo conocimiento de las cargas y gravámenes que recaen sobre el inmueble. Por consiguiente el titular de derechos no inscritos no puede prevalecer sobre el derecho inscrito aún de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, de lo cual se deduce que esta publicidad sólo se da cuando el acto ya ha sido inscrito. De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés

jurídico para conocer personalmente el contenido de los asientos de libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado y anotado.

Podemos señalar que el principio de publicidad en relación a los actos inscritos en el Registro Público no siempre cumplen su cometido, en ocasiones éste se ve obstaculizado debido a la problemática que se presenta en la Institución, en cuanto al manejo de la información, que es siempre en perjuicio de terceros, que requieren conocer el estado jurídico de los bienes inscritos, ya que si bien es cierto que el sistema de registro en folios facilita la consulta, también es verdad que los mismos son susceptibles de alteración, así como de su ocultación y duplicidad, y lo que podría ser peor, ser sustraídos por parte del personal que tiene acceso a ellos. Con lo que puede concluirse que en la actualidad la publicidad que otorga el Registro Público en el Distrito Federal no es la deseada a causa de la destrucción o extravío de algunos libros, así como de la sustracción o mutilación de los folios.

D: LA FUNCION CALIFICADORA DEL REGISTRADOR

Iniciaremos por decir que por calificación registral se entiende el análisis que realiza el registrador a efecto de ubicar dentro del cuadro general del derecho los actos o contratos que por disposición de la ley son materia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En materia registral la calificación es el acto por el cual el registrador examina los títulos inscribibles y decide su admisión o no en el registro, para ello, establece una comparación

entre el título y las disposiciones legales que le son aplicables a fin de que la inscripción reúna todas las garantías posibles de estabilidad y firmeza.

En México el registrador es un servidor público que cuenta con absoluta autonomía para calificar los documentos que se le turnan; y tan existe esa autonomía que responde por los daños y perjuicios que ocasione cuando cometa un error en el ejercicio de sus funciones, al denegar o al aceptar erróneamente un documento de acuerdo a lo señalado en diversas disposiciones que rigen la materia.

La calificación consiste en el examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados al registro, que verifica el registrador antes de proceder a la inscripción de los mismos, registrándolos si ello es procedente, denegándolos o suspendiendo su inscripción cuando no estén otorgados conforme a derecho.

Al no existir en el Derecho Mexicano el sistema constitutivo, el derecho se origina entre las partes fuera del ámbito registral, es ante el Notario Público, quien precisa el derecho y lo ingresa al Registro Público de la Propiedad a fin de hacer público el acto jurídico que conforme a la ley requiere de surtir efectos frente a terceros.

Es sumamente importante que el Notario determine la figura jurídica que se adecua al deseo de los contratantes, cuidando que se reúnan todos los elementos de forma y de fondo según la naturaleza del contrato, por lo que el Notario debe tomar en consideración las

disposiciones legales que rigen la materia registral, a fin de hacer público el acto jurídico para que surta efectos frente a terceros .

El documento es ingresado al Registro Público de la Propiedad por oficialía de partes, mismo que al momento de ser presentado se le asigna un número de entrada progresivo, para de ésta manera tener un control, posteriormente es turnado al área correspondiente para que se proceda a la calificación del documento, esa solicitud de entrada y trámite debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 19 y 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Respecto de la función calificadora del registrador, José Maria Chico manifiesta que tiene una triple dimensión: ⁴¹

- a) Una de fondo jurídico y legislativo.
- b) Otra registral, en cuanto ha de adecuar la realidad jurídica con la registral.
- c) Otra formal, sobre los libros de registro, extractando y seleccionando lo que ha de pasar a ser el contenido del asiento que realice.

⁴¹ José Ma, Chico y Ortiz. Catalino Ramirez Y Ramirez " Temas de Derecho Notarial y Calificación Registral del Instrumento Público " Ed. Montevideo, Madrid. 1972. p.189 y 190.

Lacruz Berdejo expresa " que el registrador realiza un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica que desemboca en su resolución, término de procedimiento, la práctica denegación o suspensión del asiento solicitado".⁴²

El registrador para determinar la procedencia de los documentos que le son turnados para su calificación y posterior inscripción, es conveniente que considere los siguientes elementos; que los mismos contengan actos registrables, que el acto consignado en el documento se ajuste a las normas jurídicas aplicables al caso en concreto, que sea compatible con las inscripciones preexistentes y que siendo el caso se individualicen los bienes sujetos a registro en caso de existir copropiedad.

La características de la función calificador son:⁴³

1.- Es una función jurídica de fondo, en la que el registrador estudia, valora y decide sobre la inscribibilidad (Sic), de los documentos que le son presentados para registro.

2.- Es obligatoria, el registrador puede resolver positivamente o negativamente una solicitud de inscripción, pero tiene el deber de resolver necesariamente.

3.- Es personalísima, en tanto que siendo una atribución que expresamente le confiere la ley, no puede delegarla a persona alguna.

⁴² Lacruz Berdejo " Derecho Inmobiliario Registral " Ob. Cit. P.394.

⁴³ Curso Introductorio de Derecho Registral . Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. México 1991.p. 180

4.- Es inexcusable , excepto en el supuesto en que el registrador, su cónyuge, o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tenga interés, en el asunto sobre el que verse el documento a calificar.

5.- Es independiente, puesto que el registrador resolverá bajo su estricta responsabilidad personal y profesional, para acordar, suspender o denegar la inscripción a los títulos que califique.

6.- La calificación sujeta al registrador a la responsabilidad civil, penal o administrativa en que incurra con motivo de ella.

7.- La función calificadora, está sujeta a término, debiendo resolver el registrador la procedencia o la improcedencia de la inscripción dentro del término de cinco días hábiles.

8.- La resolución del registrador que acuerde, suspenda o deniegue la práctica del asiento, debe ser fundada y motivada.

En México, el registrador, no transcribe el documento, sino que después de calificarlo lo interpreta y procede a redactar la inscripción o anotación, y responde de los daños y perjuicios que ocasione al denegar la inscripción de un documento o al registrar erróneamente el mismo.

El artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala que turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

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

De las disposiciones señaladas determinamos que el término con que cuenta el registrador para llevar a cabo la calificación registral no debe exceder de cinco días hábiles, y en caso de suspender o denegar la inscripción de algunos documentos tiene el mismo término, para fundar y motivar dicha determinación, término que no es respetado no sólo por parte del registrador, ya que el rezago que se presenta en todo el registro, es desde el área de oficialía de partes, ya que en muchas ocasiones al turnar los documentos los envía a otra área a la cual no corresponde realizar su calificación, y para que este documento sea remitido al área que corresponde realizar su calificación dilata más de un mes.

Suspendida o denegada la inscripción de los documentos, se envía este al área jurídica, y el interesado cuenta con diez días hábiles, para subsanar las irregularidades o recurrir la calificación del registrador ante el Director General, previa la anotación a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil. En la Práctica éste término no es tampoco respetado ya que de las áreas que integran el Registro Público de la Propiedad, el área jurídica es la que presenta más rezago en cuanto a la calificación de documentos.

Dentro de la función calificadora, está la de calificar la forma extrínseca de los documentos, ya que si se llegara a no reunir esos requisitos el registrador encontraría una barrera para proceder a la registración del documento. Algunos motivos para suspender o denegar la inscripción, son por ejemplo: que el acto no sea registrable, por no estar comprendido dentro de los casos que la ley considera como materia de registro, también por que el documento sea nulo o por que este alterado, etc. etc.

El registrador tiene que hacer el cotejo entre los antecedentes registrales y los que obren en el documento, es decir que sea el mismo inmueble, excepto en los casos de inmatriculación, cerciorándose de que la superficie, linderos y colindancias de la finca sean los mismos en el documento y los que constan en los antecedentes de registro. No así en los casos establecidos en el artículo 59 del Reglamento del Registro Público.

En los casos de fusión, subdivisión, o lotificación de predios o constitución del régimen de propiedad en condominio, se revisará que consten los permisos y licencias correspondientes, así como se revisará que no exista ningún aviso preventivo vigente, que no sea el de el documento a registrar (cumpliendo con el principio de prelación) de lo contrario solo se hará la nota de presentación.

Por lo que hace al aspecto tributario, dentro de la calificación registral se encuentra la calificación fiscal de los documentos, ya que después de calificar la forma extrínseca de un documento el registrador revisará los derechos pagados por parte del interesado, por la prestación del servicio registral, que son pagados de acuerdo a la tarifa que establece el Código Financiero del Distrito Federal.

De acuerdo a la ley este pago debe efectuarse antes de que el documento sea ingresado al Registro por oficialía de partes, en el caso de que los derechos no sean pagados con anterioridad o que no lo sean correctamente, el registrador suspenderá el asiento, hasta que el pago se realice o que se haga un pago complementario.

E: LA SEGURIDAD JURIDICA COMO RESULTADO DE LA CALIFICACION REGISTRAL

" La palabra seguridad proviene de securitas la cual deriva del adjetivo Securus (de segura) que, en su sentido más general significa estar libre de cuidados".⁴⁴

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad otorga al Registro Público la función de dar publicidad a los actos que de acuerdo con la ley requieran de surtir efectos contra terceros, que según la tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y la Doctrina Registral establece:

" Tercero para efectos registrables es el titular de derechos reales que estén también inscritos en el Registro de la Propiedad . " ⁴⁵

⁴⁴ Diccionario Jurídico. Tomo. VIII. U.N.A.M. Instituto de Investigaciones Jurídicas México 1984. P.98.

⁴⁵ . Quinta Epoca, Tomo CXXXII; p. 513 AD: 5770/55 Cristina Arismendi.

Ampliando el concepto de seguridad jurídica , podemos decir que es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica sólo podrá modificarse mediante procedimientos establecidos previamente por la ley. Siendo la seguridad jurídica uno de los fines principales del derecho, que requiere por tanto la presencia de un orden que sea eficaz, para que la seguridad jurídica implique además el orden social.

- Así conceptuada requiere de ser tutelada en todos sus ámbitos, a veces desde el consentimiento y aplicación de normas elementales haciéndose necesaria una interrelación entre la actividad Notarial y la actividad registral.

Como sabemos el Notario debe apoyarse en los trámites, informes y certificaciones que lleva a cabo el Registro Público con el fin de poder elaborar en forma correcta el instrumento público el cual, posteriormente calificará el registrador con el fin de garantizar la seguridad jurídica.

La función calificador del registrador evita y obstaculiza la entrada de documentos imperfectos y así crea concordancia y similitud del mundo real con el mundo registral, que no tiene otra finalidad más que la de otorgar seguridad jurídica a quien acude al Registro Público de la Propiedad a registrar sus actos jurídicos, para que puedan surtir efectos ante terceros, ya que se presume que todo lo registrado es un hecho absolutamente válido.

Resulta de gran importancia la función calificador del registrador en la consolidación de la seguridad jurídica de los actos, que conforme a nuestra legislación precisan de

este requisito, para surtir efectos ante terceros, pero no queda sustraída a este ámbito la labor de los fedatarios ante quienes se otorga y constituyen los derechos reales y personales, pues son precisamente ellos quienes se cercioran de la voluntad de las partes, de la capacidad para obligarse, y de todos los demás elementos esenciales de existencia y validez, para que el acto jurídico nazca y produzca efectos jurídicos.

Este acto que extraregistrarmente ha nacido y produce sus efectos entre las partes y causahabientes, se reputa un acto jurídicamente válido por la forma en que fue investido, y el documento o instrumento público, en el que quedó plasmada la voluntad de las partes, es un documento indubitable que hace prueba plena por su propia naturaleza y que determina con exactitud la titularidad y las modalidades de los derechos, otorgando seguridad jurídica.

En cuanto a la fase de inscripción, como ya se mencionó, inicia con la presentación de los documentos al área de oficialía de partes donde se les asigna un número de entrada, con la finalidad de establecer prelación entre los documentos, acto a través del cual el Estado, inicia otorgándole seguridad jurídica con el fin de proteger a quien primero instó, siendo de igual manera éste un problema, ya que en muchas ocasiones, se registra primero, no precisamente el documento que fue presentado primero.

Para consolidar la seguridad jurídica, es necesario señalar un elemento que culmina con la calificación por parte del servidor público y que es la materialización del acto jurídico a través de la inscripción o anotación, y que de acuerdo al actual sistema registral, éste se realiza en los folios reales asignados a determinada finca, siendo los registradores quienes determinan el contenido que se consignará en el folio y que será autorizado con su firma.

Esta autorización que hacen los registradores con su firma de los asientos que ellos realizan, le da el toque de legalidad, base para consolidar la seguridad jurídica, ya que con esto el registrador deja constancia del acto jurídico, del cual se solicitó su registro y que fue apto para la vida registral y consecuentemente producir efectos frente a terceros, concediéndose a quienes lo soliciten el derecho de conocer el contenido de los asientos a través de la publicidad formal y material que es propia de la institución.

La facultad sancionadora con que cuentan los registradores para autorizar con su firma los asientos, tiene fundamento jurídico en las disposiciones contenidas en los artículos 3066 y 3067 del Código Civil en relación con el artículo 13 fracción IV y 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, éste último artículo establece que " los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haberse registrado " ⁴⁶ situación que usualmente se presenta en la práctica, razón por la cual varios folios reales se encuentran en custodia, dado el descuido del registrador de no firmar el asiento que ha autorizado .

Así tenemos, que la función calificadora del registrador es un elemento importante y necesario en la consolidación de la seguridad jurídica, por ello el actuar de los registradores debe ser con estricto apego a la ley, ya que los actos jurídicos que están destinados a producir efectos entre las partes y frente a terceros, exigen por razones de seguridad jurídica la participación constante y desinteresada de los fedatarios y servidores públicos.

⁴⁶ Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal . México 1995.

Para que el Registro Público de la Propiedad a través de la publicidad formal y material pueda otorgar verdadera seguridad jurídica, se hace necesario que los asientos, los certificados y constancias que expide esta Institución contengan la verdad. Por lo que es necesario que el Registro Público de la Propiedad cuente con un sistema adecuado de incorporación, actualización, control y vigilancia de los actos registrables, para que otorgue el sistema registral confianza y seguridad jurídica.

CAPITULO 3

PUBLICIDAD REGISTRAL Y SEGURIDAD JURIDICA

A) PUBLICIDAD FORMAL Y MATERIAL

B) EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN

RELACION A TERCEROS.

A) PUBLICIDAD FORMAL Y MATERIAL.

Siendo la finalidad primordial del Registro Público de la Propiedad el dar publicidad a los asientos registrales, al otorgarles la presunción de veracidad, (que se mantiene hasta en tanto no se demuestre su inexactitud) y proporcionar la información que se le requiere, se auxilia de varias formas para otorgar publicidad, una de ellas es su registro, ya que la simple celebración del contrato no la otorga, es necesario ejercitar el principio de rogación ante la Institución para hacer público el acto, y dar así publicidad al mismo y con ello otorgar seguridad jurídica, a los actos que conforme a la ley precisan de este requisito, para surtir efectos ante terceros.

La publicidad registral puede examinarse desde dos puntos de vista, la publicidad formal y la publicidad material, esta última ha sido sustituido por los principios de fe pública registral y el de legitimación.

La publicidad registral se manifiesta también por medio de las certificaciones que expide la Institución a través del personal encargado de prestar este servicio en el Registro Público de la Propiedad, "estas certificaciones se conocen como publicidad formal, en oposición a la publicidad material, que es el hecho de manifestar al público los contenidos registrales." ⁴⁷

⁴⁷ Colin Sánchez. Guillermo. " Procedimiento Registral de la Propiedad " Ob. cit. p. 129.

La publicidad formal, es la facultad que tiene el Registro Público de la Propiedad de expedir las constancias, certificados, y certificaciones que le son solicitadas y concede la posibilidad de que cualquier persona consulte los asientos registrales.

Es decir, la publicidad formal consiste en obtener del Registro Público de la Propiedad constancia de los asientos y anotaciones, así como tener derecho a que le sean proporcionados los libros para su consulta, previo pago de derechos. Las constancias son las copias certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad en las que el registrador únicamente se limita a certificar que es una copia fiel y exacta del asiento de folio o de libro.

De lo anterior se deduce que no se requiere tener un interés particular para tener acceso personal a la consulta de los libros o en su caso de tramitar las certificaciones de lo ahí asentado, expresión que encuentra apoyo jurídico en el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal.

Las certificaciones son los documentos que expide el Registrador, trasladando a estos documentos los asientos que están consignados en los libros o en los folios. Este traslado es siempre a petición de la parte interesada, puede abarcar solamente los asientos vigentes o los ya cancelados por un período determinado.

La finalidad de estas certificaciones es entre otras, para que el Notario instrumente con seguridad y certeza jurídica las operaciones que sobre bienes inmuebles realiza, para que tenga a la vista los documentos que describen la situación jurídica del inmueble que será objeto

de alguna operación, pero éste en muchas ocasiones no logra otorgar dicha seguridad, dado que los servidores encargados de dar trámite a lo solicitado en el Registro Público de la Propiedad, manipulan a su beneficio los asientos de libros o de los folios, evitando con esto que los gravámenes que afectan o limitan la libre disposición del bien, aparezcan en el certificado.

Situación que en todo sentido es en perjuicio de terceros, interesados en conocer la situación jurídica de los inmuebles, ya que además de no estar exentos de sufrir las alteraciones de los certificados, pueden sufrir la pérdida o destrucción de las hojas del libro, del que les interese conocer el asiento, por el mal trato con que son manejados éstos, o con la mala fe de los usuarios o el personal encargado de esa área, que sustraen la hoja que pudiera lesionar sus intereses.

Y en el caso de los folios reales, estos una vez que es concluido el trámite por parte del abogado registrador lo descarga del área para enviarlo a su digitalización, área que como las demás del Registro Público de la Propiedad, presenta un rezago que produce en muchas ocasiones la destrucción de éstas, sobre todo si lo que ha de ser objeto de digitalización es una hoja anexa, que al remitirse al archivo de folios sufre su pérdida o simplemente se anexa a otro folio real.

Otra situación que produce el rezago de documentos es que al ser solicitado un certificado de los asientos registrales no es posible expedirlo debido a que no están en su lugar los folios o que sean faltante consecutivo y se tenga que proceder a la reposición, sin tomar en cuenta que en muchas ocasiones el particular cuenta con el término necesario para exhibirlas. Situación que es muy común ver en la práctica y que dista mucho de proporcionar una verdadera seguridad jurídica.

La publicidad formal cumple su función al exteriorizar el contenido de los libros o folios, para acreditar en forma documental la situación jurídica a que están sujetos los bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad, esto se realiza a través de las certificaciones.

La certificación moviliza los asientos registrales para hacerlos valer donde sea preciso, es decir, es el vehículo mediante el cual la fe pública registral colma el ámbito de su ejercicio. La certificación es el acto por el cual el Registro Público de la Propiedad da fe de los actos o constancias inscritos en el folio correspondiente, o de que no existe inscripción alguna en relación a un inmueble.

El certificado de libertad de gravámenes es el instrumento o documento por el cual el registrador, da fe del estado registral que guarda una finca en relación con los gravámenes, además de consagrar una garantía de seguridad, para quien lleve a cabo alguna operación referente a la propiedad inmueble, en cuanto a su estudio para así verificar si existen gravámenes y con esto evitar fraudes.

Estas hacen constar lo que existe en los archivos, lo cual implica una obligación con respecto al registrador y es un derecho para el solicitante, se le considera igual un documento de carácter público, como se desprende del contenido de las disposiciones jurídicas reglamentarias, artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles.

" Desde este punto de vista, toda certificación constituye también un medio de prueba que surte los efectos legales correspondientes en diversas ramas de derecho. " ⁴⁸

Puede solicitarse la expedición de los siguientes certificados:

- Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes.
- Certificado de asientos registrales (libro o folio).
- Certificado de no inscripción de bienes inmuebles.
- Certificado de no propiedad de bienes inmuebles.

Siendo el certificado de libertad de gravámenes el de los más solicitados , dentro del campo registral, ya sea para las operaciones que pretenden realizarse o para fines registrales. Efectivamente las certificaciones registrales tienen la finalidad de determinar y dar a conocer la situación jurídica que guarda un bien, por lo que tratándose de un documento público el valor probatorio de estos certificados de gravámenes es pleno, y resulta además idóneo para acreditar determinadas situaciones.

" Los certificados expedidos por los encargados del Registro Público de la Propiedad, en relación con las certificaciones existentes en los libros o en las oficinas a su cargo no son aptos para demostrar la propiedad inmueble, lo cual se acredita con la escritura pública o con la copia certificada de ésta, en su integridad único medio de que la contraparte de quien presenta el

⁴⁸ Colín Sánchez. Guillermo. " Procedimiento Registral de la Propiedad " Ob. cit. p. 130.

documento tenga la posibilidad de conocer y de que en su caso ejercite el derecho que tiene para objetarlo. " 49

Lo anterior es debido a que los efectos que producen las inscripciones que se realizan en el Registro Público de la Propiedad son de efectos declarativos, y por lo tanto el documento idóneo para acreditar la propiedad de un inmueble, realizado en contrato traslativo de dominio es la Escritura Pública, ya que esta puede o no ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, sin que esto afecte el valor intrínseco o su eficacia jurídica.

No sólo por no ser el certificado de asientos registrales el documento idóneo para acreditar la propiedad, ya que tomando en cuenta la situación actual con que se labora en el Registro Público de la Propiedad, dista mucho de proporcionar una verdadera seguridad jurídica por los constantes errores que se cometen por parte del personal, el rezago de documentos acumulados en las áreas de trabajo, la constante pérdida de documentos y la mala fe con la que se actúa.

La expedición de estos certificados no es tampoco del todo exacta, ya que en ocasiones se expiden sin tomar en cuenta la superficie real del inmueble, o los linderos no son los correctos, o con errores al transcribir el nombre del propietario o de los propietarios según sea el caso.

* Amparo Directo 2119 / 62 . 17 de junio de 1963. Ejecutoria de la Tercera Sala. Propiamente registrales.

Ya que la publicidad material esta concebida como los derechos que otorga la inscripción y que son la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a terceros, concretada en el artículo 3007 del Código Civil y 3009 del mismo ordenamiento.

La publicidad material alcanza la plenitud de sus efectos a partir del momento en que se practican los correspondientes asientos en los libros o en folios. Con respecto a la publicidad material en el Distrito Federal, también esta abierta totalmente a cualquier persona, ya que esta no requiere de demostrar su interés legal, para solicitar se le expida a su costa copia certificada del asiento de libro o de folio según sea solicitado. Por lo que cualquier persona puede tener acceso directo a la fuente de inscripción que se contiene en los referidos asientos y constatar en lo sucesivo los actos jurídicos que se integren a dichos bienes ya inscritos.

De las cinco direcciones que cita el autor Roca Sastre al desmembrar el principio de publicidad, cuatro de ellos se abocan a la publicidad material y el signado con el número tres se refiere a la publicidad formal.

B. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN RELACION A TERCEROS

Una de las relaciones que origina inscribir en el Registro Público de la Propiedad el instrumento Notarial es la del tercero, que como sabemos los efectos que producen las inscripciones en el Registro Público son de efectos declarativos.

Tercero, quien no es parte en un acto, o en un contrato, ya que al sujeto de la relación jurídica sea que asuma la posición activa (acreedor) o pasiva (deudor) se le designa con el nombre de "parte"; es decir, son "parte" las personas que adquieren los derechos y las obligaciones que nacen de la relación jurídica.

Así pues, tercero para los efectos registrales "es el titular de derechos registrales que están también inscritos en el Registro Público de la Propiedad".⁵⁰

Al concepto de parte se le opone el de tercero, por tercero se entiende toda persona que ajena a los efectos que producen las relaciones que nacen del acto. Quien es tercero no se encuentra vinculado por el acto, es un extraño a la relación misma, así los actos jurídicos solo engendran obligaciones para su autor o para las partes que lo celebran, y únicamente para ellos. Los terceros, por exclusión son aquellos que no son ni autor ni parte del acto jurídico, "Tercero, quien no es parte".⁵¹

Raúl R. García Coni. establece como tercero "a todo sujeto supernumerario y extraño a la relación jurídica". "Tercero es el elemento subjetivo de la fe pública, la persona a quien se aplican los beneficios y la protección de este efecto de la inscripción, sin duda alguna el más importante que produce el registro en nuestro sistema."⁵²

⁵⁰ Quinta Epoca, Tomo CXXI I, p.531. A:D: 5770/55.

⁵¹ Fernando López de Zavalla. "Introducción al Derecho Registral" Ob. cit. p 281

⁵² Citado por Angel Saenz Fernández "Instituciones de Derecho Hipotecario" Madrid 1947, Tomo I. Editorial Reus, p. 418

Se le llama tercero registral a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, si ese derecho se adquirió de quien aparecía como titular en el Registro Público de la Propiedad. La buena fe entonces consiste en la ignorancia de las causas que producen la inexactitud del Registro, lo que plantea un doble problema, se requiere la buena fe en el tercero para que se repute válidamente su calidad como tal.

Las características del tercero registral son; que haya inscrito un derecho, que el derecho lo haya adquirido de quien aparecía como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la prueba del Registro Público, que sea de buena fe, esto es que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos de registro, si las hay, que haya adquirido su derecho a título oneroso, en caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito se le dará preferencia al primero de éstos.

La finalidad del Registro Público es la de proteger a los terceros adquirentes de buena fe, entendiendo por buena fe el desconocimiento de la situación jurídica del derecho adquirido de lo que el registro refleja de inexacto, o el desconocimiento de una inexactitud registral.

La Suprema Corte de Justicia en Jurisprudencia establece como terceros adquirentes de buena fe " es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía de Registro prevalece sobre los derechos de la persona que obtiene del título del enajenante por que la legitimidad de tal adquisición ya no emana de el título anulado, sino de la fé pública registral y de la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro

Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado, pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoran el vicio de origen del título o de su enajenante, que también les es oponible, además no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrales, pues si no existe continuidad en los títulos de la persona que aparece en el Registro no puede precaverse de una ulterior reclamación. " 53

Otra Jurisprudencia sobre adquirentes de buena fe, establece, " Si la demandada adquirió el inmueble de quien tenía derecho para venderlo, por aparecer inscrito a su nombre en el Registro Público de la Propiedad, no puede ser considerado como adquirente de mala fe, no sólo por el motivo ya indicado, sino por que este principio admitido en Derecho Civil el de que la buena fe se presume, salvo prueba en contrario. " 54

Es decir este tercero surge por la falta de inscripción de un título válido y firme, configurado de una omisión o de un defecto registral, este obtiene un emplazamiento sobre un derecho real que afecte el inmueble válidamente adquirido, pero transmitido sin constancia registral, de tal modo el tercero puede oponer su título al referido adquirente.

53 . S.J.F. Apéndice 1917-1985. Tesis de Ejecutorias, Cuarta parte, Tercera Sala p. 732.

54 . Mijangos Librado y Coag p. 298. Tomo CXIX . 12 de enero de 1954.

La noción de tercero, no es una noción exclusiva del Derecho Inmobiliario Registral, lo que le interesa a esta materia es el tercero adquirente, en el Derecho Civil los negocios jurídicos que se celebran bilateralmente sólo producen efectos entre las partes no producen efectos respecto de terceros, por estar limitados solo a las partes, posteriormente se les puede afectar por los resultados del contenido o negocio jurídico.

" La diferencia entre tercero civil y tercero registral, al estudiar la noción de tercero, se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos de registro, el primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y solo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto, existen además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato respecto de lo que es materia del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o sub-adquirentes, en cambio tercero para los efectos registrales es el tercero adquirente ya mencionado frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir frente a un determinado contenido registral. " ³⁵

Ya que los actos jurídicos que se producen extraregistrarmente tienen plena eficacia jurídica por si solo, además de que tienen también plena independencia del propio registro, por que la finalidad de la inscripción de un instrumento Notarial consiste en obtener del Registro la publicidad de éste, para que surta efectos ante terceros adquirentes de buena fe, es decir los efectos de esa inscripción son declarativos y no constitutivos de derechos.

³⁵ . Migangos Librado y Coag p. 298. Tomo CX I X . 12 de enero de 1954.

CONCLUSIONES

1.- El Registro Público de la Propiedad en México, funciona prácticamente desde la segunda mitad del siglo XVIII, aunque no como lo conocemos en la actualidad, ya que durante más de un siglo se maneja la función registral mediante el sistema de libros, secciones y asientos registrales, que a través del tiempo presentó problemas de acumulación, dispersación y complejidad, para su operación, derivados del crecimiento desproporcionado de la ciudad y su población.

2.- En 1979 el sistema tradicional daría un giro importante, ya que es a partir de ese año en que se inicia la sustitución del sistema tradicional de libros por el de folios reales, y posteriormente se introdujo el uso de la cibernética en el ámbito registral

3.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona publicidad a los actos jurídicos que por ley requieren de surtir efectos ante terceros, por lo que es necesario destacar la importancia que el Registro Público tiene como Institución destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria mediante la custodia del interés jurídico que brinde a la población confianza.

4.- El marco jurídico de la Institución es sumamente extenso, y difícil de manejar por el propio personal y por los usuarios, por lo que es necesario la creación de manuales internos y de procedimientos que expliquen al público la gran variedad de servicios que se proporcionan.

5.- El recurso humano con el que cuenta la Institución, en gran medida adolece de la experiencia y preparación necesarias para realizar las funciones registral, y sumado a las malas condiciones de trabajo, los bajos salarios y la ausencia de estímulos adecuados e incentivos han provocado la proliferación de conductas inconvenientes en el ejercicio de el servicio público.

6.- Por lo que es cada vez más evidente la necesidad de mejorar los sistemas de administración y control y de reforzar la capacidad, velocidad y cobertura de los medios electrónicos para evitar el crecimiento de documentos rezagados y de reducir el tiempo de tramitación al público usuario, es decir es necesario crear un marco jurídico de confianza, para que la población cuente con un Registro moderno y eficiente, capaz de brindar seguridad jurídica y adecuada publicidad a las transacciones inmobiliarias.

7.- Una opción viable para auxiliar y disminuir el trabajo rezagado en las áreas, sería la desconcentración de la Institución a través de las dieciséis Delegaciones

que integran el Distrito Federal, ya que la gran cantidad de documentos que ingresan, y el poco personal con el que cuenta la Institución no son suficientes para dar trámite oportuno a lo solicitado.

8.- Uno de los objetivos de modernidad, sería contar con leyes y reglamentos simplificados y congruentes con las necesidades actuales y futuras de la Institución, que garantice la seguridad jurídica de los procesos registrales y la salvaguarda de la información, además de diseñar puestos requeridos para cada una de las áreas, estableciéndose procedimientos adecuados de selección de personal y se defina e implemente un programa permanente de inducción y capacitación especializada.

BIBLIOGRAFIA :

BORJA SORIANO. Manuel. " Teoría General de las Obligaciones " Editorial Porrúa S.A. Segunda Edición. México 1976.

CASTRO MARROQUIN. Martín. " El Derecho de Registro " Editorial Porrúa S.A. Primera Edición. México 1962.

CARRAL Y DE TERESA. Luis. " Derecho Notaria y Derecho Registral." Editorial Porrúa S.A. Tercera Edición.

COLIN SANCHEZ. Guillermo. " Procedimiento Registral de la Propiedad " Editorial Porrúa S.A. Tercera Edición. México 1985.

CUENCA.Humberto. " Proceso Civil Romano " Editorial EJE. Buenos Aires Argentina.

DI PRIETO. Alfredo. " Evolución Histórica de la Publicidad Inmobiliaria" Buenos Aires Argentina.

CHICO Y ORTIZ. José María. " Temas de Derecho Notarial y Calificación Registral del Instrumento Público " Editorial Montevideo. Madrid 1972.

GARCIA CONI. Raúl. " Derecho Registral Aplicado " Ediciones Librería Jurídica de Plata. Argentina 1972.

HERNANDO COLLASOS Isabel. " El Principio de Legitimación Registral y su Tratamiento Jurisprudencial " Editorial Civitas S.A. Primera Edición Madrid 1990.

LACRUZ BERDEJO. José Luis. " Derecho Inmobiliario Registral " Editorial Librería Bosh. Universidad de Barcelona. Primera Edición. Madrid 1957.

LOPEZ ZAVALIA. Fernando. " Introducción al Derecho Registral. " Editorial Albert. Buenos Aires, Argentina 1835.

NUÑEZ Y LAGOS. R. " Realidad y Registro " Editorial Reus. Primera Edición. Madrid 1945.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO. Bernardo. " Apuntes Para La Historia del Notariado en México." Editorial Porrúa S. A. Primera Edición. México 1979.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO. Bernardo. " Derecho Registral ". Editorial Porrúa. S.A. México 1990.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO. Bernardo. " Derecho Notarial " Editorial Porrúa.

S.A. de C.V. Cuarta Edición. México 1

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO. Bernardo. " Historia de la Escribanía en la Nueva España y el Notariado en México" U.N.A.M. Primera Edición México 1983.

PEREZ LAZALA. José Luis. " Derecho Inmobiliario Registral " Ediciones de Palma. Buenos Aires. Argentina. 1965.

PINA VARA DE. Rafael. " Derecho Civil Mexicano. " Editorial Porrúa S.A. Segunda Edición. México 1983.

ROCA SASTRE. Ramón María. " Derecho Hipotecario " Editorial Bosch Séptima Edición. Barcelona 1979.

ROJINA VILLEGAS , Rafael. " Compendio de Derecho Civil I ". Editorial Porrúa. S.A. Décimo Séptima Edición. México 1980.

SANCHEZ MEDAL. Ramón. " El Nuevo Registro Público de la Propiedad" Editorial Porrúa. S.A. Primera Edición. México 1979.

SANCHEZ MEDAL. Ramón. " De Los Contratos Civiles. " Editorial Porrúa. S.A. Onceava Edición. México.

JURISPRUDENCIA CONSULTADA:

" Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil. " del Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. México 1990. Segunda Edición.

REVISTAS CONSULTADAS:

"MEMORIA DEL II SEMINARIO NACIONAL SOBRE NOTARIADO Y REGISTRO "
Registro Público de la Propiedad Y de Comercio. México 1985.

INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL. " Temas Registrales" Tomo I. México
1989.

INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL. " Temas Registrales" Tomo II México
1990.

INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL." Curso Introductorio De Derecho
Registral" Primera Edición México 1991.

D.D.F. U.N.A.M. ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO EN MEXICO. "

Primer Jornada Nacional Sobre Derecho Registral Memoria. México 1989.