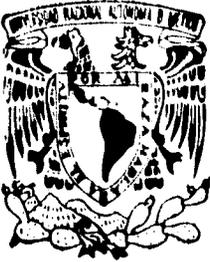


376

2ij



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

"EL RIESGO JURIDICO DE LA
REPOSICION DE FOLIOS REALES"

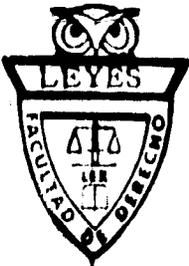
T E S I S

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JOSE ANTONIO MARTINEZ IZQUIERDO



MEXICO, D. F.

1996



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

A mi Mamá:

Con todo mi cariño y admiración, como un testimonio de mi agradecimiento por el impulso y apoyo que siempre me ha dado para salir adelante.

A mi amada esposa :

Con todo mi amor, por todo su apoyo, confianza y comprensión que me ha dado para culminar con esta etapa de mi vida.

A mi hijo José Antonio:

Con todo mi cariño, para la personita que con la gracia de su existencia, me ha motivado a terminar mi carrera para seguir adelante.

A mi Hermano:

A quien adoro, y que gracias a sus consejos y motivación me alentó a la superación.

Mi Reconocimiento a :

Lic. Enrique Almanza Pedraza:

A quien admiro y respeto profundamente, mi total agradecimiento por el apoyo e impulso recibido para la elaboración de esta tesis.

Lic. José Luis Martínez Velázquez :

Mi agradecimiento por sus consejos y apoyo recibidos como profesor y amigo, para la realización de este trabajo.

Lic. José Antonio Sepulveda Ramírez:

A quien considero un buen amigo, y me alentó a superarme para alcanzar esta meta.

Doy Gracias a Dios por permitirme vivir para lograr esta meta.

INDICE GENERAL

	INTRODUCCION	1
CAPITULO I	ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	
	1.1.- La Biblia	3
	1.2.- Egipto	3
	1.3.- Grecia	4
	1.4.- Roma	6
	1.5 - Alemania	9
	1.6.- España	10
	1.7.- Francia	18
	1.8.- Fundamentación de la existencia del Registro Público de la Propiedad	18
	1.9.- Relaciones entre el Derecho Civil, Derecho Notarial y el Derecho Registral	19
CAPITULO II	SISTEMAS REGISTRALES	
	2.1.- Clasificación de los Sistemas Registrales	24
	2.1.2.- Sistema Registral Sustantivo	24
	2.1.3.- Sistema Registral Constitutivo	25
	2.1.4.- Sistema Registral Declarativo	25
	2.2.- Principales Sistemas Registrales	25
	2.3.- Sistema Registral Francés	26
	2.4.- Sistema Registral Alemán	27
	2.5.- Sistema Registral Suizo	30
	2.6.- Sistema Registral Australiano	30
	2.7.- Sistema Registral Español	34
	2.8.- El Registro Público de la Propiedad en el Derecho Mexicano, Leyes y Reglamentos	36

2.8.1.- México Colonial	36
2.8.2.- México Independiente	42
2.8.3.- México Contemporáneo	44
2.8.4.- Reformas del 3 enero da 1979 al Código Civil para el Distrito Federal	54

CAPITULO III LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

3.1.- Panorama General	61
3.2.- Principio da Publicidad	63
3.3.- Principio de Legitimación	66
3.4.- Principio de Rogación	68
3.5.- Principio da Consentimiento	69
3.6.- Principio de Prelación o Prioridad	71
3.7.- Principio de Calificación	74
3.8.- Principio de Inscripción	74
3.9.- Principio de Especialización	76
3.10.- Principio de Tracto Sucesivo	78

CAPITULO IV LA FUNCION REGISTRAL

4.1.- La Función Registral en México	80
4.2.- La Inscripción en el Registro Público de la Propiedad	82
4.3.- Concepto de Inscripción	83
4.4.- Requisitos para la Inscripción	84
4.5.- Contenido y efectos da la Inscripción	86
4.6.- Las anotaciones preventivas en el Registro Público de la Propiedad	67
4.7.- Cancelaciones a los asientos del Registro Público de la Propiedad	91

4.8.- Notas de presentación en el Registro Público de la Propiedad	99
4.9.- Modificación o rectificación a los asientos del Registro Público de la Propiedad	100
4.9.1.- Por Voluntad de las partes	100
4.9.2.- Por resolución Judicial	100
4.9.3.- Error de Concepto	101
4.9.4.- Error Material	102

CAPITULO V

MATERIALIZACION DE LA FUNCION REGISTRAL

5.1.- Características de los libros del Registro Público de la Propiedad	103
5.2.- Secciones en que se divide el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal	104
5.3.- Función de las Secciones del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal	104
5.4.- Folios del Registro Público de la Propiedad	108
5.4.1.- Características de los Folios del Registro Público de la Propiedad	110
5.4.2.- Diversos tipos de Folios en el Registro Público de la Propiedad	112
5.4.3.- Partes en que se dividen los Folios del Registro Público de la Propiedad y su contenido	112
5.5.- Certificaciones que otorga el Registro Público de la Propiedad	116

CAPITULO VI

REPOSICION DE FOLIOS REALES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

6.1.- Generalidades en torno al Registro Público de la Propiedad	123
6.2.- La reforma para el establecimiento del Nuevo Sistema Registral en el Distrito Federal	124

6.3.- Procedimiento de Inmatriculación	130
6.4.- Practica Registral Española	141
6.5.- Propuesta para el establecimiento de un procedimiento judicial para llevar a cabo la reposición de folios en el registro Público de la Propiedad	142
CONCLUSIONES	150
BIBLIOGRAFIA	153

INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación propone la importancia que tiene la existencia del Registro Público de la Propiedad en el actual Sistema Jurídico Mexicano, como una Institución de carácter público, cuyo objetivo principal es proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma se realiza a través de la función Notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico mediante un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

Asimismo, se dan a conocer los antecedentes históricos más remotos de las primeras formas de transmitir la propiedad, en las que se presentan los primeros matices de la publicidad registral.

Se realiza un estudio acerca de los Sistemas Registrales, cuyo propósito común de estos, es dotar de publicidad y seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria derivado de la inscripción.

Se hace una clasificación de los Sistemas Registrales y los adoptados por las legislaciones extranjeras, como Francia, Alemania, Australia, España, etc.

Para tratar de explicar el contenido y función de la compleja materia que constituye el Registro Público de la Propiedad se presenta la exposición de los Principios Registrales, como guías de orientación para un mayor entendimiento de la materia registral.

Se hace una presentación general de la función registral, que tiende a otorgar publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la ley deben surtir efectos frente a terceros, a través de un debido proceso registral constituido por un conjunto de actos, consistentes en inscripciones, anotaciones, notas de presentación, cancelaciones, formas y formalidades necesarias para que dichos actos alcancen la plenitud de sus efectos.

Por último, se plantea la proposición del establecimiento de un debido proceso judicial, para llevar a cabo la reposición de los folios reales que se lleguen a extraviar, destruir o mutilar en el registro Público de la propiedad; procedimiento cuya sentencia representará una mayor seguridad jurídica al titular registral de los inmuebles que se ubiquen en esta situación.

1.- Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad

1.1.- La Biblia

En ella podemos encontrar manifestaciones que se refieren a modos o formas sacramentales de transmitir la propiedad, concretamente en el libro del Génesis, capítulo 23:16-18, dentro del cual Abraham adquiere de Efron por un precio de 400 monedas de plata, un terreno ubicado en Macpela al oriente de Mambre y de ello fueron testigos los Hititas y todos los que pasaron por la entrada de la ciudad.(1)

1.2.- Egipto

Algunas investigaciones indican que existían dos clases de oficinas, La *Biblozeka Demosion Logon* o archivo de negocios, en donde se conservaban las declaraciones hechas cada 14 años, que servían de base para la percepción de impuestos; y la *Enkteseon Biblozeka* o archivo de adquisiciones, regida por funcionarios denominados *Biblofilakes*, análogos a nuestros actuales registradores, que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter; para los casos de enajenaciones o gravámenes de fincas se solicitaba la autorización de estos funcionarios para la realización del acto, por medio de una instancia (*Prosangelia*), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminando con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticidad del mismo.

(1) Consejo Episcopal latinoamericano CELAM. La Biblia con deuterocanónicos, versión popular. segunda edición, Puebla-México 1979, pags. 26 y 123.

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

Dentro de las facultades de los Biblioflakes se encuentran las de calificación, comprobación de las declaraciones (Apografe) y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

Se puede comentar que aunque rudimentario, era ya un sistema registral.

1.3.- Grecia

En esta civilización encontramos el concepto de publicidad de las transmisiones inmobiliarias, que en la forma de realizarse eran públicas y se efectuaban bajo ciertas bases que variaban según el tiempo y lugar.

La publicidad se complementaba en primer término, con la testificación de la transmisión de la propiedad hecha por los vecinos del lugar, que eran llamados para tal efecto y por la cual recibían una moneda, y en segundo término, por la intervención del "Mnemom" quien era una especie de notario o archivero estatal o un registro viviente.

La operación quedaba perfeccionada mediante promulgaciones hechas en voz alta o carteles expuestos en lugares públicos, anuncios que hacían a la transmisión inatacable previo el transcurso de cierto plazo, y con la intervención de la autoridad en su doble papel de testigo y autorizante del acto.

En algunas regiones ya existían los registros que se llevaban por índices de inmuebles y de contratos, los cuales podían ser consultados para saber de los gravámenes y de las enajenaciones practicadas.

Las inscripciones que se hacían eran concisas y contenían la clase de operación, la situación del predio, el precio pagado y el nombre de las personas que intervenían en el acto; el magistrado era la persona indicada para hacer las inscripciones, o en su caso, rechazar las que consideraba como nulas.

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

En otras regiones de Grecia, ésta forma de publicidad se aplicaba a los gravámenes de garantía como la hipoteca, que era inscrita en piedras o tablas de madera llamadas "Horoi" que eran colocadas sobre los predios y que podían contener una o más hipotecas.

Los datos fundamentales que contenían era la naturaleza de la operación, el importe de la deuda, el nombre del acreedor, el deudor y la fecha de la constitución.

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

I.4.- Roma

En el Derecho Romano la Transmisión de la Propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, no existía un registro que protegiera los derechos de terceros, es decir para llevar a cabo una transmisión de propiedad se requería de actos extracontractuales.

"Bernardo Pérez Fernández del Castillo menciona que en este Derecho podemos determinar tres periodos a saber:

- El Clásico
- El Justineano
- y el denominado Derecho Romano Moderno". (2)

En el periodo clásico existieron las figuras de "La Mancipatio", "La Injure Cesio" y " La Traditio".

"La Mancipatio" tenía por objeto la transmisión de los bienes "res mancipi" que consideraba esclavos, fondos itálicos, animales de tiro o de carga, es decir era un procedimiento comercial efectuado solo por ciudadanos Romanos.

Era una clase de contratación esencialmente formalista, en la cual las frases rituales, los gestos y la actitud general de los que participaban, eran elementos esenciales para que las partes se obligaran y así los actos celebrados poder surtir sus efectos.

(2) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Registral, Editorial Porrúa, S.A., México 1994, pag.5

En esta figura existían:

"El Mancipatio Accipiens" que era el adquirente y "El Mancipatio Dans" como transferente, con la intervención del "Librepens" o agente público y "Los Testis Classicis", que eran testigos, todos ellos comparecían para que el primero de ellos pronunciara las palabras rituales "Nuncupatio", quien a su vez ponía su mano sobre la cosa que se transmitía.

El adquirente o Mancipatio Accipiens como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce y al mismo tiempo pronunciaba las palabras rituales afirmando que hacía suya la cosa.

"La Injure Cessio" de origen procesal, al igual que "La Mancipatio" tenía por objeto la transmisión de "La Res Mancipi" o "Res nec Mancipi" consistía en un juicio ficticio que encubría un negocio de transferencia de bienes, un simulacro de un juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda ante el pretor del tribunal y en las provincias ante el presidente.

Las partes en esta figura del Derecho Romano eran "El Injure Cedens" o transferente, es decir el demandado, quien concurría con "El Vindicans" o adquirente, ante el Pretor, con los ritos procesales de la "Legis Sacramenti in Rem", el primero aceptaba la demanda del segundo y el pretor por esta actitud declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante.

Estas dos figuras fueron desapareciendo durante el período clásico, frente al avance de la Traditio, la cual tuvo su auge durante el período Justiniano.

La Traditio era aplicable a toda clase de bienes muebles o inmuebles, consistía en la entrega física de la cosa enajenada, no se daba la intervención de ritos o fórmulas.

En esta figura se pueden observar tres elementos: la intención del enajenante de transmitir la propiedad, el adquirente de adueñarse de la existencia de una cosa y la entrega física de la cosa.

Al respecto Luis Carral y de Teresa concluye:

" En Roma no hay publicidad ni menos existe registro, por eso fue un sistema de clandestinidad de Inmuebles ".(3)

Por otra parte Bernardo Pérez Fernández del Castillo comenta :

" En el Derecho Romano la Transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes ".(4)

Por lo que podemos señalar que estas figuras, fueron formas solemnes de transmitir la propiedad de bienes muebles o inmuebles, las cuales considero ya contaban con un arcaico carácter publicitario pues se daban a conocer, sin embargo no existía un sistema registral.

(3) Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, editorial Porrúa, S.A., décima edición, México 1988, pag. 222

(4) Pérez Fernández del Castillo Bernardo . op. cit. pag. 4

Para concluir con el antecedente histórico romano, es conveniente mencionar la figura de la Constituto Posesorio, surgida en el periodo del Derecho Romano moderno, llamado así por algunos autores, como una forma de transmitir la propiedad consistente en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica, no física, y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente, es decir se legitimaba la transmisión de la posesión.

1.5.- ALEMANIA

El Derecho Germano tiene un periodo histórico seguidor del Derecho Romano, en el que existieron dos fórmulas equivalentes a La Mancipatio y La Injure Cesio, estas son La Gewere y La Auflassung respectivamente, como formas de transmitir la propiedad.

La Gewere o solemnidad ante el Thinx consiste en una forma solemne de transmitir bienes inmuebles.

Esta se llevaba a cabo mediante ciertos ritos solemnes que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal conocido como Thinx o mallus, esta ceremonia era presidida por el jefe de la asamblea conocido como Thinx Mann.

Mediante esta formula el transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble ante la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa.

Hay que señalar que a diferencia de la figura romana de La Mancipatio, esta forma operaba únicamente sobre bienes inmuebles.

La *Auffassung* se da simultáneamente a la anterior como una solemnidad que por su carácter judicial recuerda a La *Injure Cessio*, se trata de un juicio ficticio mediante el cual el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, este se allanaba a dicha demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la propiedad.

La *Auffassung* podía ser también extrajudicial y el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial.

A este tipo de registro se le conoce como registro constitutivo, que más adelante se tratará en el capítulo II.

Al introducirse el Derecho Romano en Alemania, se debilitó la publicidad lograda, pero a la postre al resistirse a la infiltración de este Derecho, subsistieron las instituciones a través del tiempo; y en el siglo XVII, en Prusia, se restauró el antiguo sistema que quedó vigente con el Código Civil de 1806, constituyendo la base de la publicidad registral.

Es por ello que el régimen registral adoptado en nuestras Leyes, se debe a la vigorosa influencia del Derecho registral Alemán, que nos ha llegado a través de España.

1.3.- ESPAÑA

La evolución de su Sistema Registral se puede dividir en 4 periodos:

Primer Periodo.-

En un principio como en Alemania, hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles, sin embargo no existen datos precisos, ni descripciones de los formalismos seguidos.

La dominación romana no destruyó por completo el derecho de sus costumbres e inclusive no se impuso por completo, por lo que la influencia fue lenta y coexistieron ambos derechos.

Se desarrollaron en España varias formas de publicidad, cosa que se desprende de sus primeros cuerpos legales llamados fueros municipales; en estos se consagraban diversas formas de publicidad, destacándose entre ellas la ROBRACION o ROBRATIO que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un inmueble por carta o escritura.

Entre los fueros que regulaban la Robración se pueden citar los siguientes:

El Fuero de Alcalá de Henares: exigía que la compra-venta de bienes raíces se hiciese constar por escrito publicando su contenido en día domingo.

El Fuero de Alcalá de Tomes: establecía que la robración se hiciera ante testigos que vieran y conocieran a las partes.

El Fuero de Plasencia: ordenaba que quien quisiera vender debía pregonar la venta por tres días en la ciudad.

Segundo Período.-

La Influencia Romana: Durante este período desaparecen las formas solemnes de publicidad y son sustituidas por "La Traditio", recogida en las partidas como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa.

El requisito de la Traditio se tenía por cumplido con la cláusula "Costitutum Posessorium", que se ha mencionado en el antecedente histórico del periodo del Derecho Romano moderno.

Sin embargo Luis Carral y de Teresa nos menciona que esta fórmula Romana no satisfizo las necesidades de la época, pues era bien claro que bienes sujetos a prestaciones reales se vendían como libres de cargas.(6)

De los antecedentes más remotos que se tienen sobre la necesidad de dar publicidad a los censos que gravitaban sobre una finca, se encuentra la solicitud que en el año de 1526 hicieron a Don Carlos y Doña Juana reyes de España, las cortes celebradas en Madrid, en las que se solicitó que todos los censos y tributos que se hicieran sobre una finca, los que las vendieran, o los escribanos ante quien pasaren, se obligaren después de hechos los contratos a llevarlos ante el escribano del consejo del lugar dentro de un plazo de 30 días para que se tuviera conocimiento de que lo que se censaba y atributaba, con el fin de que nadie vendiera más de una vez, siendo que muchas veces se presentaba lo contrario.

Dicha solicitud fue aprobada previniendo una sanción pecuniaria de una porción de dos tantos la cuantía que recibiera la persona que no cumpliera con esta disposición.

Sin embargo dicha disposición se limitó única y exclusivamente a dar publicidad sobre los censos y tributos constituidos sobre bienes inmuebles como garantía de una obligación, careciendo de todo registro.

(6) Carral y de Teresa Luis. op. cit. pag.226

Posteriormente en 1539 las Cortes de Toledo propusieron a Don Carlos I la organización de un registro de censos, tributos e imposiciones, con el fin de informar a los futuros compradores de cualquier finca los censos, tributos, imposiciones e hipotecas que recaen sobre las mismas.

Para lo cual ordenaron que en cada Ciudad, Villa o lugar donde hubiere cabeza de Jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de compraventa.

A esta solicitud los reyes dieron su autorización, sin embargo esta pragmática no tuvo aplicación práctica, pues no obstante la falta de registro en el oficio de hipotecas, los tribunales siguieron aceptando los títulos no registrados.

Al considerarse que esta actitud era criminal, en 1548 y 1555 se insistió en su cumplimiento ante las Cortes de Valladolid.

Posteriormente el consejo de Indias, en auto acordado el 8 de julio de 1617 impone a los escribanos la obligación de que en los títulos de registros de censos que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los títulos que se hubieren otorgado antes.

En forma más desarrollada se dicto en 1768 la Instrucción de los señores fiscales, creada por real pragmática de Carlos III de fecha 31 de enero de 1768, en la que se establecieron los Oficios de Hipotecas y con ello se inicio un tercer periodo llamado iniciación del régimen de publicidad.

Tercer Período.-

Denominado de Iniciación del Régimen de Publicidad.

Aún no se trataba de un sistema general de publicidad Inmobiliario, sino de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas.

Los Oficios de Hipotecas eran públicos, vendibles y renunciables, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos.

Servían de base para hacer el registro, la primera copia emitida por el escribano, que había que anotar al pie de la misma con mención del registro hecho.

No hubo oposición a estos oficios de hipotecas, pues dieron fin a la clandestinidad y evitaron perjuicios a los compradores.

Con lo anterior el sistema registral recibió impulso y refuerzos, con la imposición del Impuesto de hipotecas y posteriormente Impuesto de derechos reales, que se estableció en 1829.

Cuarto Período.-

De esta manera llegamos al cuarto período denominado de consolidación del régimen de publicidad registral.

Después de tres proyectos del Código Civil, los de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó un ordenamiento especial e independiente del código civil denominado Ley Hipotecaria que da origen al cuarto periodo, formada de 15 títulos y 416 artículos.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo cita a Don Pedro Gomes de la Serna presidente de la Comisión redactora de la Ley, quien en su brillante e interesante exposición de motivos manifestó:

" La Legislación que Inspiro fue la Alemana: La Ordenanza Hipotecaria del 17 de diciembre de 1783 de Prusia, el Proyecto de Ley Inmobiliaria del Cantón Sulzo de Ginebra de 1843 y La Ley Belga del 16 de Diciembre de 1851". (6)

Roca Saetre menciona:

" En esta exposición de motivos sus autores dan las razones por las cuales se hizo necesario publicar la Ley y sintetizan las finalidades del Derecho Registral.

Menciona dicha exposición que las leyes que hasta entonces habían regido estaban condenadas por la ciencia y la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni seientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales.

(6) Pérez Fernández del Castillo B. op. cit. pag. 20

Agregando que esta Ley era indispensable para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo del usurero despiadado ". (7).

Esta Ley tuvo gran influencia en México, pues nuestro Código Civil en materia de hipotecas y de Registro Público, tiene como antecedente a la Ley Española y en algunos países se aplica casi textualmente.

1.7.- FRANCIA

La aplicación del derecho en tiempos feudales tenía gran influencia germánica, la forma de transmitir la propiedad se realizaba por medio de la Gewere y La Auflassung.

Durante la época de la monarquía se continuó con las costumbres del Derecho Romano, transmitiendo la propiedad mediante La Traditio celebrada en formas diversas, según el tiempo y el lugar.

En el período Revolucionario, entro en vigor la Ley de Messidor del año III, denominado Código Hipotecario, que ordenaba la inscripción de las Hipotecas y creaba la Cédula Hipotecaria, prohibiendo las hipotecas tácitas.

Posteriormente entro en vigor la ley 11 de Brumario del año VII, denominada Ley Hipotecaria.

(7) Roca Sastre, Derecho Inmobiliario, en N.E.J. I-I, pag. 513 y sigts

En ella se estableció el sistema de transcripción íntegra de los documentos traslativos de dominio y de inscripción de un extracto cuando se trataba de hipotecas.

El sistema era de folio personal, que se ampliaba a la transmisión de propiedad intervivos y estableció la inoponibilidad del acto.

El Código Francés o de Napoleón de 1804 no tiene un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad, pero lo trata en diversas disposiciones en el siguiente sentido:

- El orden de las hipotecas entre sí**

- El modo de hacer la inscripción de los privilegios e hipotecas**

- La cancelación y reducción de las inscripciones**

- Los efectos de los privilegios e hipotecas contra los terceros detentadores**

- De la extinción de los privilegios e hipotecas**

- De la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores**

El Gobierno Francés organizó la Gran Encuesta, recogida más tarde en el año de 1844 por el mismo guardasellos Martin du Nord, y sirvió de información a los redactores de la Ley Hipotecaria de 1855, presentando las siguientes características:

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

b) Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte.

c) El Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia características tributarias.

1.8.- Fundamentación de la existencia del Registro Público de la Propiedad.

Sin duda alguna los fundamentos de la existencia del Registro Público de la Propiedad son la Publicidad y la Seguridad Jurídica, como medios para combatir la clandestinidad, algo muy contrario a la publicidad.

La necesidad de la Publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos.

Inicialmente el registro surgió con una finalidad meramente administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, pero posteriormente se convirtió en un registro con miras a la publicidad, y así puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico-jurídico.

El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales, se

logra solo a través de la publicidad y de esta a su vez depende la seguridad jurídica de que son validas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas estas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, ya que sin necesidad de remontarse hacia atras para analizar una a una las operaciones de la cadena de diversas enajenaciones anteriores, como ocurre para llevar a cabo la Probatio Diabólica, le basta al adquirente del dominio o de otro derecho real sobre un bien raiz determinado fiarse de lo que aparece como verdad (aparencia) en las inscripciones registrales relativas a dicho inmueble.

La Publicidad Registral tiene como fin llevar al conocimiento de los terceros el hecho publicado.

Todas estas consideraciones hacen ver la significación y la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad para la plena eficacia de diversos contratos y su oponibilidad a los terceros que no intervienen en la celebración de estos.

1.9.- Relaciones entre el Derecho Civil, Derecho Notarial y el Derecho Registral.

Al Derecho Registral se le llama de diversas maneras, algunas de ellas: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral Inmobiliario.

El menos adecuado es el de Derecho Hipotecario, es llamado así en España porque la Ley que lo regula y su reglamento se llama Ley y reglamento Hipotecarios, pero como es de entenderse, el Registro Público de la Propiedad abarca esa materia y un campo más amplio.

Tampoco es adecuado denominarlo Derecho Inmobiliario pues hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del Registro Público que pertenecen Indudablemente al sector del Derecho Civil.

Derecho Registral Inmobiliario se acerca más a lo que se quiere connotar, pero como el Registro Público de la Propiedad incluye no solo los Inmuebles y los Derechos Reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles, no es adecuado denominarlo así, sin embargo por excepción viene a ser la más indicada.

El Derecho Registral es una parte o sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos.

Luis Carral y de Teresa cita a Roca Sastre quien dice:

"El Derecho Registral es un desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad, estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático diferenciado del Derecho Civil". (8)

El Derecho Notarial y el Derecho Registral están íntimamente ligados entre sí, y estos a su vez se encuentran también estrechamente unidos al Derecho Civil, con lazos peculiares, por distintas causas y diversas formas.

(8) Carral y de Teresa Luis. op. cit. pag. 212

El Derecho Notarial, como un derecho adjetivo, ya que es un Derecho para el Derecho o forma para la forma, da al Civil sustantivo (normas que regulan derechos y deberes de carácter subjetivos), la forma de ser, así como la forma de valer, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque limitada.

El Derecho Civil, norma sustantiva, que regula el nacimiento de los derechos subjetivos, considera la forma como una de las causas de validez o de invalidez de los actos jurídicos; contempla al negocio jurídico de frente y a fondo, y al considerar conveniente que en determinados casos reúna ciertas formalidades externas, establece que si estas faltan, el contrato puede ser inválido; pero se ve que cuando habla de formalidades, se refiere a ellas como a una cosa ya hecha, por ejemplo una escritura pública, pero no es el Código Civil el que la define; este papel le corresponde al Derecho Notarial que es un Derecho adjetivo, es decir un medio para mejor lograr un fin.

El Derecho Notarial puro no estudia el acto jurídico, sino solo el instrumento público que es el continente del acto jurídico contenido.

Es por lo anterior que el Derecho Notarial sirve al Derecho Civil y le proporciona moldeada y delimitada esta forma, de que vagamente habla el Código Civil (escritura pública) y que en cambio el Derecho Notarial se encarga de presentarla concreta, precisa y sólida conocido como instrumento público.

El Derecho Registral sirve al Derecho civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos o ciertas situaciones o status cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica.

La Relación o la dependencia que existe entre el Derecho Civil y los Derechos Notarial y Registral, es distinta de la interdependencia que existe entre el Derecho Notarial y el Derecho Registral, pues estos persiguen una misma idea, que es la de la seguridad jurídica; por eso no pueden, ni deben estar enteramente separados, existe entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad que va del Derecho Notarial hacia el Derecho Registral, que los ligan fuertemente. En nuestro sistema registral al ser declarativo y no constitutivo, el Derecho Subjetivo nace por el consentimiento de las partes, extrarregistralmente y ante el Notario.

Ya nacido y precisado el Derecho, va en forma de testimonio de escritura pública al registro, para ahí recibir la publicidad que el Derecho exige del acto.

En consecuencia el Notario necesita tomar en consideración las disposiciones legales del Registro Público, para que el acto que autorice sea perfecto, pues su perfección no se logra sino hasta que queda debidamente registrado.

Por su parte, el registrador, tiene la facultad de calificar y se le permite desechar el instrumento notarial cuando no se reúne algún requisito legal indispensable para su inscripción.

Por otra parte connotados juristas de la materia registral sugieren más acertadamente denominar al Derecho Registral como "Derecho del Registro Público de la Propiedad".

A continuación se transcriben diferentes definiciones de algunos de ellos:

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

Gerónimo Gonzalez y Martinez : Conjunto de normas que regulan los derechos inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Ramón Ma. Roca Sastre: Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes Inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

Giménez Arnau: Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes Inmuebles.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo: Conjunto de normas de Derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos.

Esta definición encierra tres elementos: 1º.- El material sustantivo consistente en el estudio de los derechos inscribibles; 2º.- El formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción, y el 3º.- El organico, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.

Definición Personal: Conjunto de normas jurídicas que tienen por objeto regular la institución del Registro Público de la Propiedad, con el fin de proporcionar publicidad a aquellos actos señalados y regulados por el Derecho Civil, a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

II.- Sistemas Registrales.

2.1. Clasificación de los Sistemas Registrales

Los Sistemas Registrales tienen como propósito común, dotar de publicidad y de seguridad a la propiedad inmobiliaria, así como proteger a los que de buena fe se atienen razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces, ya que la clandestinidad de las operaciones sobre bienes inmuebles, la inseguridad y la desconfianza que existían en el Derecho Romano y que subsistió durante varios siglos después en el mundo, demeritaba considerablemente el valor de los bienes inmuebles, ocasionando la usura desmedida en los préstamos por falta de seguridad en las garantías reales sobre bienes inmuebles.

Los Sistemas Registrales los podemos clasificar en tres tipos atendiendo directamente a los efectos de la inscripción:

- A) El Sistema Registral Sustantivo**
- B) El Sistema Registral Constitutivo y**
- C) El Sistema Registral Declarativo.**

2.1.2.- Sistema Registral Sustantivo.

En el Sistema Registral Sustantivo se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el registro público de la propiedad, es decir, es un elemento de existencia o esencial para adquirir el dominio de los bienes inmuebles.

2.1.3.- Sistema Registral Constitutivo.

En el Sistema Registral Constitutivo el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección es necesaria la inscripción en el registro público de la propiedad, esta inscripción tiene el carácter de obligatoria, es una especie de traditio.

Asimismo se caracteriza por:

1.- Conservar la idea del título y el modo, es decir, que existe por un lado la causa de la adquisición que se da en el contrato.

Y por otro, la forma de transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el registro público de la propiedad.

2.- La existencia de una gran semejanza, casi una identidad entre el catastro y el registro público, lo que permite mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real.

2.1.3.- Sistema registral Declarativo.

En el Sistema Registral Declarativo la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de la traditio ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

2.2.- Principales Sistemas Registrales.

De acuerdo al grado de eficacia que las legislaciones le otorgan a las inscripciones, podemos distinguir principalmente a los siguientes Sistemas Registrales:

2.3.- Sistema Registral Francés.

El sistema registral francés confía el Registro Público de la Propiedad al cuidado de una oficina administrativa, en el cual no se observa una distinción fundamental entre el régimen de la propiedad Inmueble y el de la propiedad mueble, pues ambos regímenes corresponden a la rama del derecho privado.

La propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se adquieren por el sólo consentimiento entre las partes, es decir, por un acuerdo extrarregistral y las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo, ni se hacen previo examen judicial del título como ocurre en el sistema registral Alemán y, además, la nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que le sirvió de antecedente, dado que la inscripción no hace inatacable el acto aún respecto a los terceros de buena fe.

A diferencia con el sistema germánico en el sistema registral francés no existe una liga estrecha entre el registro y el catastro, pues en este último el catastro tiene más bien un interés de tipo fiscal.

La inscripción no produce un efecto positivo, sino solo un efecto negativo, consistente en hacer que el acto pueda perjudicar a los terceros.

El dominio y los derechos se transmiten fuera del registro entre las partes desde que se celebra el contrato correspondiente, y aún con respecto a terceros en aquellos que les beneficie, ya que solo para perjudicar a los mismos terceros es necesaria la inscripción del acto traslativo en el registro, esta situación da lugar a que en un momento dado pueda haber dos propietarios de la misma cosa, a saber:

El adquirente por virtud de la misma enajenación, y el enajenante que continua con la propiedad registral hasta que se opera la nueva inscripción en el registro.

Acerca de la organización del registro, las inscripciones se llevan en libros y por orden cronológico y disperso, es decir, a medida que se presentan los documentos, confundiéndose así los asientos de las fincas distintas, por lo que para facilitar la búsqueda se agrupan los asientos en un índice por nombres de personas, lo que induce a considerar que se trata de registros personales y no de registros reales.

Además en el sistema registral francés, no se lleva a cabo una calificación previa a la inscripción y esta se hace mediante la transcripción íntegra del título.

Los asientos son copias literales de los documentos firmados por los interesados, careciendo ellas de valor sustantivo propio, puesto que dependen en todo del valor que tengan tales documentos y los actos traslativos consignados en estos.

2.4.- Sistema Registral Alemán.

Este sistema establece, ante todo, que el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto del régimen de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los elementos constitutivos del estado y por esta razón las relaciones jurídicas sobre los bienes inmuebles tienen un carácter público, que obligan al estado a intervenir en la adquisición, transmisión y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial.

A ello se debe que el libro territorial o el registro inmobiliario este a cargo de los tribunales judiciales y que exista una relación muy estrecha entre el catastro que da a conocer la

situación física de la finca como son su ubicación, superficie, linderos, construcciones, etcétera, y el registro inmobiliario que da a conocer la situación jurídica de la finca como es la constancia de propiedad, gravámenes, servidumbres, etcétera.

Por lo tanto, para tener la propiedad o titularidad de otros derechos reales sobre un bien inmueble se requiere una confirmación previa de los tribunales judiciales, a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el que se estudia y se resuelve sobre la facultad y capacidad del enajenante, sobre la validez de la manifestación de la voluntad del mismo para transmitir o gravar el inmueble o el derecho real de que se trate, y sobre la voluntad del adquirente para aceptarla.

Sin embargo, esta decisión judicial solo examina la validez del mero acuerdo transmitivo, como contrato abstracto, independientemente y en forma desligada de su causa procedente, sea una compraventa, permuta, donación, etcétera.

Lo único que hay que acreditar es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente, el por que no interesa.

La función calificadora del registro se limita a la calificación del acuerdo transmisivo abstracto.

Para poder entender e interpretar la significación del contrato abstracto de enajenación en el registro Inmobiliario germánico, es menester recordar la absoluta separación que establecía el derecho romano entre los actos generadores de obligaciones y los actos constitutivos y traslativos de derechos reales, separación que aún se conserva en el derecho germánico.

Al lado de los actos creadores de las obligaciones, existe en el Código Civil alemán un contrato especial de enajenación, el cual supone al menos en materia inmobiliaria, la participación de un oficial judicial y la inscripción del acto en los registros inmobiliarios.

Lo que este contrato tiene en particular consiste en que es, como en la antigua Traditio romana, un mero convenio de transmisión; independiente de la causa en virtud de la cual las partes proceden a la enajenación.

Las partes declaran querer transmitir; esto basta para que su consentimiento sea plenamente eficaz, sin necesidad de investigar en virtud de que título quieren ellas enajenar, de donde resulta que desligándose así dicho contrato abstracto de su causa jurídica, el título por virtud del cual se ha procedido a la enajenación podrá ser nulo o anulable, pero de todas maneras la enajenación deberá subsistir, ya que la parte que hubiese obtenido la anulación del título estará dotada solo de una acción personal de restitución análoga a las antiguas Condictiones.

Advirtiéndose lo ventajoso de este sistema registral para los terceros.

Sólo después de esa resolución judicial favorable se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo, independiente de aquellos y hasta que se practica la misma inscripción se transmite el documento y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo, erga omnes.

En cuanto a la organización del registro, el sistema registral germánico se lleva por fincas, considerando a estas como si en cierto sentido fueran entidades jurídicas independientes

de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, razón por la cual a cada finca se le abre su propio folio real y los asientos que en dicho folio se inscriban tienen fe pública completa, con independencia del acto o documento que le sirvió de antecedente, ya que la validez o la nulidad de uno y otro no influye en la validez de la inscripción.

2.5.- Sistema Registral Suizo

En varias regiones o cantones suizos el sistema registral es muy parecido al sistema registral alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo.

En todos los casos de inscripción de bienes inmuebles se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad.

Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella; y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.

Luis Carral y De Teresa menciona:

"Se presume que los sistemas registrales Alemán y Suizo son los sistemas que prestan mayor eficacia al tráfico jurídico".(9)

2.6.- Sistema Registral Australiano

(9) Carral y de Teresa Luis. op. cit. pag. 236

Este sistema registral es también conocido como Acta Torrens debido a su creador Sir Robert Torrens, Irlandés, nacido en York en 1814, quien se traslado al sur de Australia en 1840, donde fue director de aduanas, integrante del primer consejo legislativo y más tarde en 1852, tesorero y registrador general.(10)

Para llevar a cabo la inscripción (inmatriculación) primeramente se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al registro a la que se acompañan planos, títulos y demás documentos necesarios para practicar un estudio cuidadoso por juristas e ingenieros topógrafos del registro sobre el título presentado, en torno a esta situación se presentan dos problemas:

a).-identificación física del inmueble y b).- el derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación, para lo cual se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones para que si se presentan reclamaciones en plazo variable entre dos y tres años, sesn éstas tramitadas en la via judicial, pero de no haber reclamaciones o la resolución judicial que les recae as adversa, se hace entonces la inscripción en el registro, que más que nada es una reproducción de los títulos extractados, ya que no se inscriben, sino se incorporan los títulos, motivo por lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con la mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales, como si se tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el reciente título expedido, para que un ejemplar se encuaderne en el registro y el otro se entregue al titular del derecho.

(10) Pérez Fernández del Castillo B. op. cit. páf. 8

Por otra parte, existe un fondo pecuniario que se forma con una contribución de dos al millar, que debe pagarse al estado por cada registro, destinándose tal fondo para indemnizar a los terceros que pudieren resultar perjudicados por la inatacabilidad del registro.

El registro es inicialmente potestativo, por que puede el propietario inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse el registro, por que en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca, quedan sujetas al registro sobre el título incorporado a éste

Cuando se cambia de propietario o titular, se entrega el título o certificado para que se anule y se sustituya por otro, o bien se hace por el registro el endoso correspondiente sobre el título, el cual también puede entregarse en prenda o servir para una hipoteca.

No es el contrato, sino la inscripción sobre el certificado del título, lo que da nacimiento al derecho real sobre un inmueble relativo a un título ya incorporado al registro, y por ello, la inscripción registral tiene un efecto constitutivo.

En este sistema, como en el Alemán, se lleva el registro a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto, y no a base de la transcripción íntegra del título.

Este sistema se conoce como sustantivo, pues la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad es elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad, a diferencia del declarativo en el que no es necesaria la inscripción para la transmisión del dominio. (11)

(11) Pérez Fernández del Castillo B. op. cit. pag. 8

Bernardo Pérez Fernández del Castillo cita a José María Chico y Ortiz, Eugenio Fernández Caballero y Vicente Agero Hernández quienes describen este sistema:

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

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el registro, constituyendo el libro registral y el otro se entrega al titular.

El título que expide el registrador en nombre del estado tiene el valor de título real, es decir, como el documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble, el título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, rellenándose un impreso oficial, que se remite al registro, el registrador, previa calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen.

"La organización se establece a base de un registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un registrador general". (12)

(12) Pérez Fernández del Castillo B. op. cit. pag. 8 y 9

2.7.- Sistema Registral Español

En este sistema para que exista la enajenación se necesita un contrato traslativo de dominio seguido de la tradición. Una vez realizado lo anterior, podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, quien dará perfeccionamiento al acto, sin que perjudiquen a los terceros los actos inscribibles que no sean debidamente registrados.

Las inscripciones en este sistema se reputan exactas, en favor del tercero.

"De acuerdo con la vigente Ley Hipotecaria Española de 1946, el registro Público de la Propiedad se llevaba a cabo abriendo un folio particular a cada finca en el libro correspondiente (artículo 243 de la Ley Hipotecaria) y para tal efecto el registrador destina en ese libro a cada finca el número de hojas que se considere necesario" (artículo 378 del reglamento de la Ley Hipotecaria).(13)

En este sistema registral se concentra en un mismo folio real, dentro de un mismo libro, todas las inscripciones de relaciones jurídicas reales de un solo inmueble determinado, y se evita así la anterior dispersión de tales inscripciones, en sucesión cronológica y en diferentes libros y lugares de estos, pero no por ello se propicia, ni el extravío, ni la sustitución o la alteración del folio real, por que forma él parte integrante de un libro en forma perfectamente foliado y revisable por el público.

(13) Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles, Edit. Porrúa, S.A. pag. 540

El establecimiento del folio real permite dar una información rápida y completa del estado jurídico de un inmueble.

Debe mencionarse que Las Contadurías de hipotecas son el antecedente inmediato del Registro actual, pero su finalidad fiscal, más que civil, no podía satisfacer las necesidades de tráfico y crédito inmobiliarios si bien las necesidades económicas y sociales de aquella época no exigían un sistema más perfeccionado. Fue en el siglo XIX cuando se empieza a sentir la necesidad económica de un instrumento idóneo para que los inmuebles puedan con seguridad servir de garantía o ser enajenados.

El primer precedente de la Ley Hipotecaria es el proyecto del Código civil de 1851, en cuya redacción se enfrentaron como opuestas las dos opiniones de que los cambios reales por negocio jurídico habrían de realizarse-sistema alemán-mediante inscripción en el Registro de la Propiedad y de las que pretendían conservar el antiguo sistema de adquisición por título y modo, sirviendo el Registro simplemente para que el adquirente que inscribiera pudiera desconocer los actos anteriores no inscritos; se llegó a la solución transaccional; se respetaban las tradicionales reglas del derecho civil español en cuanto a la adquisición del dominio y demás derechos reales en las relaciones inter partes, y la inscripción era necesaria para que el derecho real surtiera plenos efectos frente a terceros, erga omnes.

El proyecto de 1851 no llegó a ser ley y se ordenó que una ley especial regule un moderno sistema hipotecario. En su proyecto se aceptó, por influencia de Cárdenas, inspirador principal de la misma, el criterio transaccional expuesto de protección al tercero.

Constituyó la ley de 8 de febrero de 1861, promulgándose el Reglamento el 21 de junio siguiente.

Se inspira la ley en el sistema germánico, pero más aún en la legislación Suiza.

Respeto en principio el régimen tradicional de título y modo, en la adquisición de los derechos reales, mantuvo la voluntariedad de la inscripción; organizó los libros por fincas y dentro de cada uno como registro de títulos a la vez que de derechos; se le dio una organización independiente de la Administración pública y de los Tribunales de Justicia. Sus ideas constituyen hoy la esencia del Derecho Inmobiliario Registral.

La ley Hipotecaria fue modificada por ley de 1869 y la de 1909.

La ley de 1944 trató de suplir lagunas y perfeccionar la técnica registral y en virtud de delegación al Gobierno se aprobó por Decreto de 8 de febrero de 1946 el texto refundido de Ley Hipotecaria-actualmente vigente-cuyo Reglamento es de 14 de febrero de 1947, modificado por Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, que lo ha puesto al día en relación con las Reformas del Código civil de 1981 en materia de familia y sucesiones, y, posteriormente, ha tenido otras ligeras reformas por Real Decreto de 21 de diciembre de 1983 y por Ley de 14 de mayo de 1985 de reforma de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

2.8.- El Registro Público de la Propiedad en el Derecho Mexicano, Leyes y Reglamentos.

2.8.1.- México Colonial.

Durante la Colonia se crearon en México los Oficios de Hipotecas, mismos que habían sido establecidos en España desde mediados del siglo XVIII, y en los cuales se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales, así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a los

bienes raíces resultaba muy limitada sólo a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los Inmuebles.

Los antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México, datan del viejo Derecho Español, basado en las Siete Partidas, Novísima Recopilación, Ley 6, Título 16, libro 10, Cédula del 10 de marzo de 1768, Cédula del 9 de mayo de 1778, Pragmática del 16 de abril de 1783 e Instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1789, circular de 25 de enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821.(14)

Es por lo anterior, que se puede asegurar que la Legislación Española regía la vida jurídica de México.

Los Oficios de hipotecas se crean en México a través de las disposiciones de la Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España de 1784.

Estos Oficios eran públicos, aunque restringidos a las transacciones de inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual procuraba un índice considerable de publicidad con vistas fundamentales a proteger más que al derecho de propiedad, seguramente al derecho del acreedor hipotecario.

Las disposiciones que regulaban los Oficios de Hipotecas constaban en 27 puntos cuyo contenido a grandes rasgos eran los siguientes:

(14) Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Edit. Porrúa, S.A., pag. 21 y 22

I.- Se tendrán por creados los Oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y Villas de la Nueva España, con la característica de ser vendibles y renunciabiles, distintos de los escribanos de Ayuntamiento.

II.- En los demás pueblos y cabezas de jurisdicción, los oficios de anotadores estarán unidos a las escribanías públicas.

III.- Los Oficios se deberán valuar, pregonar y rematar por la superintendencia general de Hacienda.

IV.- Se dictaban providencias para el registro, mientras se establecían los escribanos anotadores.

V.- Se prevee que cuando vacase el Oficio de escribano anotador, los justicias diesen cuenta al Virrey; y se hiciesen cargo de los libros, y de registrar, tomar razón y anotar los instrumentos como jueces receptores.

VI.- Los escribanos anotadores y justicias receptores tendrían un libro o los que fueren necesarios para llevar los registros, por separado, en relación con cada uno de los pueblos de su distrito para que, de acuerdo con ello, se llevasen a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que debían hacerse por años, facilitando de esa manera su consulta.

Si los bienes raíces estuviesen ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, el instrumento en que constara la hipoteca se registraría en cada uno de ellos.

VII.- Los escribanos remitirán los instrumentos que contengan hipoteca especial de bienes, los reconocerá, registrará y tomará la razón el escribano anotador dentro de 24 horas, y dentro de 3 días si el o los instrumentos fueren antiguos y anteriores a las cédulas reales dictadas, de no cumplir incurrían en la pena de privación de oficio.

VIII.- El instrumento que se ha de exhibir en el oficio de hipotecas es el original; es decir la primera copia otorgada por el escribano o juez receptor, hecha excepción de pérdida o extravío, caso en que se presentará una copia.

IX.- La anotación o toma de razón contendría los siguientes elementos: fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se había otorgado, calidad del contrato, nombre de los otorgantes y su vecindad.

Si se trataba de una compraventa, hipoteca, fianza u otro gravamen, era necesario señalar los bienes raíces gravados o hipotecados, con expresión de sus nombres, ubicación y linderos.

Para tal efecto se consideraban bienes raíces los siguientes:

Casas, heredades, y otros inherentes al suelo; censos, oficios y otros derechos perpetuos que admitieren gravamen o constituyeran hipotecas.

X.- Dado lo anterior, se pondría en el instrumento presentado para registro, lo siguiente :
"Tomada la razón en el libro de hipotecas de la Ciudad, Villa o Pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy, y concluiría con la fecha, la nota mencionada debía estar autorizada con la firma completa.

Los jueces receptores firmarían con testigos de asistencia.

Posteriormente se devolvería el instrumento a la parte interesada, para exhibirlo al escribano originario para anotar en el protocolo estar tomada la razón.

XI.- Presentado un documento en donde constara la redención del censo o la liberación de la hipoteca o fianza, sería indispensable remitirse al libro en donde constará la obligación o imposición, para dejar constancia marginal de estar extinguida la carga.

XII.- El oficio de hipotecas a través del anotador podrá efectuar alguna apuntación extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros.

XIII.- Para facilitar la consulta de los libros, sería obligado que existiera un índice o repertorio general por orden alfabético y además, a continuación constaría el folio del registro referente a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se tratara; por ende, por esos medios podría encontrarse la noticia de la hipoteca que se buscara.

XIV.- En México, Nueva Veracruz y Guanajuato se pagaría al escribano anotador, por el registro de escrituras \$1.00, igual cantidad se cubriría por las cancelaciones y notas marginales.

XV.- En todos los partidos foráneos se pagarían 5 reales por el registro de cada escritura, por cancelaciones 5 reales, por los testimonios 5 reales por cada partida, y si no existía ninguna 2.5 reales; por el registro de los títulos 2 granos por foja.

XVI.- Todos los escribanos y justicias en su caso, ante quienes se otorguen escrituras en que se hipotequen bienes raíces, deberán hacer en los instrumentos la advertencia de que

se ha de tomar la razón dentro del término de 6 días, si el otorgamiento fuese en donde reside el anotador, y dentro de un mes, si fuese fuera del partido distando 100 leguas, so pena de privación de oficio, y pago de los daños ocasionados.

XVII.- Todos los escribanos enviarían a los justicias de los partidos una matricula de los instrumentos de que constara el protocolo del año en que hubiese habido hipotecas especiales, con el objeto de que el escribano anotador guardase la lista original en la escribanía del ayuntamiento de aquellas que correspondieran a su partido, para que, a través de ese índice anual, estuviese el escribano anotador en aptitud de reconocer si había alguna omisión respecto al registro de algún documento que debía haber sido anotado.

XVIII.- Los libros de registros se han de guardar precisamente en las casas de ayuntamiento, y no habiéndolas, en las casas reales, como los documentos de los oficios públicos; y a su pérdida, extravío o robo serán responsables no solamente los escribanos anotadores, sino también la justicia y regimiento, a quienes se hará cargo en la residencia.

XIX.- Para castigar los excesos, delitos, omisiones o descuidos del escribano anotador en el uso y ejercicio de su oficio serán jueces a prevención el ordinario del territorio, el justicia del partido y aquel ante quien se presente el instrumento.

XX.- De no registrarse dentro de los tiempos señalados las escrituras e instrumentos públicos en que se hipotequen señalada especial y expresamente bienes raíces, no harán fe en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se haya omitido, y los jueces y ministros que contravengan, incurrirán en las penas de privación de oficio y de daños.

XXI.- Las escrituras susodichas que se hayan otorgado antes de la publicación de las cédulas reales, se registrarán antes de presentarse en juicio para el efecto de perseguir las hipotecas o fincas gravadas.

XXII.- Solo se registrarán y tomarán razón de las escrituras e instrumentos en que haya hipoteca, expresa, especial y señalada de bienes raíces.

XXIII.- La toma de razón y registro de los instrumentos indicados ha de ser en una cláusula general y precisa en ellos.

Los cuatro puntos restantes, tratan de la impresión y circulación de las disposiciones referidas.(15)

Posterlormante el 30 de junio de 1789 se mando publicar, por bando, en la ciudad de México y en los demás lugares de la Nueva España, la aprobación sobre las providencias que debían adoptarse para la creación de oficios de anotadores de hipotecas, para que los intendentes y justicias, la real audiencia, la real sala dei crimen, el asesor general, los señorea obispos, tribunales seculares y eclesiásticos y direcciones generales y juzgados de la capital, quedaran entendidos de esta determinación.

2.8.2.- México independiente

La Legislación positiva Española, leyes de Indias y demás decretos, cédulas reales, etc.,

(15) Pérez Fernández del Castillo B. op. cit. pags. 24,25,26,27,28.

dadas durante la colonia, continuaron aplicándose en el México Independiente, tal como lo dispuso el reglamento provisional político del Imperio mexicano, del 18 de diciembre de 1822.

El primer párrafo del artículo 2º establecía:

Quedan, sin embargo, en su fuerza y vigor las leyes, órdenes, y decretos promulgados anteriormente en el territorio del imperio hasta el 24 de febrero de 1821, en cuanto no pugnen con el presente reglamento, y con las leyes, órdenes y decretos expedidos, o que se expidieren en consecuencia de nuestra independencia. (16)

Con el movimiento de independencia se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al derecho español del mexicano.

Con la independencia el régimen político de la república fluctuó entre el federalismo y el centralismo.

Cuando se estableció el federalismo, la legislación registral fue local y cuando fue centralista las disposiciones registrales fueron generales y de aplicación en todo el territorio nacional.

Durante el periodo presidencial de Don Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el oficio de hipotecas, que seguían en manos de particulares ya que se remataban por el estado al mejor postor.

(16) Pérez Fernández del Castillo B. op. cit. pag. 31

2.8.3.- México Contemporáneo.

El presidente Don Benito Juárez y con el todos los prepulsores de la reforma, centraron las bases necesarias para que entre otros asuntos, se reconociera abiertamente que la propiedad del suelo, no había de ser, en adelante, un privilegio, sino un derecho que debe ejercerse en función de los intereses colectivos, y en garantía de ello, las Instituciones de la recién restaurada república, tendrán que encuadrarse necesariamente, dentro de los moldes de la legalidad y del derecho.

En tal virtud y aprobado por el congreso de la unión por decreto del 8 de diciembre de 1870, entro en vigor el 1 de marzo de 1871, el denominado Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California, con el cual se implemento propiamente el Registro Público de la Propiedad en México.

Este Código en su exposición de motivos relativa al Registro Público de la Propiedad, manifestaba a grandes rasgos :

- Que el sistema era completamente nuevo, adoptado para hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles.

Se establece, dejando a los posteriores reglamentos administrativos toda la parte mecánica, para que derivado de las experiencias, pueda ser objeto de progresivas reformas.

El capítulo I contiene las disposiciones generales.

El capítulo II trata de los títulos sujetos a inscripción, señalando que no será necesaria la inscripción de los títulos cuando el interés no llegue a \$500.00, por no ser justo el aumentar los gastos en negocios de tan poca cuantía, sin embargo no se prohibía.

El capítulo III contenía las reglas generales.

El capítulo IV dictaba las reglas para que el registro se considere legalmente extinguido.

De este modo este código primero en su género dentro de nuestra legislación mexicana y de indudable influencia del derecho español, por lo que respecta a la Ley Hipotecaria de 1861, adopta el sistema registral declarativo. (17)

Este código en su capítulo IV, se refería a la obligación de registrar las hipotecas e indicaba que esta, solo producía efectos jurídicos a partir del momento que fuera inscrita, estos registros se llevaban a cabo en los libros de los oficinas de hipotecas, atendiendo para esos fines a la ubicación de los bienes hipotecados, para cuyos efectos, el acreedor debía presentar el título original.

Con ello se dio pauta para que de igual forma fueran inscribibles los demás actos jurídicos que transmitían o modificaban la propiedad de los inmuebles, como lo eran, las donaciones antenuptiales, hipotecas, las cuales garantizaban los intereses de los menores o incapacitados en los casos de aseguramiento de alimentos.

(17) Medal Sánchez Ramón. op. cit. pag. 538

El carácter público se dio con claridad ya que era una obligación para el encargado de los oficios de hipotecas, permitir la consulta de los registros a cualquier persona, además de poder expedir los certificados que le fueron solicitados sobre libertad o existencia de gravámenes de los inmuebles.

El presidente Don Benito Juárez con fecha 28 de febrero de 1871 expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil para el Distrito Federal y de la Baja California, constando de 86 artículos repartidos en 5 títulos denominados:

Título Primero "De las oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse".

Título Segundo "De los Títulos sujetos a inscripción".

Título Tercero "De la forma y efectos de la inscripción".

Título Cuarto "De la ratificación de los actos del registro".

Título Quinto "De la publicidad del registro".

Este reglamento ordenó se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la ciudad capital, Tlalpan y la capital del territorio de Baja California, el cual dependía directamente del ministerio de justicia, ya que este iba a proporcionar los libros correspondientes para efectos de las inscripciones, los oficios de hipotecas se consideraron como sección segunda, también se contempla el nombramiento del personal y los requisitos para ser director del registro público de la propiedad.

El personal para prestar el servicio en la ciudad capital estaba integrado por:

- un director
- oficiales encargados de las secciones
- y escribantes.

El personal para Tlalpan y el territorio de Baja California era un director y un solo encargado para las secciones.

Los requisitos para ser director de registro eran:

- ser abogado con 8 años de experiencia en la profesión.
- no haber sido procesado y ser de notoria probidad.

Los mismos requisitos se exigían para los oficiales, a excepción de los años de servicio, únicamente se requerían 4 años.

En este reglamento se fijaron las obligaciones del director y de los oficiales.

Cabe señalar que primero fue instalada la oficina del Registro Público de la Propiedad en la ciudad de México y luego la de Tlalpan y posteriormente, al irse creando los juzgados de primera instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos los registros públicos de la propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacan y Tacubaya.

Posteriormente entro en vigor el Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California del 31 de marzo de 1884 el cual comenzó a regir el 01 de junio del mismo año, el cual sigue casi textualmente al Código Civil de 1870.(18)

El título vigésimo tercero de este código se denominaba "Del registro público de la propiedad" y regulaba la Institución en 4 capítulos llamados:

Capítulo primero "Disposiciones generales".

Capítulo segundo "De los títulos sujetos a registro".

Capítulo tercero "Del modo de hacer el registro".

Capítulo cuarto "De la extinción de las inscripciones".

En su artículo 3213 se refería a la existencia de un reglamento especial que establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas con que debe extenderse el registro, sin embargo este reglamento, no se llegó a expedir, continuando vigente el del 20 de febrero de 1871.

En su capítulo primero se ordenaba el establecimiento del registro público en toda población donde hubiera tribunal de primera instancia.

El Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

(18) Pérez Fernández del Castillo B. op. cit. pag. 44

I.- Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.

II.- Registro de Hipotecas.

III.- Registro de arrendamientos.

IV.- Registro de sentencias.

Durante el gobierno del presidente Venustiano Carranza se llevo a cabo la centralización del registro público de la propiedad en el Distrito Federal, concentrándose los órganos jurisdiccionales encargados del registro en sus funciones específicas, expidiéndose el 8 de agosto de 1921 el reglamento del registro público de la propiedad del Distrito Federal, el cual en su capítulo primero se refiere al registro en general y al personal de la oficina, se establece un director general, 4 jefes encargados de la sección 1a, 2a, 3a y 4a, oficiales auxiliares, escribientes, así como los requisitos que debían reunir los mismos:

1.- Director.- ser abogado con 5 años de práctica en la profesión o en la judicatura, ser de reconocida probidad, y no haber sido sentenciado en causa criminal.

2.- Jefe de secciones.- reunir los mismos requisitos que el director, con excepción de la práctica profesional que debía ser por lo menos de tres años.

3.- Oficiales auxiliares.- no se requería que fueren abogados, ser de reconocida probidad, acreditar un examen práctico ante uno de los jefes de sección, tener conocimientos generales de los títulos notariales y sobre las inscripciones registrales.

Cabe mencionar que las obligaciones del director y los funcionarios son las mismas a que se refieren los reglamentos anteriores.

En cuanto a las 4 secciones tambien se dieron algunos cambios:

1.- Sección primera.- destinada al registro de títulos traslativos de dominio de inmuebles y derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquellos.

2.- Sección segunda.- se destinaba al registro de hipotecas y embargos.

3.- Sección tercera.- era para el registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada.

4.- Sección cuarta.- destinada al registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, participación de bienes hereditarios y en general a todas las resoluciones judiciales.

A diferencia del reglamento de 1871 los libros eran autorizados por el gobernador del Distrito Federal y por el Secretario general de gobierno.

En cada sección existía un cuaderno de "Documentos Generales" para coleccionar los oficios recibidos del gobierno y de autoridades judiciales.

Tenia derecho a solicitar el registro, quien transmitía o adquiría el derecho, o bien el representante legal.

Solo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas.

Se dio la misma definición de título anotada en el reglamento de 1871.

También se inscribían los documentos expedidos por autoridades competentes que hicieran fe por sí solos y sirvieran de títulos, y las certificaciones judiciales en las que por convenio de las partes se constituían derechos reales sobre bienes determinados.

Por primera vez surge en este reglamento la oficialía de partes, ya que esta repartía en forma directa los títulos a las secciones respectivas.

Con el tiempo se constituyó un departamento de entradas, donde el encargado era un oficial auxiliar, los documentos entraban sellándose con la fecha y hora de su presentación, numerándolos progresivamente y se asentaban en libros de entradas para después pasar a revisión a la dirección y ubicarlos en la sección correspondiente.

Posteriormente en el año de 1928 se lleva a cabo un proyecto de Código Civil, el cual fue aprobado y entró en vigor el 1 de octubre de 1932.

En la parte correspondiente al registro público de la propiedad presenta grandes avances en materia de prescripción, información de dominio e inscripciones de posesión, asimismo aumentaron los actos y contratos que deben registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro.

Prevee que la falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los derechos reales sobre bienes inmuebles, hace que no produzca ningún efecto jurídico.

La organización del registro público de la propiedad se regulo en el libro cuarto, tercera parte, dividido en 6 capitulos, conteniendo 46 articulos.

Capitulo primero.- "De las oficinas del registro".

Capitulo segundo.- "De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del registro.

Capitulo tercero.- "Dei modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción".

Capitulo cuarto.- "Dei registro de las informaciones de dominio".

Capitulo quinto.- "De las inscripciones de posesión".

Capitulo sexto.- "De la extinción de las inscripciones".

El 18 de julio de 1940 se expide un nuevo reglamento, un ordenamiento jurídico que integra al registro público del Distrito Federal, con el personal siguiente:

1.- Director.- requisito ser abogado con título legalmente registrado y por lo menoa 5 años de practica profesional en el notariado, en judicatura o en cualquier dependencia administrativa, ser de reconocida probidad y buenas costumbres, y no haber sido condenado en causa criminal.

2.- Registrador.- ser abogado con título legalmente registrado y por lo menos tres años de practica profesional en el notariado, en la judicatura o en cualquier dependencia administrativa, ser de reconocida probidad y buenas costumbres, y no haber sido condenado en causa criminal.

3.- Controlador.- tener buenas costumbres, practica en las relaciones de la oficina en un periodo no menor de 3 años, ser de reconocida probidad y no haber sido condenado en causa criminal.

4.- Jefe de sección administrativa.- tener conocimiento de las labores de oficina por un periodo no menor de 5 años, ser de reconocida probidad y no haber sido condenado en causa criminal.

5.- Oficial.- ser de absoluta probidad y tener buenas costumbres, acreditar un examen ante el director o alguno de los registradores, tener conocimientos generales sobre los títulos inscribibles y su forma de hacer las inscripciones y una practica no menor de 2 años dentro de la oficina

En este reglamento se establecen obligaciones y facultades del director como las siguientes:

I.- Vigilar el comportamiento de las prescripciones del Código Civil en materia de registro y el reglamento.

II.- Resolver dudas a los registradores en caso de inconformidad y decidir sobre la inscripción de los títulos presentados.

III.- Suplir personalmente cualquier sección.

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

V.- Autorizar todas las anotaciones que hayan sido puestas al calce de los documentos.

VI.- Designar las distintas secciones y las obligaciones de los registradores.

VII.- Distribuir las funciones de los contralores y oficiales.

VIII.- Revisar los títulos presentados y las inscripciones practicadas siempre que lo estimara conveniente.

2.6.4.- Reformas del 3 de enero de 1979 al Código Civil para el distrito Federal.

El 3 de enero de 1979 se dan las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia federal, entrando en vigor al tercer día de su publicación, reformó y adicionó los artículos 1,550, 1,553, 1,554, 1,556, 1,557, 1,558, 1,559, 1,560, 1,564, 1,594, 1,596, 2,310, 2,313, 2,852, 2,853, abrogando todo el título referente al Registro Público de la Propiedad.

Las características principales de las reformas fueron:

1.- El sistema tradicional a base de libros queda sustituido por un Instrumento denominado "Folio Real", facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de tal suerte que en un solo documento se puede conocer la situación de la finca, quién es su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas.

También se estableció el folio para los bienes muebles y las personas morales.

2.- El depósito de los testamentos ológrafos se defirió del Registro Público de la Propiedad al archivo de notarias.

3.- Se creó el boletín del registro público, para dar toda la información relacionada con el proceso registral.

4.- Finalmente se instituyó un procedimiento para erradicar la clandestinidad de la propiedad, conocido como procedimiento de Inmatriculación administrativa, concurrente con la información de dominio seguida ante los tribunales, difiriendo su regulación al reglamento del registro público.

Este reglamento a diferencia del anterior no ha sufrido cambios con respecto a los requisitos de sus integrantes, pero sí en cuanto a sus secciones, habiéndose 4 más que son:

5.- Sección de Boletín, publicaciones y estadísticas.

6.- Sección de implementación técnica.

7.- Sección de coordinación y actividades culturales, sociales y de difusión.

8.- Sección de biblioteca y archivo.

Posteriormente surgió el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979, el cual tuvo una efímera existencia, pues fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y derogado por el de 6 de mayo de 1980, el cual a su vez es abrogado por el actual

Reglamento del Registro Público de la propiedad del 6 de agosto de 1988, consta de 118 artículos divididos en 3 títulos denominados:

"De las disposiciones generales".

"Del Sistema Registral".

"Del Procedimiento registral".

Dentro de las disposiciones de este reglamento se establece que el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros, encomendándose a este el desempeño de la función registral con arreglo a lo prevenido en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia federal.

El Registro Público esta a cargo de un director general.

Los requisitos para ser director son:

- 1.- Ser ciudadano mexicano.**
- 2.- Tener título de Licenciado en Derecho debidamente registrado en la dirección general de profesiones.**
- 3.- Contar con 5 años de practica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad.**

Corresponde al Departamento por conducto del director general:

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

ii.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del registro público;

III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;

IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;

V.- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este reglamento;

VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del registro público;

VII.- Expedir las certificaciones y constancias que les sean solicitadas en los términos del Código y de este reglamento;

VIII.- Encomendar en los abogados del área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte;

IX.- Encargar en los servicios públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;

X.- Proporcionar a la unidad administrativa competente del departamento, la información que deberá publicarse en la gaceta, en los términos del presente reglamento, y

XI.- Las demás que le señale el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Son requisitos para ser responsable del área jurídica:

1.- Ser ciudadano mexicano.

2.- Tener título de Licenciado en Derecho.

3.- Contar con experiencia mínima de 3 años en materia registral.

4.- Ser de reconocida probidad.

Son atribuciones del área jurídica:

I.- Intervenir en representación del Registro Público en todos los juicios en que la institución sea parte y en aquellos en que aparezca como autoridad responsable, en los términos de la Ley de Amparo, Reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

II.- Instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al Registro Público de los predios no inmatriculados, dando cuenta de ello al propio Director General, para su aprobación y efectos jurídicos correspondientes.

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

IV.- Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores, y

V.- Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

Son requisitos para ser Registrador:

1.- Ser Licenciado en Derecho con título legalmente expedido y registrado en la Dirección general de profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

2.- Haber ejercido por un mínimo de 3 años, la profesión de Licenciado en Derecho.

3.- Acreditar el ejercicio de la Profesión en actividades relacionadas con el registro público o el notariado, por lo menos 1 año.

4.- Haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

Son atribuciones de los registradores:

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

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

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

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

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las Instrucciones que les transmita el Director General.

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

III.- Los Principios Registrales.

3.1.- Panorama General

Los Principios Registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, estos están totalmente enlazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente.

Los Principios Registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica, nos sirven de exposición teórica y práctica de la función del registro.

Luis Carral y de Teresa cita a Roca Sastre quien a su vez dice:

" Son los principios registrales las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral ". (19)

Por su parte Jeronimo Gonzalez, al estudiar el tema expresa:

" 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 preceptos de derecho privado

(19) Carral y de Teresa Luis. op. cit. pag. 241

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 los civilistas alemanes para los que no existe materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos " .(20)

Por otro lado Luis 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 en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de verdad.

Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales " . (21)

Los Principios Registrales son los siguientes :

A).- Principio de Publicidad

(20) Gonzalez Jerónimo, citado por Pérez Fernández del Castillo B. op cit. pag. 71

(21) Carral y de Teresa Luis. op. cit. pag. 241

B).- Principio de Legitimación

C).- Principio de Rogación

D).- Principio de Consentimiento

E).- Principio de Prelación o Prioridad

F).- Principio de Calificación.

G).- Principio de Inscripción

H).- Principio de Especialización

I).- Principio de Tracto Sucesivo

3.2.- Principio de Publicidad.

Este principio se concibe a través de la propia inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que el registro ha de revelar el status o situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y obtener constancias relativas a los mismos.

Este principio esta contenido en el artículo 3001 del Código Civil al establecer lo siguiente:

" Art. 3001.- El registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo solicitan, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuran en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen." (22)

Si la institución del Registro Público no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan.

El principio de publicidad se puede examinar desde el punto de vista material y formal.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción y estos son:

1.- La presunción de su existencia o apariencia jurídica.

2.- La oponibilidad frente a otro no inscrito.

(22) Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., 64a. edición. artículo 3001.

Esta publicidad material se concreta en el Código Civil en los siguientes artículos:

" artículo 3007.- Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero ". (23)

" artículo 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley ". (24)

La publicidad Formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios.

Guillermo Colln Sánchez menciona que este no es un principio, sino una consecuencia o efecto de la inscripción misma, con la cual se pone en conocimiento de todos, la existencia del derecho real con sus alcances y tradiciones. (25)

(23) Lex cit. artículo 3007

(24) Lex cit artículo 3009

(25) Colln Sánchez Guillermo. op. cit. pag. 82.

3.3.- Principio de Legitimación.

El principio de legitimación o conocido como de exactitud registral es de los más importantes de la actividad registral pues es el que da certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

Luis Carral y de Teresa menciona:

" Lo legitimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero.

Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica ". (26)

Laudaria en un sentido más preciso y técnico define : " Legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder realizar un acto jurídico con eficacia ". (27)

Existe íntima relación entre legitimación y apariencia jurídica; pero no son sinónimos, la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

(26) Carral y de Teresa Luis, op. cit. pag. 251.

(27) Landaria Caldente J. " Legitimación y apariencia jurídica ". Barcelona 1952. pag. 63

La legitimación la podemos clasificar en atención a los efectos que produzca el acto jurídico, ya sea dentro de la esfera jurídica del autor o en la esfera ajena, en ordinaria y extraordinaria.

La ordinaria se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho, verbi gracia, vende el verdadero dueño.

La extraordinaria es cuando un acto jurídico eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena.

La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad.

Es por ello que la presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado.

Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción

se vuelve *juris et de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

3.4.- Principio de Rogación.

El principio de rogación esta estrechamente ligado con el de consentimiento, ya que en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral o a instancia de parte y nunca de oficio.

Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones, ya sea por parte legitimamente interesada, o el notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa.

El artículo 3018 del Código Civil menciona:

" artículo 3018 .- La inscripción o anotación de los títulos en el registro público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va inscribir o anotar, o por al notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Hacho el registro, serán devueltos los documentos al que los presento, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número ". (28)

(28) Lex cit artículo 3013

Así mismo puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente.

También los jueces a petición de parte pueden solicitar la inscripción de anotaciones para asentar el estado contencioso en que se encuentra una finca.

Como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación y el registrador está obligado a devolverlo.

Con la solicitud de inscripción entregada a la oficialía de partes, se inicia el procedimiento registral; a partir de ese momento, entra en juego el principio de prelación.

El registrador tendrá obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entradas y trámite, así como calificarlo tanto registral como fiscalmente; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

3.5.- Principio de Consentimiento.

Este principio consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, es decir, del titular registral, para que se cancele su inscripción y se haga una diferente a favor de otra persona, y cuya conformidad debe, además, constar en escritura pública.

Al respecto el Código Civil, dispone:

" artículo 3030.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad ". (29)

" artículo 3031.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública ". (30)

Inclusive conforme a este principio, quien aparece inscrito es protegido a fin de que sin su consentimiento, no se haga ningún cambio en su inscripción para rectificarla, ya que en caso de rectificación de errores de concepto se requiere el consentimiento de todos los interesados, e inclusive en el supuesto de un procedimiento judicial en el que se pretende conseguir los resultados anteriores, deba oírse al titular registral y dársele oportunidad de alegar y probar en juicio.

Al respecto el Código Civil, dispone:

(29) Lex cit. artículo 3030

(30) Lex cit. artículo 3031

" artículo 3026.- Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público solo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta de consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

En caso de que el registrador se oponga a la rectificación, se observará lo dispuesto en el artículo 3022.

En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012 el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al registro, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial ". (31)

3.6.- Principio de Prelación o Prioridad.

Este principio es uno de los pilares de la seguridad registral proporcionada por el Registro Público de la Propiedad.

Este principio es el que da preferencia a la inscripción primera en tiempo, y que no es

(31) Lex cit. artículo 3026.

aquella cuyo documento inscribible se presento antes para su registro, y no precisamente a partir de la fecha en que materialmente se hizo por el personal del Registro la inscripción en el folio respectivo.

Esta preferencia en cuanto a la inscripción se puede obtener a través de los avisos preventivos previstos en los artículos 3013 y 3016 del Código Civil.

Por otra parte y siguiendo el apotegma clásico de que el primero en tiempo es primero en derecho, según este tema, podemos interpretar y adecuar en que el que es primero en registro es primero en derecho.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción este principio.

Por lo que se refiere a la preferencia, el artículo 3013 del Código Civil establece :

" La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que

previene el artículo 3016 si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporaneamente". (32)

En cuanto a la Prelación el artículo 3015 del Código Civil, dice:

" La prelación entre los diversos documentos Ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente ". (33)

Por lo tanto para hacer efectivo y operante este principio no sólo existen los avisos preventivos, las notas de presentación y las anotaciones preventivas, sino también se establece que en cada formato de solicitud de entrada y tramite con que obligatoriamente se presente cualquier documento para su inscripción en el registro, se le de un número de entrada por riguroso orden progresivo, anotándose la fecha y hora de presentación, a fin de garantizar la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos (artículos 18 a 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad) (34).

(32) Lex cit. artículo 3013.

(33) Lex cit. artículo 3015.

(34) Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A., 62a edición, artículo 18,19,20.

3.7- Principio de Calificación.

Este principio es también denominado de legalidad y consiste en la facultad atribuida al registrador de examinar los documentos que se presentan para su inscripción y dictaminar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse, sino también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y fondo exigidos por cualquier ley, se lleva a cabo una calificación integral, a fin de proceder en caso afirmativo a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo el pago de los derechos correspondientes de registro, o en caso contrario, a suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla si los efectos son insubsanables.

Los acuerdos de suspensión o denegación que se dicten en el ejercicio de esta función calificadora se notifica a los interesados por medio de su publicación en la sección dedicada al registro en la gaceta del Distrito Federal, pudiendo la resolución final que dicte el director del Registro en el recurso de inconformidad que interponga el interesado, ser reclamada primero ante el tribunal de lo contencioso administrativo del Distrito Federal, o bien directamente ante un juez común de lo civil, para que si procede en definitiva tal reclamación conserve el documento su prelación desde la fecha en que fue presentado para su registro, a cuyo fin se inscribió en el folio real tercera parte central, una inscripción preventiva, que se convierte en inscripción definitiva.

3.8.- Principio de Inscripción.

Mediante la inscripción se lleva a cabo la materialización de los actos de enajenación o de gravamen o de limitación de dominio sobre derechos reales inmobiliarios en los libros

o folios correspondientes, para que de ese modo se produzcan efectos jurídicos en perjuicio de terceros.

La inscripción en el registro tiene un efecto declarativo, porque únicamente publica la existencia de un derecho real de que se trata, surgido de un acuerdo extrarregistral.

Conforme a este principio, en nuestro sistema el registro se lleva a cabo mediante la inscripción de un extracto del título.

En nuestro sistema registral se inscriben títulos bajo un punto de vista formal y bajo un punto de vista material:

Desde el punto de vista formal:

- a) Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.**
- b) Resoluciones y providencias judiciales que consten de manera autentica.**
- c) Documentos privados con firmas autenticadas por notario, por el registrador, por corredor público o por juez de paz, en los términos de ley.**

Bajo el punto de vista material o en razón de su contenido:

a) Actos o contratos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre Inmuebles.

b) Contratos de arrendamiento de Inmuebles por un periodo mayor de 6 años con anticipo de rentas por más de 3 años.

c) Demandas y providencias judiciales que pueden tener trascendencia directa sobre derechos reales de un inmueble, fianzas y decretos expropiatorios o de ocupación temporal que afecten el inmueble.

3.9.- Principio de Especialización.

Este principio tiene como propósito determinar con precisión los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.

Luis Carral y de Teresa menciona que este principio es también conocido como de determinación y que es más correcto denominarlo así que de especialidad pues esta

última nació como oposición o reacción contra la generalidad de las hipotecas; pues antiguamente existían estas gravando todo el patrimonio del deudor. (35)

Ramón Sánchez Medai cita a A. Cossio y Corral quien dice:

(35) Carral y de Teresa Luis. op. cit. pag. 244.

"Este principio tiene dos aspectos :

En primer término, el que cada derecho real sólo puede recaer sobre una determinada finca, y en segundo lugar, que ha de indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuantía del gravamen que se impone ". (36)

En virtud de este principio, cuando un predio es subdividido, fraccionado o se constituye régimen de propiedad en condominio, se abre un folio por cada uno de los lotes o departamentos resultantes, en el que se describan sus características particulares.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 3061 y 3062 del Código Civil, con arreglo a lo previsto por el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Por su parte Guillermo Colín Sánchez expresa:

" Se trata no de un principio, propiamente dicho, sino de requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico; de lo contrario, tendríamos que elevar al rango jerárquico de principio registral a todo lo exigido por el reglamento para el registro de las operaciones previstas por dicho ordenamiento jurídico". (37)

(36) Medel Sánchez Ramón, op. cit. pag. 662.

(37) Sánchez Colín Guillermo. op. cit. pag. 82.

3.10.- Principio de Tracto Sucesivo.

Por virtud de este principio no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas, salvo cuando sean coparticipes, por lo que para hacer una inscripción debe existir otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que haya una sucesión continua de inscripciones.

Actualmente este principio se lleva a cabo en el folio reservado a cada finca, y sólo tiene como excepción que la inscripción que vaya a hacerse sea una Inmatriculación de un Inmueble que por no estar inscrito antes en el Registro Público de la Propiedad, no tenga antecedente registral que deba cancelarse.

Este principio está referido en los artículos 3019 y 3020 del Código Civil, los cuales disponen lo siguiente :

" artículo 3019.- Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de Inmatriculación".

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

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente. ". (38)

Este principio rige también para los asientos de presentación, ya que si esta vigente todavía uno de tales asientos que se oponga a la inscripción principal que trata de hacerse, no será posible llevar a cabo esta última, y sólo da lugar a la practica de una anotación preventiva, para que tome su rango de preferencia el documento presentado para su inscripción en caso de que la nota de presentación llegara a caducar o a cancelarse y no llegara, por tanto, a extinguirse por su conversión oportuna en la correspondiente inscripción principal que dicha nota de presentación había preparado.

De acuerdo con este principio, las anotaciones en cada folio se relacionan unas con otras para manifestar la mencionada sucesión o cadena ininterrumpida, razón por la cual las inscripciones registrales existentes se extinguen en cuanto a tercero, cuando se lleva a cabo a favor de otra persona el registro de la transmisión del dominio o del derecho real inscrito, de tal manera que la secuencia registral debe observarse también cuando tengan que hacerse antes una o varias inscripciones que sirvan de antecedentes a la inscripción que trata de practicarse, a fin de que no se interrumpa la continuidad del historial jurídico de la finca.

(38) Lex cit. artículos 3019, 3020.

IV.- LA FUNCION REGISTRAL.

4.1.- La Función Registral en México.

La función registral en México esta encomendada al Registro Público de la Propiedad, para que a través de este se otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la Ley deban surtir efectos ante terceros.

Para lograr esto, es necesario observar las disposiciones legales a que están sujetos los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, para así alcanzar el efecto deseado, lo cual implica, a la vez un ordenamiento sistemático, cuya fuente es la Ley reglamentaria correspondiente, misma que de acuerdo con su objetivo y fines es complemento del Derecho Civil.

Dentro de la función registral se da un procedimiento denominado procedimiento registral al cual el Lic. Guillermo Colín Sánchez define como:

" Un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos previstos por la Ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de dicha publicidad registral " (39)

El procedimiento registral se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros a través de un instrumento público autorizado por

(39) Colín Sánchez Guillermo. op. cit. pag. 76

el notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los hechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de la publicidad.

Los actos del procedimiento registral desde un punto de vista formal se clasifican en :

a) Inscripciones o asientos

b) Anotaciones

c) Cancelaciones

En relación a lo anterior el artículo 39 del Reglamento del Registro Público dice:

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

i.- Notas de presentación;

ii.- Anotaciones preventivas;

iii.- Inscripciones y

iv.- Cancelaciones

4.2.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Se puede afirmar que la inscripción constituye la finalidad propia del registro.

" Podemos señalar que por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público o bien significa el acto mismo de inscribir." (40)

La inscripción es un acto potestativo y rogado, sus efectos mismos la hacen necesaria, ya que si no es obligatoria es indispensable efectuarla, para que el titular del derecho pueda hacer que dicho derecho surta efectos contra terceros.

Al respecto los artículos 3007 y 3018 del Código Civil dicen:

" artículo 3007.- Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

" artículo 3018.- La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presento, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número ". (41)

(40) Carral y de Teresa Luis, op. cit. pag.242

(41) Lex cit. artículos 3007 y 3018

Sin embargo hay que considerar que los asientos del Registro Público, en cuanto se refieren a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.

Tratándose de Inmuebles la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos.

La historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, ira soportando las anotaciones que las situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito.

Es por ello que la primera inscripción, es la base o el eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

En nuestro actual sistema registral la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

4.3.- Concepto de inscripción.

"Es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades

legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo ". (42)

4.4.- Requisitos para la Inscripción.

Solo podrán inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de fondo y forma.

Así mismo, 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, lo anterior con vistas a seguir en sentido estricto el principio de tracto sucesivo, para establecer una exacta correlación entre lo contenido en el título y en su caso el folio real respectivo.

De tal manera los títulos y actos inscribibles por mandato expreso del Código Civil, para el Distrito Federal en cuanto al fondo son los siguientes:

I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles.

(42) Colln Sánchez Guillermo. op cit. pag. 101

II.- La constitución del patrimonio familiar

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

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que serán registrados. (43)

Por lo que respecta a esta última fracción, el Código Civil indica que son objeto de inscripción, los siguientes actos:

Adjudicación por herencia, adjudicación por remate; agrupación de predios; aportación de inmuebles; arrendamiento de inmuebles; apeo y deslinde; asociaciones civiles, auto declaratorio de herederos; capitulaciones matrimoniales; cesión de derechos; cédulas hipotecarias; compraventa de inmuebles; compraventa de muebles; compraventa con reserva de dominio; condominio y copropiedad; constitución de patrimonio familiar; crédito de habitación o avío con garantía hipotecaria; crédito refaccionario con garantía hipotecaria; dación en pago; disolución de copropiedad; disolución de sociedad conyugal; donaciones; embargos; fideicomisos en garantía; fideicomiso traslativo de dominio; fundaciones de beneficencia privada; fraccionamientos; expropiaciones; hipotecas; informaciones de dominio y posesorias; informaciones sobre construcciones; Inmatriculación; juicios arbitrales en relación con bienes inmuebles; modificaciones al régimen de propiedad; nombramiento de albacea; nombramiento de herederos; permuta de bienes inmuebles; prenda de frutos

(43)Lex cit. artículo 3042

pendientes; prenda de créditos; poderes y renovación de los mismos; prescripción adquisitiva; resoluciones administrativas, sentencias en juicios de nulidad; servidumbres; usufructo; uso y habitación; sociedades civiles; subdivisión; lotificación y relotificación de inmuebles, subrogación de derechos; sustitución de acreedores y deudores; testamentos públicos, privados y simplificado; títulos de adjudicación de inmuebles.

Atendiendo a la forma serán inscribibles:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera autentica.

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren validos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo. (44)

4.5.- Contenido y efectos de la inscripción.

(44) Lex cit. artículo 3005

El contenido de la inscripción son todos aquellos actos jurídicos nacidos extrarregistralmente, que al ser inscritos adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos a través de formas y formalidades, así como por la fuerza probatoria que el registro les proporciona.

Lo anterior para dar publicidad a estos actos, y poder estos últimos, surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por estos.

4.6.- Las anotaciones preventivas en el Registro Público de la Propiedad.

Las anotaciones preventivas son actos del procedimiento, a cargo del director o registrador para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo, afectan el contenido de la misma.

Concepto.- " La anotación, es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción". (45)

(45) Colín Sánchez Guillermo. op. cit. pag. 104

Toda anotación preventiva depende de la existencia de un asiento, o inscripción principal, de lo contrario no opera.

Así mismo la anotación generalmente es provisional, no obstante puede convertirse en inscripción definitiva, cuando se han cumplido algunos requisitos o condiciones legales que confieren carácter permanente y firme a lo prevenido o previsto en las anotaciones o bien puede cancelarse.

En México para que la anotación se realice, es necesaria la instancia de parte, o bien, el mandato de un órgano jurisdiccional o de alguna otra autoridad competente.

En el primer caso, la anotación se solicita con la presentación del título o documento, y en el segundo, con el documento que contenga la resolución correspondiente.

Las inscripciones preventivas se anotan en la tercera parte central de los folios y se refieren a fianzas legales o judiciales, expropiaciones, ocupaciones temporales y declaraciones administrativas de limitación de dominio de inmuebles, demandas, embargos y providencias judiciales tanto en juicios del orden común como ante tribunales federales, incluyendo suspensiones provisionales o definitivas.

El efecto de la inscripción preventiva es por regla general que perjudica a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, que da preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

Otro efecto importante de la inscripción preventiva es que en caso de la enajenación de una finca o derecho real a que ella se refiera, produzca o agrave la insolvencia del enajenante, se tiene como fraudolenta tal enajenación para efecto de la acción pauliana.

La inscripción preventiva no impide por regla general que el titular registral del derecho real inmobiliario afectado con dicha anotación, pueda enajenar o gravar después de ella en favor de un tercero ese derecho real; pero a través de tal anotación preventiva, queda advertido dicho tercero del riesgo o peligro que corre y que en su caso habrá de perjudicarlo.

Por excepción puede la anotación preventiva producir el efecto del cierre del registro; en el caso de la orden judicial que prohíba la enajenación de un determinado bien inmueble, es decir que no puede hacerse otra inscripción en relación con el bien o derecho objeto de la misma, e no ser la cancelación de la propia inscripción preventiva.

En el Registro Público de la Propiedad por principio se inscriben la propiedad, derechos reales o la posesión, sin embargo hay derechos personales o de crédito que, por excepción, también se inscriben, cuando lo dispone la ley expresamente.

Con todo, la inscripción preventiva de derechos personales que por una expresa excepción legal se hace en el Registro, no transforma en derechos reales esos derechos personales una vez inscritos.

Por otra parte puede ser un derecho real de carácter eventual o sujeto a litigio el objeto de la inscripción, y en tal caso se hace una inscripción preventiva y ese derecho real se consolida y cobra prioridad frente a otros derechos reales posteriores, una vez que sobreviene la inscripción definitiva a cuya meta tiende aquella inscripción preventiva.

Al respecto de las anotaciones preventivas, el artículo 3043 del Código Civil dice:

" Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

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

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

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

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

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

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

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

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes"
(46)

4.7.- Cancelaciones a los asientos del Registro Público de la Propiedad.

Concepto.- " La cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y deja sin efecto parcial o totalmente una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo, o en parte únicamente ". (47)

Al respecto Ramón Sánchez Medel nos dice:

" Son asientos que se practican o por resolución judicial o por voluntad de las partes; se anotan en aquellas de las tres partes centrales del folio donde haya sido inscrito el dominio o la posesión, o se haya inscrito la hipoteca, gravamen o limitación de

(46) Lex cit. artículo 3043

(47) Colín Sánchez Guillermo. op. cit. pag. 108

dominio, o se haya asentado la inscripción preventiva a que, respectivamente, se refieran y tiene por objeto hacer constar directa y expresamente que se extinguió o dejó de surtir sus efectos otra inscripción anterior". (48)

Por lo tanto serán objeto de cancelación las inscripciones o asientos, las anotaciones, las notas de presentación y las propias cancelaciones.

El efecto extintivo de la cancelación respecto a una determinada inscripción principal de dominio o posesión, o de otro derecho real, se produce automáticamente, sin necesidad de un asiento especial de cancelación, por la sola transmisión del dominio o posesión o del derecho real por su titular inscrito a favor de otra persona.

También el efecto extintivo con respecto a una determinada anotación preventiva se produce automáticamente, sin necesidad de un asiento especial de cancelación, por la conversión de dicha anotación preventiva en la inscripción principal a la que tiende por su misma finalidad

igualmente el efecto extintivo con respecto a una nota marginal puede producirse automáticamente por la transformación de esa nota marginal de presentación en la inscripción principal.

La cancelación puede también dejar sin efectos otra cancelación anterior, bien sea por

(48) Sánchez Medal Ramón. op. cit. pag. 567

que se aprecie error manifiesto o por mandato de autoridad competente; en cuyo caso, el asiento erróneo o indebidamente cancelado recupera su vigencia, subsistiendo con todos sus efectos legales.

En los asientos de cancelación hay que tener bien presente el principio del consentimiento, ya que por regla general se requiere del consentimiento del titular de una inscripción para que ésta se modifique o cambie en favor de un tercero y aún en el caso excepcional de cancelación por mandamiento judicial debe oírse en juicio y darse oportunidad de defensa al titular inscrito en el registro.

En otro aspecto este mismo principio explica y justifica por que, aún tratándose la cancelación de inscripciones ordenadae por la autoridad judicial, tales como embargos, cédulas hipotecarias, inscripciones preventivas de demanda y otras, es suficiente el consentimiento auténtico del acreedor, que frecuentemente se hace constar en escritura pública, para que se practique la cancelación correspondiente, sin necesidad de un mandamiento judicial que lo ordene.

Al respecto el artículo 3031 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

" Para que el asiento pueda cancelarae por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública ". (49)

(49) Lex cit. artículo 3031

Las cancelaciones según anulen en todo o en parte los efectos de una inscripción o anotación, serán totales o parciales.

El artículo 3033 del Código Civil para el Distrito Federal, menciona:

" artículo 3033.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total:

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

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

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

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; y

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Por otra parte el artículo 3034 del mismo ordenamiento, dice :

artículo 3034.- Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso la cancelación parcial:

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

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado " (50)

Las cancelaciones serán pedidas y en su caso ordenadas, en el primer caso por el titular del derecho real inscrito o anotado y en el segundo caso por el órgano jurisdiccional o la autoridad judicial competente.

Las cancelaciones según el caso, podrán practicarse:

A) De oficio, por el registrador

B) A petición de parte

C) Por consentimiento de los interesados

D) Por resolución judicial

A) De oficio, por el registrador :

(50) Lex cit. artículo 3033 y 3034

1.- Los avisos preventivos a que se refiere el artículo 3016 del código civil, para el Distrito federal, cuando sea inscrito el testimonio que dio origen al aviso.

2.- Las anotaciones preventivas cuando se conviertan en inscripción definitiva.

3.- Las anotaciones marginales practicadas en el libro o folio destinado al registro de la propiedad de bienes inmuebles, como consecuencia de una inscripción hecha en el libro o folio destinado a gravámenes o limitación de dominio.

4.- Las inscripciones relativas a compraventa con reserva de dominio, cuando se inscriba el testimonio en que conste el cumplimiento de la condición suspensiva y la adquisición del pleno dominio, sobre el bien de que se trate.

5.- Las anotaciones marginales que aparezcan en los libros del registro de la propiedad como referencia a alguna inscripción practicada en los libros del registro de comercio, cuando esta última sea cancelada.

6.- Las inscripciones de títulos de propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles a favor del que enajena, cuando se inscriba el título a favor del que adquiere.

B) Se cancelaran a petición de parte :

1.- Las inscripciones relativas a derechos temporales o vitalicios, cuando el interesado acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular, siempre que, en su caso, estén cumplidos los requisitos fiscales.

2.- Las inscripciones relativas a gravámenes, cuando sea vendido judicialmente el inmueble gravado y se proceda a la inscripción del testimonio correspondiente.

3.- Las inscripciones de cédulas hipotecarias o embargos, siempre y cuando el juez del conocimiento, certifique que han transcurrido dos años sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

4.- Las anotaciones preventivas, cuando haya operado la caducidad.

5.- Las inscripciones de hipotecas voluntarias o de prenda, a petición del acreedor, hecha constar en la forma que establezca la ley.

6.- Las inscripciones de fianzas convencionales, a petición del acreedor o, en su caso, del fiador, cuando su obligación se extinga por cualquiera de las causas que señale la ley.

7.- Las inscripciones de créditos de habilitación o avío o refaccionarios, a petición del acreedor.

8.- Las inscripciones de mandatos, en los casos de revocación hecha constar fehacientemente.

C) Se cancelarán por consentimiento de las partes:

1.- Las inscripciones de asociaciones civiles y de sociedades civiles o mercantiles, salvo en caso de quiebra.

2.- Las inscripciones relativas a fideicomisos

3.- Las inscripciones de convenios entre particulares

4.- Las inscripciones de emisión de obligaciones o de créditos que han de cubrirse con el producto de la emisión, por acuerdo entre la sociedad emisora y el representante común de los obligacionistas.

5.- Las inscripciones de emisión de certificados de participación, por acuerdo de la institución emisora y el representante común de los tenedores.

D) Se cancelarán por mandamiento judicial:

1.- Todas aquellas inscripciones y anotaciones que se hayan practicado, en cumplimiento de un auto o de una sentencia judicial.

2.- En general, en todos los casos en que por mandato expreso de la ley, se requiere la intervención del juez o autoridad competente para decretar la nulidad de la inscripción o anotación que haya de cancelarse.

4.8.- Notas de presentación en el Registro Público de la Propiedad.

Estas son asientos que se inscriben en el margen izquierdo de cualquiera de las tres partes de los folios, en los que posteriormente deba hacerse la inscripción de un documento que acaba de presentarse, o bien de un documento que va a presentarse de acuerdo con un aviso preventivo que acaba de recibirse, para indicar en el primer caso, la fecha y el número de entrada del documento, así como los datos más importantes del contenido de éste, y cuya anotación debe hacerse dentro de las 24 horas siguientes a la presentación de dicho documento para su registro; y para anunciar en el segundo caso, la operación y finca de que se trate y los nombres de los contratantes, y con el segundo aviso preventivo la fecha y número de la escritura o documento por inscribirse y la fecha de su firma.

Estas notas de presentación asentadas al margen izquierdo del folio, preparan o anuncian una inscripción principal que va a practicarse posteriormente en la parte central del mismo folio y que no se puede anotar todavía, bien sea por la imposibilidad física de practicar de inmediato todas las inscripciones completas de gran número de documentos inscribibles que diariamente entran a registro o bien porque aún no se presenta al registro el documento inscribible que se encuentra en proceso de formación o de expedición.

El objeto de las notas es prevenir a los terceros, más que al personal del registro, que está a punto o en trámite de hacerse una posterior inscripción principal.

4.9.- Modificación o rectificación a los asientos del Registro Público de la Propiedad.

A) Por voluntad de las partes

B) Por resolución judicial

C) Error de concepto

D) Error material

Los asientos de rectificación son registros que se anotan cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción, bien sea por un error material o por un error de concepto.

4.9.1.- Por voluntad de las partes :

Para anotar estos asientos de rectificación hay que respetar el principio del consentimiento, ya que es necesaria la conformidad de todos los interesados, cuando se trata de corregir errores de concepto, no así por lo que toca a los errores materiales que pueden enmendarse de oficio o a petición del interesado.

4.9.2.- Por resolución judicial :

A falta del consentimiento de todos los interesados señalado en el párrafo anterior, sólo la autoridad judicial puede ordenar la práctica del asiento de rectificación, sin

embargo en este supuesto ha de oírse y darse oportunidad de defensa al titular inscrito en el registro.

4.9.3.- Error de concepto:

Se comete error de concepto cuando por una equívocación se afecta el fondo del título o acto inscrito, cambiando el sentido o el contenido del mismo.

El artículo 3025 del Código Civil para el Distrito Federal , lo define como:

" Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equívocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en el consignado o por cualquier otra circunstancia".

Las rectificaciones a los errores de concepto sólo podrán rectificarse por el consentimiento unánime de los interesados en el asiento.

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

4.9.4.- Error material :

Existe error material, cuando se trata de equívocas de palabras, nombres o cifras en que se incurrió al hacerse una determinada inscripción, sin trascender al contenido o sentido de ésta.

El error material lo define el artículo 3024 del Código Civil para el Distrito Federal como:

" Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos".

Estos se podrán rectificar de oficio o a petición del interesado, cuando pueda comprobarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados.

Por razones de seguridad, para corregir una inscripción mal hecha, aunque se trate de simples errores materiales y con mayor razón si se trata de errores de concepto, hay necesidad de practicar una nueva inscripción o asiento de rectificación, no pudiendo hacer la enmienda a base de tachar, raspar, entrecrignear o por otro medio parecido.

V.- Materialización de la Función Registral

5.1.- Características de los libros del Registro Público de la Propiedad.

Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se materializan a través de las constancias asentadas en los libros o folios correspondientes.

En el Distrito federal hasta antes de la reforma de 1979 los libros en los que se anotaban las distintas operaciones y actos registrables, reunían las siguientes condiciones:

En cuanto al formato:

1.-Contaban con cincuenta cinco centímetros de largo y treinta y dos centímetros de ancho.

2.-Cada página tenía al margen izquierdo, un espacio de quince centímetros y dos centímetros al margen derecho, estaban empastados, forrados de tela y protegidos por esquinas metálicas.

Por lo que respecta a la forma de proceder a los registros, el margen izquierdo de cada libro se destinaba únicamente a las anotaciones y el espacio central se ocupaba con las inscripciones.

Cada volumen era autorizado por el jefe del Departamento del Distrito Federal.

Los libros ostentaban en la portada, la sección a que correspondiera, la serie, en su caso, número de tomo y volumen, así mismo los libros que se terminaran llevaban una razón de cierre después de la última inscripción, la cual contenía: la sección, el número de tomo y

volumen, número de inscripciones que constaren en el mismo, la fecha de cierre, el sello de la oficina y firma del titular del registro.

5.2.- Secciones en que se divide el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Durante la vigencia del sistema de libros en el Distrito Federal, estos eran distribuidos por secciones, atendiendo a la naturaleza del acto de la inscripción, en siete secciones.

Es de mencionar que por lo que respecta al Registro Público de la Propiedad del Estado de México, la distribución atendía únicamente a la naturaleza de los títulos a inscribir.

5.3.- Función de las Secciones del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Sección Primera.- Esta sección se destinaba a la inscripción de títulos por los cuales se adquiría, transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión sobre inmuebles.

Se integraba por tres series de libros denominados "A", "B" y "C", cada uno a cargo de un distinto registrador.

Los libros de la serie "A" eran para las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas.

Los libros de la serie "B" se destinaban a las inscripciones de los documentos privados.

Los libros de la serie "C" se destinaban para registrar las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que se otorgaran como consecuencia de esas resoluciones.

Sección Segunda.- A esta sección correspondían las inscripciones de los títulos por los que se gravaba el dominio de bienes Inmuebles y aquellos por los que se adquirieran, transmitirían, modificarían, gravarían o extinguían los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio.

Sección Tercera.- Se destinaba a la inscripción de documentos relativos a bienes muebles.

Sección Cuarta.- Se destinaba a inscribir los documentos relativos a personas morales.

Sección Quinta.- Tenía a su cargo la guarda de los índices y se encargaba de practicar las búsquedas y rendir los informes necesarios para la expedición de los certificados.

Sección Sexta.- Bajo la responsabilidad del registrador que autoriza las inscripciones en los libros de la sección primera, serie "B", y se ocupaba de la ratificación de los documentos privados.

Sección Séptima.- Abarcaba todas las funciones relativas a la Oficialía de Partes.

En cuanto al Registro Público de la Propiedad del Estado de México de una manera general se agrupaban en cuatro Secciones a saber:

- La Sección Primera se destinaba para el registro de bienes Inmuebles.
- La Sección Segunda correspondía al registro de bienes muebles.
- La Sección Tercera era para el registro de personas morales.
- La Cuarta dedicada al registro del planeamiento y ordenación del suelo.

En la Sección Primera se llevaban tres libros.

El Primero, se destinaba a la propiedad y posesión originaria de bienes Inmuebles.

El Segundo, era para los actos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se gravaban o limitaban en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles, o modificaciones al régimen de propiedad.

El Tercero, era para los títulos registrables, cuya inscripción es necesaria, como acto previo, para la inscripción de un título traslativo de dominio o Inmatriculable.

Estos libros se relacionaban a través de las anotaciones realizadas al margen de las inscripciones correspondientes.

Así mismo de cada uno se abrían cuantos volúmenes eran necesarios y se numeraban progresivamente.

Por lo que respecta a la Sección Segunda, contaba con un solo libro, en el que se inscribían operaciones con bienes muebles, por ejemplo:

Contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria o contratos de compraventa por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos.

Contratos de prenda con las características de ser bienes susceptibles de identificarse de manera indubitable y que pueden ser materia de inscripción conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Para que las operaciones sobre bienes muebles sean inscribibles era necesario:

Que recayeran sobre automóviles, motores y maquinaria agrícola o industrial, o cualquier otro bien fácilmente identificable, con valor superior a diez mil peso, conforme al contrato de compra venta o factura; estar dentro de la circunscripción territorial de la oficina en donde se pretenda hacer la inscripción, y que el contrato de que se trate se acompañe la factura original.

Sección Tercera.- Esta Sección solo contaba con un libro, que estaba destinado al registro de las personas morales, inscribiéndose en el:

Instrumentos por los cuales se constituyan, reformen o disuevan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos.

Instrumentos que contengan la protocolización de estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando se haya comprobado por el registrador, que existe la autorización concedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Fundaciones de Beneficencia Privada.

El Registro de las Personas Morales se efectúa en las oficinas registrales que correspondan al lugar del registro de acuerdo con su escritura constitutiva.

Sección Cuarta.- Correspondía a esta Sección, el registro de Planeación y ordenación de suelo.

Esta Sección fue creada para el efecto de inscribir los documentos y constancias referidas por la ley de Desarrollo del Estado y de otros ordenamientos de la materia urbanística.

Se llevaban cinco libros:

Libro Primero: Del Plan Nacional de desarrollo Urbano.

Libro Segundo: Del Plan Estatal de desarrollo Urbano, sus parciales y especiales.

Este Plan hace posible elaborar los programas sectoriales con sus objetivos a corto, mediano y largo plazo, en concordancia con el Plan Nacional.

Libro tercero: De los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, sus parciales y especiales.

Libro cuarto: De los planes de ordenación de la zona conurbada, sus parciales y especiales.

Libro Quinto: De la Declaratorias, Provisiones, Usos, Reservas y Destinos de áreas y predios.

5.4.- Folios del Registro Público de la Propiedad:

Guillermo Colín Sánchez define el Folio Real de la siguiente manera:

" Es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral en relación con una misma finca, bien mueble o persona moral, y que reuniendo los requisitos formales de validez, precisan de un registro conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros".(51)

El Sistema de Folio Real surge en México en el año de 1979 bajo la influencia del Derecho Argentino.

Según lo dispuesto en los artículos 3001, 3011 y 3059 del Código Civil para el Distrito Federal, tenemos:

"artículo 3001.- El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de sus asientos que obren en los folios del Registro Público."

"artículo 3011.- Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento..."

" artículo 3059.- El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos..." (52)

(51) Colln Sánchez Guillermo. op. cit.. pag.122.

(52) Lex cit. artículos 3001, 3011 y 3059.

Por lo que respecta al Reglamento de la materia:

artículo 54 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad:

"La finca es la unidad básica registral, el registro de la propiedad Inmuebles se llevará en un follo real, para cada finca". (53)

Por lo anterior el Follo Real es la pieza clave del sistema implantado en el Distrito Federal y muy recientemente en el Estado de México, sustituyendo al tradicional Sistema de libros.

5.4.1.- Características de los Folios del Registro Público de la Propiedad.

Su característica principal es que tienden por principio a evitar que el historial jurídico de cada finca, considerada ésta como la unidad básica registral, se deagregue en una serie indefinida de libros, obligando con esto, a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una inextricable red de notas relacionables.

El formato y proporciones del follo real se determinaron tras un concienzudo estudio con fines a posibilitar su manejo mediante instrumentos electromecánicos.

El follo real, al igual que el follo mercantil, consiste en una carátula plegada en tres partes homologas.

(53) Lex cit. artículo 54.

De acuerdo a la naturaleza de los bienes muebles o inmuebles, o el carácter de las personas morales a inscribir, se establecen cuatro tipos de folios que se indentifican por el color de la ceja superior derecha del pliego respectivo.

- La ceja azul corresponde a los folios destinados a operaciones sobre bienes inmuebles.
- La ceja rosa indentifica a los folios destinados a operaciones sobre bienes muebles.
- La ceja anaranjada es privativa de los folios que contendrán inscripciones relativas a personas morales de carácter civil.
- La ceja verde corresponde a los folios mercantiles, es decir inscripciones de operaciones reputadas por la ley como actos de comercio inscribibles.

Estas cejas coloreadas, contienen en la parte superior derecha, un espacio en el que se imprime el número progresivo que corresponde al folio respectivo, así mismo en la parte lateral derecha y por ambas caras, contiene sendas series de números dígitos que se emplean para señalar, en su caso, el número de "folios auxiliares" que se relacionen con "el folio matriz".

Se denomina "Folio Matriz" el primero de una serie en que se contengan inscripciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral, cuando el volumen de dichas inscripciones así lo requiera.

Serán "Folios Auxiliares" los demás que se integren una misma serie.

Los folios reales destinados a bienes inmuebles, en su parte superior izquierda de su ceja azul, deberá constar, si lo hubiere, el número catastral de la finca respectiva.

En la portada de los folios aparecerá:

- El encabezado Indicador del Departamento del Distrito Federal.
- Dirección General que tiene a su cargo la impartición de los servicios registrales.
- Diversos espacios que contienen, los siguientes rubros:

- a) La autorización del folio.
- b) Los antecedentes registrales, como consten del libro respectivo.
- c) Los datos de identificación de la finca, bien mueble o persona moral de que se trate.

Dadas las limitaciones de espacios disponibles, los asientos deberán efectuarse a máquina y a renglón seguido, pudiendo emplearse expresiones abreviadas a efecto de reducir a un mínimo los textos, siempre y cuando ello no imposibilite el claro entendimiento de sus contenidos.

5.4.2- Diversos tipos de follos reales en el Registro Público de la Propiedad.

- Folio real relativo a bienes inmuebles.
- Folio real relativo a bienes muebles.
- Folio relativo a personas morales.

5.4.3.- Partes en que se dividen cada uno de los Follos.

Folio Real relativo a Bienes Inmuebles.

Este folio desplegado en su longitud, consta de tres partes, cada una de distinto color, es decir:

La primera parte en color amarillo, que se destina a inscripciones de propiedad o de posesión, incluyendo las inmatriculaciones.

Contiene varias columnas en la que se toma razón de lo siguiente:

El número de entrada del documento, la fecha de presentación, la clave correspondiente al registrador responsable.

En su columna central, se practica la descripción condensada del acto o contrato de que se trate, con expresión de los datos que previene el Código Civil y con apego a las disposiciones que dicte el reglamento de la materia, en la columna del extremo derecho debe aparecer la firma del registrador responsable de la inscripción.

La segunda parte del folio real es de color rosa, se destina a las inscripciones relativas a gravámenes impuestos sobre la finca de que se trate, limitaciones de dominio y derechos reales, distintos de la propiedad, a los que aparezca afecta, asientos que deberán ser autorizados con la firma del registrador.

Las columnas en que se subdivide esta segunda parte, son exactamente iguales a la de la primera, salvo de la columna central, cuyo encabezado y descripción es distinto.

La tercera parte del folio es de color verde con formato igual al de las anteriores partes descritas, se destina a anotaciones preventivas las cuales serán de igual forma autorizadas por el registrador responsable.

Folio Real relativo a Bienes Muebles.

En la portada de este folio deberá constar la descripción del bien mueble de que se trate, la especie a que pertenece dicho bien, las características que permitan indentificarlo de manera indubitable, el lugar en que estará localizado, y en su caso el contenido de la factura correspondiente.

En la columna central de la primera parte del folio, según indica el rubro respectivo, se destina únicamente a inscripciones de ventas condicionadas, dado que la adquisición de bienes muebles solo precisa de publicidad registral, para producir efectos contra terceros, en el caso de que se pacten condiciones suspensivas o resolutorias.

La columna Central de la segunda parte del folio se destina a la inscripción de contratos de prenda, en virtud de ser el único gravamen imponible sobre bienes muebles que precisa de registro para los efectos de su oponibilidad ante terceros, siempre que el bien pignorado quede en poder del deudor o de un tercero.

Por último la tercera parte de este folio real mobiliario dará cabida, en su columna central, a las anotaciones preventivas que se refieran al bien o bienes materia de la inscripción principal.

Cabe mencionar que el artículo 28 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece:

"artículo 28.- Los folios se ajustaran en todo lo procedente a las disposiciones contenidas en este capítulo.

Las operaciones relativas a bienes muebles, se llevarán con el sistema de folio en libros, para lo cual se contará con una serie de libros que contendrán 300 folios, los que serán numerados en forma progresiva.

Hecha la inscripción en el folio relativo, en el cual se expresará las características del mueble y la operación consignada, deberán invariablemente llevar la anotación correspondiente al número de entrada, foja, clave de la operación, el asiento y firma del registrador". (54)

Folio relativo a Personas Morales.

Etimológicamente Folio Real alude a cosas y no a personas, sin embargo la uniformidad del sistema registral, unida a la exigencia legal de dar cabida en el registro de la propiedad a aquellos contratos por virtud de los cuales se crea una personalidad jurídica distinta de los contratantes, obligó a ajustar la referida expresión a manera de instrumentar un folio a semejanza del "Real", destinado a la inscripción de aquellos actos, mediante los cuales se crean, reforman o extinguen las asociaciones o sociedades de carácter civil y las asociaciones y fundaciones de asistencia privada.

En términos generales, las columnas que integran el formato de este tipo de folio, tienen un empleo semejante a la de los folios de bienes muebles e inmuebles, a excepción de las columnas centrales que se ocupan de la siguiente manera:

-La de la primera parte contendrá la inscripción de documentos relacionados con la constitución de personas morales de carácter civil o con aquellas que constituidas en otra entidad federativa acuerden cambiar su domicilio al Distrito Federal.

(54) Lex cit. art. 28

-La columna central de la segunda parte está destinada a contener las inscripciones relativas a reformas introducidas en el pacto constitutivo de la sociedad o asociación de que se trate.

-La columna central de la tercera parte, corresponderá a la inscripción de poderes otorgados por la persona moral respectiva

5.5.- Certificaciones que otorga el Registro Público de la Propiedad.

Concepto.- " La Certificación, es el acto a través del cual, el registrador da fe de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo. (55)

A través de las certificaciones se manifiesta la publicidad registral en su aspecto formal, en oposición a la publicidad material que es el hecho de manifestar al público los contenidos registrales.

Naturaleza Jurídica: Las certificaciones no son propiamente actos procesales, sino una obligación legal producto de la publicidad.

Las certificaciones pueden ser:

1.- Un presupuesto legal para la celebración de algunas operaciones, como la compraventa.

(55) Colín Sánchez Guillermo, op. cit. pag. 129

2.- Un requisito para el registro de algunas operaciones.

3.- Un documento público, para las distintas funciones a que pueda destinarse el solicitante, de acuerdo con la clase de certificación de que se trate.

Las certificaciones se verifican con base en las facultades legales de que está investido el registrador para esos actos concretos. Esta potestad, se circunscribe a patentizar o hacer constar en el documento correspondiente, lo que existe en los archivos, o lo que no existe, todo lo cual implica una obligación con respecto al registrador y a la vez, un derecho para el solicitante, como se desprende del contenido de las disposiciones jurídicas reglamentarias.

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

Clasificación de las Certificaciones:

I.- Certificación de Gravámenes.

II.- Certificación de libertad de Gravámenes.

III.- Certificación de inscripción.

IV.- Certificación de no inscripción.

V.- Certificación de planos o documentos de archivo.

I.- Certificación de Gravámenes.- "Es el acto por medio del cual, el registrador de la propiedad da fe sobre el estado registral que guarda una finca, en relación con los gravámenes (embargos, hipotecas, etc.) o limitaciones de dominio. (56).

Este tipo de acto tiene gran utilidad en la práctica, porque constituyen una garantía de seguridad, para quien lleva a cabo una operación referente a la propiedad inmueble, en cuanto a su estado, para así verificar si existen gravámenes y aceptar, o no, la realización del acto.

Es por ello que los notarios públicos, antes de proceder a la protocolización de determinados actos jurídicos, se proveen de la certificación correspondiente, lo que sin duda evita fraudes, por doble venta de una misma cosa, o que el comprador, ignorándolo, adquiera un bien hipotecado o embargado.

La exigencia del certificado de libertad de gravámenes no es un requisito que afecte o altere el fondo del acto, se trata en sí, del cumplimiento de una disposición reglamentaria.

El certificado, no se expide para seguridad del registro, sino para la de los interesados en el negocio económico que se ventila.

El registrador sólo puede expedir certificaciones de lo que aparece (o no aparece) en las constancias que obran en los libros y spéndices respectivo.

(56) Colin Sánchez Guillermo, op. cit. pag. 131.

II.- Certificado de Libertad de Gravámenes.- " Es el acto a través del cual, el registrador da fe del estado de libertad absoluta que guarda una finca y en relación a cualquier situación concerniente a los gravámenes o limitaciones de dominio" (67)

Las mismas consideraciones hechas para las certificaciones de gravámenes, son aplicables a las de libertad aunque atendiendo a la naturaleza de éstas.

III.- Certificación de Inscripción.- La certificación de inscripción, es el acto con el que el registrador patentiza o da fe de algún asiento, en concreto, descrito en los libros o folios de la oficina y en relación con la propiedad o derecho derivado de la misma.

La certificación de referencia, tiene aplicación importante en la practica judicial, esencialmente, cuando se trata de usucapión o prescripción adquisitiva, para de esa manera satisfacer las formalidades previstas en el Código de Procedimientos Civiles y facilitar el debido proceso legal, ya que es el medio de prueba, tanto en lo civil como en materia penal.

IV.- Certificación de no inscripción.- Esto es un acto a cargo del registrador para dar fe de que no existe registro o asiento en los libros o folios de la oficina, de un bien determinado, de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante.

Este tipo de certificación tiene una finalidad de carácter interno para la oficina del Registro Público de la Propiedad, por que se constituye en un medio de control para evitar la

(67) Sánchez Colin Guillermo, op. cit. pag. 133

duplicidad de inscripciones; por ende, es un obstáculo procesal, especialmente, cuando se presenta para su inscripción un segundo testimonio.

Es también un presupuesto lógico para determinadas situaciones jurídicas como la Información ad-perpetum y la Inmatriculación.

Además de ser un medio de prueba con valor pleno, por tratarse de un documento público.

V.- La Certificación de planos o documentos de los archivos.

Es el acto por medio del cual, el registrador da fe del plano o planos que están agregados en los legajos o apéndices del archivo.

Para esos fines, tratándose de planos, la certificación se materializa en documentos fotocopiados por la propia oficina, con la constancia escrita de que es copia fiel del que obra en el archivo, para cuyos efectos deberán estar sellados y firmados por el registrador.

Procedimiento para el despacho de las certificaciones.

Se presenta solicitud escrita por duplicado, con los datos necesarios que faciliten la búsqueda respectiva, como lo son, tratándose de certificaciones de gravámenes o libertad de los mismos: el nombre del solicitante, número de partida y volumen donde conste inscrito el bien de que se trate y el tiempo o periodo a que deba referirse la certificación.

Si la solicitud no esta requisada en estos términos, se devolverá sin obsequiar.

En el Distrito federal el trámite para el despacho de las certificaciones era conflictivo, sin embargo por circular del 18 de abril de 1976, la Dirección del Registro Público de la Propiedad al referirse a la publicidad formal, en cuanto a certificaciones de gravámenes ordeno lo siguiente:

-La creación de formatos para la solicitud de Certificados de Gravámenes, disponibles al público, en el área de informes, anexo a la oficialía de partes.

-Se advertirá la existencia de un talón al extremo derecho de la solicitud, que cuenta con un triple propósito: indicar el importe de los derechos a pagar, servir como comprobante de pago y como constancia de recibo del documento.

-Llenada la hoja de solicitud, el interesado ocurrirá a la caja recaudadora para ejecutar el pago de los derechos correspondientes, donde en dicho talón y en el cuerpo de la solicitud se imprimirá el sello de la máquina registradora.

-El documento estará listo para ser presentado en las ventanillas que la oficialía de partes destina a ese solo propósito, donde se procederá a imprimir a la solicitud, y talón anexo, el correspondiente número de entrada, se desprenderá el talón y lo restituirán al interesado como constancia de recibo.

-Cumplimentada en sus términos las solicitudes por la sección de certificaciones e índices, serán reexpedidas a la oficialía de partes para su entrega, a los interesados, contra la presentación del talón, en el cual se imprimirá un sello con la indicación de que el documento correspondiente ha sido devuelto.

Formas análogas se establecen para otras certificaciones.

Avance importante se presento en relación a los avisos preventivos previstos en el artículo 3016 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; ya que dichos avisos son presentados al registro formando el mismo cuerpo con la solicitud de certificación de gravámenes, por así admitirlo tácitamente el artículo mencionado.

Al respecto la circular en comento, indica a grandes rasgos, que en cuanto al certificado de gravámenes el tramite no difiere del ya señalado, pero, para la practica de la anotación preventiva, la solicitud será remitida a la sección de calificación e Inscripción y vuelta a la Oficialía de Partes, una vez cumplimentada, para proceder a su entrega, justamente con el certificado de gravámenes, en la forma ya prevista.

Con ello el procedimiento es más simplificado, considerando que antes de entrar la solicitud a la oficialía de partes, ya han sido cubiertos los derechos fijados por la ley.

Para el despacho de las certificaciones y atendiendo al principio de rogación, se utiliza por el usuario del servicio, una solicitud en donde se especifica el servicio que se desea y además, los actos necesarios para ese fin.

VI.- Reposición de Folios Reales del Registro Público de la Propiedad.

6.1.- Generalidades en torno al Registro Público de la Propiedad

El Derecho Registral tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

Esta publicidad es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; con lo que, cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado jurídico verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, hasta donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

El Registro Público de la Propiedad en México es una institución dependiente del Estado, proplamente del poder ejecutivo, por lo tanto el Estado mismo es quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda.

El Registro Público de la Propiedad es la institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

Guillermo Colín Sánchez nos menciona: Que la Ley Hipotecaria de 1861 , es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe, esta ley estableció normas importantes en el orden registral y tuvo como fuentes de inspiración , al Sistema Acta Torrens, y algunos principios del Derecho Germano. (58)

6.2.- La reforma para el establecimiento del Nuevo Sistema registral en el Distrito Federal.

Por otra parte en nuestro país, el aumento de población y con ello, el surgimiento de múltiples demandas en el orden al tráfico inmobiliario, fueron factores muy importantes que determinaron a las autoridades competentes a fijar su atención en la urgencia de instrumentar una reforma encaminada a la prestación de un servicio registral más eficiente.

Para tal fin, una comisión se encargo de estudiar e instrumentar jurídicamente el sistema que consideró más adecuado para las necesidades de la Ciudad de México.

Fue en el mes de diciembre de 1976, durante el cual el profesor Carlos Hank González, jefe del Departamento del Distrito Federal, por instrucciones del presidente de la República, Licenciado José López Portillo, ordenó al director del Registro Público de la Propiedad procediera a integrar dicha comisión que se abocara a la realización de los estudios y reformas legales para el anteproyecto del nuevo sistema registral.

(58) Colín Sánchez Guillermo, op. cit. pag. 21

Quedo integrada en el mes de marzo de 1977 por representantes del Colegio de Notarios, representantes de la Barra Mexicana de Abogados y el Director del Registro Público de la Propiedad.

La reforma al Código Civil no obedeció a una mera idea de innovación, sino a las múltiples razones que constan en la exposición de motivos que, al respecto, señaló la comisión y que en resumen es la siguiente:

"Las profundas conmociones sociales que han sacudido a la nación a todo lo largo de una centuria, no han logrado evolucionar, en grado apreciable, el sistema en que se han venido sustentando los Registros jurídicos de bienes.

El Código Civil de 1870 que, en su título vigésimo tercero, institucionalizó el Registro Público de la Propiedad en la entonces recién instaurada República, si bien redujo a su mínima expresión los 416 artículos de la Ley Hipotecaria Española de 1861, fue en lo restante, una replica literal y poco afortunada del ordenamiento hispano; tal como sucedió con el Código Civil de 1884, que abrogó al de 70 y que rigió en todo el país, el cual continuó con la misma línea, introduciendo reformas de poca significación.

A partir de ese momento y al amparo del pacto Federal, cada entidad federativa inició su propia etapa de codificación.

Resultado de lo anterior, no se puede decir con propiedad, que la materia registral haya evolucionado sino que ha sido pasiva o reiterativa, sin en cambio es impresionante ver como la problemática de la propiedad, en sus múltiples manifestaciones se desenvuelve dentro de un complejo panorama que exige un margen amplísimo de seguridad jurídica que le facilite el cumplimiento de una verdadera función social.

Las actuales presiones socioeconómicas y la necesidad de imprimir a la institución del Registro Público de la Propiedad la dinámica y modalidad que aquellas demandan, implica la necesidad de contar con un sistema que facilite todos los aspectos que interesan a cuantos confían a la publicidad y fe pública registrales, la certeza y seguridad de los negocios jurídicos en que intervienen directamente como partícipes o instrumentadores, o bien, en general, como usuarios del servicio registral en sus diversas manifestaciones.

Así mismo la presente reforma considera al registro como una institución.

Hasta ahora, el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos, resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrales demandan.

Al alcance de todo el mundo está advertir, la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo, ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Por tal motivo, la comisión encargada del estudio e instrumentación del nuevo sistema registral, ha considerado pertinente instituir el "Folio Real", que substituirá a los libros, base del sistema anterior, con el objeto de que a cada finca corresponda un "Folio", en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con la misma.

De esta manera habrá una concentración de datos en un solo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad jurídica y publicidad registral efectiva.

Las reformas aquí consignadas permitirán que, en el ordenamiento reglamentario correspondiente, se instrumente un sistema adecuado a las múltiples demandas del momento actual, en torno a una publicidad registral que facilite el tráfico inmobiliario en un clima de auténtica seguridad jurídica". (59)

Con las reformas al Código Civil del 3 de enero de 1979, se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad.

Algunas de las características principales entre otras fueron:

1.- El establecimiento del "Folio Real" en sustitución del ya anacrónico sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de tal suerte que un sólo documento se puede conocer la situación de la finca, quien es su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas. También se instituyó el folio para los bienes muebles y las personas morales.

2.- El depósito de los testamentos ológrafos se difirió del Registro Público de la Propiedad al Archivo de Notarías, pues se consideró que por existir en el archivo de Notarías el "Registro de actos de última voluntad", es la institución más adecuada para llevar el control y depósito de estos testamentos.

3.- También se creó "El Boletín" del Registro Público de la Propiedad, para dar toda la información relacionada con el proceso registral.

(59) Collin Sánchez Guillermo, op. cit. pags. 40,41 y 42

4.- Finalmente se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa, concurrente con la información de dominio seguido ante los tribunales, difiriendo su regulación al reglamento del Registro Público.

Por otro lado el presidente de la gran comisión de la cámara de diputados declaró a la prensa nacional, según publicación en el periódico "El Excelsior" de fecha 30 de diciembre de 1978, que el Congreso no había tenido el tiempo suficiente para estudiar y discutir las últimas reformas al Código Civil, pero que a pesar de ello se había visto en la necesidad de aprobarlas. Fue así como entonces en el mes de enero de 1979, mediante una fulminante y sorpresiva reforma a todos los artículos del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil y con la expedición de un nuevo Reglamento del mismo registro, se sustituyó de un día para otro el anterior sistema registral que a base de libros seriados, numerados y foliados regía desde hace más de un siglo, por un nuevo sistema de registro a base de folios dispersos u hojas sueltas.

Para llevar a cabo, tan intempestivo y radical cambio se exhumaron "en los sustanciales", como lo reconoce la exposición de motivos, una vieja reforma al Código Civil publicadas en el Diario oficial del 18 de enero de 1952 que nunca fueron puestas en vigor, precisamente por los inconvenientes de sus innovaciones y por no haberse contado tampoco con los elementos y el equipo necesario para la introducción de ellas.

Al efecto, el artículo 1º transitorio de estas frustradas reformas de 1952, se propuso prudentemente su vigencia a la fecha en que entrara en vigor el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que expidiera el entonces presidente de la república, reglamento de fecha 1º de julio de 1952 que se publicó en el Diario oficial del 15 de diciembre de ese año, y en cuyas disposiciones transitorias se fijó el 1º del año siguiente para el principio de su vigencia, pero poco antes de esta última fecha, es decir el 20 de

Junio de 1953, apareció en el Diario Oficial un Decreto que dejó en suspenso por tiempo indefinido la entrada en vigor de éste reglamento, por lo que en el artículo 2º transitorio del efímero reglamento del 15 de enero de 1979, hubo necesidad de abrogarlo expresamente, reglamento éste que fue abrogado y sustituido por el de 16 de abril de 1980, y posteriormente por el actual de 20 de julio de 1988.

Cabe mencionar que los dos sistemas registrales que ha habido en México, el primero de ellos desde 1871 hasta 1979, y el segundo y actual a partir de 1979, han tratado de seguir los lineamientos generales trazados en la legislación española, a saber, la Ley Hipotecaria de 1861, por lo que se refiere al primero y la vigente Ley hipotecaria de 1946, por lo que toca al segundo, y en ambos sistemas fue adoptado el efecto declarativo para la inscripción registral que es propia del sistema francés, así como la separación del catastro y del Registro Público de la Propiedad, y la dependencia de éste de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales, si bien con una importante aproximación al régimen inmobiliario germánico de protección al tercero adquirente de buena fe que se fía en los actos que aparecen en el registro.

Nada de original en el fondo ofrece en lo esencial el nuevo sistema de registro que sigue apegado a los mismos principios generales de antes pero ahora con mayores fallas de registro francés.

Subsiste la separación y la falta de correspondencia entre el registro y el catastro.

Sus inscripciones tienen efectos puramente declarativos, como lo establecen los artículos 3008 y 3009 del Código Civil, dado que los derechos reales nacen, se transmiten, se modifican y extinguen entre las partes y aún para beneficio de terceros a virtud de acuerdos extrarregistrales, cuya nulidad siempre produce ahora como consecuencia la

nulidad de su inscripción en el registro público de la propiedad y la consiguiente pérdida de derechos de quienes las adquieran fiados en la existencia de tal inscripción, de acuerdo con el citado artículo 3009.

Es por ello que en la reforma de 1979 se adoptó de puro nombre el de "Folio Real", propio de los sistemas germánico y australiano, que respectivamente atribuyen a la inscripción registra efectos sustantivos o constitutivos, independientes ambos de la validez o nulidad del acuerdo extrarregistral, porque el mencionado artículo 3008 rotundamente prescribe que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público, tiene sólo efectos declarativos, o lo que es lo mismo, que los documentos que deben registrarse y no se registren no producen efectos en perjuicio de tercero como lo determinan los artículos los artículo 3007 y 3011 del Código Civil, pero son procedimientos eficaces entre las partes y en beneficio de los terceros.

6.3.- Procedimiento de Inmatriculación.

Cabe mencionar que se llama inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento de inmatriculación reporta innumerables beneficios en torno a la propiedad de bienes Inmuebles y muy estrechamente al problema referente a la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

La inmatriculación aporta solución a los problemas de los particulares. que cuentan con la propiedad de inmuebles, pero que carecen de títulos formales para acreditarla; de manera que dichos inmuebles se encuentran en la clandestinidad, ocasionando evasión fiscal e imposibilitan a quienes se encuentran en esa situación para poder ser sujetos de crédito.

Actualmente el artículo 3046 del Código Civil vigente para el Distrito Federal se refiere a la inmatriculación de la siguiente manera:

"La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código,

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

a) La inmatriculación judicial por información de dominio es cuando el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos conforme a la ley, es decir probar que la finca la ha poseído por un plazo mayor a 5 años en forma pública, pacífica y de buena fe, y no tenga un título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuosos podrá ocurrir ante juez civil de inmatriculaciones para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

Una vez comprobados los requisitos de la prescripción, el juez declarara que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción; la sentencia una

vez que cause ejecutoria se tendrá como título de propiedad, la que deberá ser protocolizada ante Notario Público y deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

La inmatriculación judicial por información de dominio se substanciará a través de un juicio de jurisdicción voluntaria como lo establece el Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal en su capítulo V denominado " De las informaciones ad perpetuum" artículo 927.

Artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles para el distrito Federal:

" La información ad perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate :

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

ii.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, y

iii.-

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público,

Por otra parte la Fracción II del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dispone un procedimiento de información de dominio que aparentemente es contencioso y no de jurisdicción voluntaria, pues habla de alegatos, apelación en ambos efectos y substanciación de los recursos normales en los juicios ordinarios.

Este procedimiento está regulado de la siguiente manera:

" artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

Procede la notificación por edictos:

I.-,

II.-,

III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una solo vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informa a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el tramite judicial. (60)

(60) Código de Procedimientos Civiles para el D.F., art. 122

En la solicitud se mencionarán:

- a) El origen de la posesión;**
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el peticionario;**
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquella si fuere conocido;**
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias y**
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.**

Asimismo, a la solicitud se acompañaran:

- a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y**
- b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberá proporcionar los datos que intensifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.**

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente al fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes, al delegado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.

b) Por lo que toca a la inmatriculación de la posesión de un inmueble puede promoverse judicialmente en vía de jurisdicción voluntaria e inscribirse en el Registro público de la Propiedad, previa protocolización ante Notario Público de las diligencias necesarias correspondientes.

La inscripción de la posesión tiene por objeto:

a) Atribuir al poseedor la publicidad registral

b) Establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión

c) Tener la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir con las características de buena fe, continua, pacífica y en concepto de propietario (animus domini).

Transcurridos 5 años desde su inscripción puede pedirse judicialmente que se declare adquirida la propiedad por haberse consumado la prescripción (artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federa).

Al efecto el artículo 3040 del Código Civil dice:

" En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso B de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las Informaciones a que se refiere el artículo 3047.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción.

Las inscripciones de posesión expresaran las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

En razón de que el procedimiento de información ad perpetuum, ya sea de posesión o de propiedad, es de jurisdicción voluntaria, cuando haya oposición de cualquier interesado, el juez debe suspenderlo.

Una vez dada la oposición si el procedimiento de información de dominio o de posesión estuviese concluido y aprobado, el juez lo hará del conocimiento del Director del registro

para que suspenda el asiento respectivo, y si ya lo hubiese hecho, para que haga la anotación de la oposición.

Esta anotación retrotrae sus efectos a la fecha de iniciación de la información, sea que haya o no prosperado la acción en el momento de su anotación.

La vigencia de esta anotación esta sujeta a que dentro de los seis meses siguientes, se haga valer en juicio el derecho por ella protegido, y de no ser así, la anotación preventiva caduca (artículo 3049 del Código Civil para el Distrito Federal).

Por otro lado la inmatriculación administrativa se realiza por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordena de plano en los casos en que por decreto se incorpora al dominio público federal o local un inmueble o por el que se desincorpora del dominio público un inmueble.

Tanto el decreto de incorporación como el de desincorporación se inmatricula en el Registro Público de la Propiedad, mediante resolución del Director.

En la actualidad esta disposición se considera por algunos autores como anticonstitucional, ya que es el poder judicial el que debe decidir que un inmueble le corresponde a determinada persona.

Asimismo, la inmatriculación administrativa se aplica a otros casos y en los que las facultades del Registro público son más amplias que las de la autoridad judicial en materia de inmatriculación por las siguientes razones:

a) Si se trata de un título que ampare la propiedad de su titular sobre un determinado inmueble, es sólo el Registro Público de la Propiedad y no la autoridad judicial, quien analiza si el título en cuestión es un título "fehaciente y suficiente, para adquirir la propiedad", y en caso afirmativo puede el Registro Público de la Propiedad y sólo él, ordenar su inscripción en el Registro, siguiéndose al respecto el procedimiento administrativo ante el propio Registro que detallan los artículos 3046, fracción II, inciso c) y 3051 del Código Civil para el Distrito Federal.

Pero si a criterio del Registro Público de la Propiedad, se trata de un título defectuoso y se niega la inscripción de este el peticionario que lo presente, y no está conforme, le quedan a éste 3 opciones:

Oponerse a la calificación; o acreditar que por virtud de haber tenido dicho peticionario una posesión sobre el inmueble de que se trata por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley, se convirtió ya en propietario por usucapón de dicho bien; o acreditar que sobre el mismo inmueble tiene el peticionario una posesión con las condiciones necesarias para adquirir después por usucapón, luego que se complete el término de ley, deduciendo en uno y otro de estos dos últimos casos, el procedimiento de jurisdicción voluntaria, bien sea ante la autoridad judicial en una información de dominio o de posesión, o bien ante el propio Registro Público de la Propiedad como lo establece los artículos 3052 y 3053 del Código Civil para el Distrito Federal, cuyo procedimiento en ambos casos consiste substancialmente en proporcionar nombre y domicilio de quien el peticionario obtuvo la propiedad o la posesión, precisar la ubicación o colindancias del inmueble, correr traslado a la persona de quien obtuvo la propiedad o la posesión y a los colindantes, publicación de edictos en periódicos de mayor circulación y en el Diario oficial de la Federación y recepción de la declaración de 3 testigos calificados.

b) No sólo en el caso del procedimiento administrativo para acreditar e inscribir una posesión en camino de convertirse en prescripción adquisitiva, sino aún también en el caso del procedimiento judicial para acreditar e inscribir una posesión también en camino de convertirse en prescripción adquisitiva, es siempre ante el propio Registro y no ante la autoridad judicial, ante quien debe acreditarse " fehacientemente su poseedor haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita " (artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federal), y es también en uno y otro caso, el propio Registro de la Propiedad y no la autoridad judicial quien ordena "La inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión" (artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federal).

Estas facultades procesales del Registro, más amplias que las de la autoridad judicial, han motivado diversas objeciones unas de orden práctico y otras de índole doctrinal.

A pesar de lo anterior, la practica de los procedimientos de inmatriculación administrativa, que han sido usados en gran parte para solucionar la problemática de la regulación de la tenencia de la tierra, actualmente no representa una solución, ya que en estas se declara expresamente la siguiente mención : "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor del solicitante o de terceros"; es decir el procedimiento no es preciso, únicamente se otorgan derechos posesorios.

Por tal motivo se han creado los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial en el Distrito Federal, para conocer de estos asuntos, con el fin de que sea la autoridad judicial la que ordene la inscripción definitiva de los inmuebles en el Registro a través de una sentencia que cause ejecutoria.

6.4. Practica Registral Española.

Por otra parte de acuerdo con la vigente Ley Hipotecaria española de 1946, el Registro Público de la Propiedad se lleva a cabo abriendo un folio particular a cada finca "en el libro correspondiente" según su artículo 243, y para tal efecto el registrador destina en ese libro a cada finca el número de hojas que se considere necesario, según lo establecido en el artículo 378 del reglamento de la Ley Hipotecaria española.

De esa manera se concentran en un mismo "Folio Real", dentro de un mismo libro, todas las inscripciones de relaciones jurídicas reales de un sólo inmueble determinado, y se evita así la anterior dispersión de tales inscripciones, en sucesión cronológica y en diferentes libros y lugares de estos: pero no por ello se propicia, ni el extravío, ni la sustitución o la alteración del "Folio Real" porque éste forma parte integrante de un libro en forma perfectamente foliado y revisable por el público.

José Manuel García García nos indica lo siguiente:

"En España dentro de la oficina del Registro está el archivo, que es lo más importante desde el punto de vista de publicidad registral, hasta el punto de que a veces se emplea la acepción de Registro de la Propiedad como el archivo o conjunto de libros de la oficina en los que constan los respectivos asientos. En este sentido, interesa destacar la autenticidad de los libros o autenticidad del registro, por lo que han de estar foliados, es decir formados estos por un conjunto de folios numerados y visados judicialmente, es decir en el primer folio el juez extiende la diligencia de apertura, aseverando que consta de todos los folios.

Esto resulta del artículo 238 de la Ley Hipotecaria. Además estos libros hacen fe, según establece el artículo 240 de la propia Ley hipotecaria, lo que significa que el registro prueba lo que en ellos consta.

En tercer lugar, los asientos del registro (de los libros) están bajo la salvaguardia de los tribunales, según establece el párrafo 3º del artículo 1º de la ley Hipotecaria, a cuyo tenor: " Los asientos del registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley " (61)

6.5.- Propuesta para el establecimiento de un Procedimiento Judicial para llevar a cabo la reposición de folios en el Registro Público de la Propiedad en el D.F.

En relación con el punto anterior, Sánchez Meda comenta:

No acontece lo mismo en nuestro actual sistema de registro, porque el llamado "Folio Real" no sólo carece de los efectos constitutivos o sustantivos de las inscripciones en ellos que caracterizan al sistema registral germánico y al australiano, sino que ni siquiera aprovecha las ventajas de orden y seguridad antes indicadas que ofrece el folio real en el Registro español, porque según la reforma de 1979 los folios son sólo hojas dispersas o cartones sueltos, que fácilmente se pueden, traspapelar o desaparecen y fácilmente también se pueden adulterar, modificar o reemplazar.

(61) García García José Manuel, Derecho inmobiliario Registral o Hipotecario, Edit. Civitas, Madrid, España, pag. 53

Es más, la posibilidad de extravío o de alteración de los folios aumenta si se considera que cuando un folio determinado resulta insuficiente para contener todas las inscripciones registrales de una cierta finca, se agregarán hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja continúa, tal como lo previene el artículo 27 del Reglamento del registro, convirtiendo así al folio en un manojó de hojas sueltas, que pueden unirse o desprenderse u ocellarse fácilmente según convenga". (62)

En nuestro país, propiamente hablando en el Distrito Federal ocurre con cierta frecuencia la situación de que los Folios reales en poder del Registro Público de la Propiedad, que amparan las inscripciones de propiedad de inmuebles del Distrito Federal y demás derechos reales sobre estos se extravían.

Para lo cual los Notarios Públicos o interesados en obtener la constancia de estos, inician el trámite que se conoce como "Reposición de Folio Real".

En ese momento, el Registro Público de la Propiedad vuelve a hacer una búsqueda minuciosa y, al no encontrarlo, expide un nuevo folio con la leyenda "dejando a salvo los derechos de terceros", ostentando un sello de reposición.

Esta situación de extravío debe ser responsabilidad absoluta del Registro Público de la Propiedad, toda vez que los particulares que acuden al mismo a solicitar información no tienen acceso directo a los mencionados folios, pero en la práctica el Registro Público de la Propiedad no ofrece la debida seguridad jurídica al llevar a cabo la reposición de los

(62) Sánchez Medal Ramón, op. cit., pag. 540

folios reales, ni se hace mucho menos responsable de los daños ocasionados por la reposición de estos.

Así mismo quiero señalar que en el reglamento respectivo no se hace referencia a la situación de extravío de los folios, sino únicamente a la situación de reposición de los asientos registrales por su destrucción y mutilación.

Por lo antes expuesto, considero que es muy riesgosa la practica de la reposición de folios reales que se realiza en nuestro país, especialmente en el Distrito Federal, en virtud de que el procedimiento de reposición de folios reales no es riguroso, ni completo; ya que sólo es tratado en dos artículos del Reglamento del registro Público de la Propiedad, estos son el 79 y 80 que a la letra dicen:

" artículo 79.- Procede la reposición de los asientos registrales, cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

La reposición se hará sólo con vista de los documentos que dieron origen a los asientos y por solicitud de la parte interesada o por orden judicial.

Dados los supuestos indicados, con vista de los informes rendidos por las áreas responsables, se levantará acta circunstanciada y en su caso, se procederá a la reposición solicitada ".

" artículo 80.- Los folios en que consten los asientos repuestos deberán ostentar el sello de reposición ".

La conclusión del procedimiento de reposición, no da ningún tipo de certeza, por consiguiente, la situación jurídica real de los inmuebles que se consignen en dichos folios está en entredicho, por lo tanto la reposición de los folios reales no ofrece la debida seguridad jurídica para garantizar el tráfico inmobiliario, ni el crédito territorial, ni personal.

Si bien es cierto que el mencionado artículo 79 del reglamento en su segundo párrafo dice que "La reposición se hará sólo con vista de los documentos que dieron origen a sus asientos y por solicitud de la parte interesada o por orden judicial".

Eso no quiere decir que los documentos presentados para la reposición, sean todos los documentos registrados que existan, podría haber anotaciones preventivas u otras inscripciones que la parte interesada tuviera especial interés en ocultar, por eso el texto de los folios repuestos es claro: "Se deja a salvo los derechos de terceros que pudieran tener respecto del inmueble.

Por lo antes expuesto, propongo se reforme el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así como el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su parte conducente.

Dentro del reglamento del Registro Público de la propiedad se debe crear un capítulo exclusivo que establezca el procedimiento para llevar a cabo la reposición de los folios reales que se hayan extraviado, destruido o mutilado.

Asimismo se establezca en este la responsabilidad del Director del Registro Público de la Propiedad, por el extravío, destrucción o mutilación de dichos folios.

Se establezca la responsabilidad de la parte interesada o titular registral afectado que solicite la reposición de los folios.

Todo ello tendiente a eliminar la mención que se detalla en dichos folios en la parte de Inscripciones, que a la letra dice : "Se deja a salvo los derechos de terceros que pudieren resultar perjudicados con la presente reposición", ya que el propio Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe.

Como ya he mencionado es necesario que los asientos que contienen los respectivos folios, observen el principio registral de Tracto Sucesivo para que haya continuidad de los propios asientos, con el fin de otorgar mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

En este sentido el proyecto de Reformas al Reglamento del Registro Público de la Propiedad podría quedar de la siguiente manera:

Capítulo VI

De la Reposición de Folios Reales

artículo 79.- Procede la reposición de los folios reales en que constan los asientos registrales, cuando por su pérdida, destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

La reposición se hará de acuerdo al procedimiento que se establece en el artículo 82 de este reglamento, para lo cual deben hacerse las notificaciones que se establecen el artículo 122 fracc. IV. del Código Civil de procedimientos Civiles para el Distrito federal (Fracción considerada en la reforma a dicho Código).

artículo 80.- Será responsabilidad directa del Director del Registro Público de la Propiedad, la pérdida, destrucción o mutilación de los folios reales.

Por tal motivo estará obligado al pago de daños y perjuicios que se ocasionen al titular de los derechos registrales afectado.

De igual manera estará obligado al pago de gastos y costas procesales que se originen con motivo del proceso judicial de reposición de folio real.

artículo 81.- El titular registral afectado o el interesado en la reposición del folio, será responsable civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar los actos que realice con motivo de la reposición del folio e independientemente de las penas que le sean aplicables por los delitos que pueda cometer con motivo de dicha reposición.

artículo 82.- El titular registral afectado o el interesado en la reposición del folio, deberá promover demanda judicial en contra del Director del Registro Público de la Propiedad en la vía ordinaria civil, a través de la cual podrá demandar la reposición del folio real.

artículo 83.- Las personas que pudieren considerarse perjudicadas, con motivo de la reposición del folio real, podrán ocurrir al juicio para hacer valer los derechos que pudieren corresponderle.

Por lo que respecta al actual artículo 80 podría subsistir numerándolo como 84.

En cuanto al proyecto de reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal considero incluir en el artículo 122 de dicho ordenamiento una fracción IV en que

se establezca la manera de notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas con motivo de la reposición del folio real, para quedar en los siguientes términos:

" IV.- Cuando se trate de Reposición de Folio de un inmueble en el registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 82 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (artículo propuesto para la reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal), para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas con motivo de la reposición del folio.

El edicto se publicará por una sola vez en el diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble cuyo folio real se pretende reponer, en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento judicial de reposición de folio real respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el Inmueble durante todo el trámite judicial ".

Cabe mencionar que el establecimiento del sugerido procedimiento judicial de reposición de folio real, implica el mismo lapso de tiempo que en la práctica actual se lleva la reposición de dichos folios por parte del Registro Público de la Propiedad; procedimiento que como he comentado deja a salvo derechos de terceros, lo que implica una inseguridad jurídica al titular de los derechos registrales.

Con el establecimiento del proceso judicial de reposición de folio real, sobre el cual recaerá una sentencia que cause ejecutoria, se podrá proporcionar toda la seguridad jurídica necesaria.

Por ultimo se recomienda adoptar el sistema de folio real recogido a través de libros como ocurre en España y en nuestro sistema registral en cuanto al registro de bienes muebles, con lo cual se podrá prevenir el extravío de los mismos y simultáneamente contar con la ficha registral actual, para el manejo practico y el uso actual de sistemas electromecánicos.

CONCLUSIONES :

1.- De los antecedentes históricos del Registro Público de la propiedad, se deduce que en la mayoría de las culturas se han creado las formas necesarias para dar publicidad a los actos jurídicos a través de los cuales se transmite la propiedad.

2.- El objeto del Registro Público de la Propiedad es la publicidad y la seguridad jurídica de todos los actos y documentos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; así como el otorgar una eficaz protección de los derechos adquiridos por terceros de buena fe y del tráfico jurídico de Inmuebles.

3.- Los principales sistemas registrales desde el punto de vista de la eficacia jurídica concedida a la inscripción son el sistema registral sustantivo adoptado en Australia, el sistema registral constitutivo adoptado en Alemania, y el sistema registral declarativo adoptado en Francia.

4.- El sistema registral Alemán otorga la seguridad de las transacciones inmobiliarias y la movilización de los valores territoriales, con presunción de exactitud y plena protección de terceros; en este la unidad básica registral es la finca a la cual se le abre el correspondiente folio registral; es el prototipo del sistema registral perfecto que tiende a extenderse.

El sistema registral Francés deja mucho que desear, ya que cuenta con varios defectos, como es el que la lista de los actos registrables no agota el ámbito normal de todo buen sistema registral, agravado además por el hecho de que la inscripción es facultativa; al no haber calificación registral el conservador actúa automáticamente y, por tanto, no puede negar la inscripción, salvo defectos formales de presentación; los efectos de la

transcripción son insuficientes para producir plena seguridad en la contratación Inmobiliaria; en este sistema no está previsto el principio de especialidad ya que el registro se lleva por personas, este sistema a su vez tiende a reducirse, pero donde subsiste aumenta la eficacia del registro mediante el aumento de los actos sujetos a registro.

Por lo que respecta al sistema Australiano este puede ser provechoso en determinados lugares y perturbador en otros, pues todo depende del estado o situación de la propiedad inmobiliaria de cada país.

Tiene ventajas en cuanto a la organización de la propiedad Inmobiliaria en países coloniales y atrasados, como es el caso de Australia al organizarse, y a estos países tiende a reducirse la aplicación del mencionado sistema, y aún en éstos, a concentrarse a determinadas clases de terrenos.

5.- El Registro Público de la propiedad del Distrito Federal en cuanto a la efectos de la inscripción adopta el sistema declarativo, adoptando en cuanto a la forma en que se hace el registro el sistema de folio real como en España, sin embargo considero que nuestro sistema registral constituye un sistema intermedio.

6.- Los principios registrales sirven de base para conocer y entender el contenido y función de la compleja materia que constituye el Registro Público de la Propiedad.

7.- A través de la función registral se otorga publicidad a todos aquellos actos jurídicos que por disposición de la ley deben surtir efectos ante terceros; proporcionando a su vez seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, ofreciendo suficientes garantías tanto para adquirir derechos reales sobre bienes inmuebles como para ser acreedor con garantía real inmobiliaria, todo ello mediante un procedimiento registral.

8.- El actual procedimiento de inmatriculación administrativa en nuestro país, únicamente a favorecido a aquellos que se han acogido a este, en obtener derechos meramente posesorios; razón por la cual se han creado los tribunales judiciales de inmatriculación, que a través de un debido proceso legal sobre el cual recae una sentencia que llega a causar ejecutoria, si garantiza la obtención de derechos de propiedad a los que a este procedimiento se allegan.

9.- En nuestro actual sistema registral todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se materializan a través de las constancias asentadas en los folios reales correspondientes.

10.- El sistema de folio real implantado en el Distrito Federal y muy recientemente en el Estado de México sustituye al tradicional sistema de libros; a través de este sistema se propicia a que todo el historial jurídico de cada finca, bien mueble o persona moral quede contemplado dentro del mismo, a fin de evitar como ocurría en el anterior sistema, que dicho historial se desgregue en una serie indefinida de libros

11.- Desde el punto de vista personal el sistema de folio real adoptado en nuestro país, proplamente en el Distrito Federal, es bastante bueno y muy practico, sin embargo considero necesario que se lleve su control a través de libros que contenga un número determinado de estos y simultáneamente subsista la ficha registral actual.

12.- Por último con el estebecimiento del proceso judicial para la reposición de follos reales, por causa de destrucción, mutilación o extravío, se hará responsable al Director del Registro Público de la Propiedad de esta situación; para lo cual se podrá interponer demanda de reposición de folio real, sobre la cual recaerá una sentencia que en caso de ser favorable al demandante, se podrá tener la seguridad sobre la situación jurídica real dei o los inmuebles que se encuentren en este supuesto.

BIBLIOGRAFIA

Carral y De Teresa Luis

Derecho Notarial y Derecho Registral

Edit. Porrúa, México.

Colín Sánchez Guillermo

Procedimiento Registral

Edit. Porrúa, México

De Pina Rafael

Derecho Civil Mexicano

Elementos de Derecho Civil Mexicano

Edit. Porrúa, México

De Pina Rafael

Diccionario de Derecho

Edit. Porrúa, México

Dirección General del Registro Público de la

Propiedad del Distrito Federal

Ponencias, 3er. Congreso Nacional de Derecho Registral (1978)

Aguascalientes, México

Galindo Garfías Ignacio
Derecho Público y Privado
Edit. Porrúa, México

García García José Manuel
Derecho Inmobiliario Registral e Hipotecario
Edit. Civitas, Madrid-España

García Maynez Eduardo
Introducción al Estudio del Derecho
Edit. Porrúa, México

Gobierno del Estado de México, Secretaría de Gobierno,
Dirección General del Registro Público de la Propiedad
Curso de Capacitación Registral
Toluca, Estado de México

Gómez Lare Cipriano
Derecho Procesal Civil
Edit. Trillas, México

Lozano Noriega Francisco
Cuarto Curso de Derecho Civil
Edit. Asociación Nacional del Notariado
México, A.C.

Margadant S. Guillermo Floris
El Derecho Privado Romano
Edit. Esfinge, México.

Neri Argentino I.
Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial,
Volumen 6 Registros
Edit. De Palma, B. Aires, Argentina

Parejo Gamir Roberto
Protección Registral y Dominio Público
Edit. Revista de Derecho Privado
Madrid, España

Pérez Fernández Del Castillo Bernardo
Derecho Notarial y Registral
Edit. Porrúa, México

Pérez Lasala José Luis

Derecho Inmobiliario Registral

Edit. De Palma, Buenos Aires Argentina

Rojina Villegas Rafael

Derecho Civil Mexicano

Tomo III, Bienes Reales y Posesiones

Edit. Porrúa, México

Sánchez Meda Ramón

De los Contratos Cíviles

Edit. Porrúa, México.

Sociedades Bíblicas Unidas

La Biblia

López de Zavala Fernando J.

Curso Introductorio al Derecho Registral

Edit. Tucuman, Buenos Aires, Argentina

O' Callaghan Muñoz Xavier

Compendio de Derecho Civil, Tomo III

Derechos Reales e Hipotecario

Edit. Revista de Derecho Privado

Madrid, España

Mosset Iturraspe Jorge

Compraventa Inmobiliaria

Edit. Ediar, S.A., Buenos Aires, Argentina

Zamora y Valencia Miguel Angel

Contratos Civiles

Edit. Porrúa, México

LEYES Y CODIGOS

Código Civil para el Distrito Federal

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Ley del Notariado para el Distrito Federal