

342  
2007



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
PLANTEL ACATLAN**

LA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS  
REGISTRALES EN LA REPOSICION DEL  
FOLIO REAL.

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
PRESENTA EL ALUMNO  
**ALFREDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ**

ASESOR: LIC. MARIA GUADALUPE CONTRERAS ALFARO



NAUCALPAN DE JUAREZ, EDO. DE MEX.



1996

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



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 UNIVERSIDAD:  
U.N.A.M., E.N.E.P. ACATLAN  
Manjar de sabiduría y conocimientos.

**A MIS PADRES:**  
**En agradecimiento y admiración**  
**por todo lo brindado.**

**A MI ESPOSA:**  
**Por su paciencia y**  
**comprensión.**

**A MI JURADO:**  
**Por su impulso incansable**  
**en la enseñanza académica.**

A MI FAMILIA.

EN AGRADECIMIENTO:  
A los Notarios 60 y 22 D. F.  
LIC. FRANCISCO DE P. MORALES DIAZ  
LIC. LUIS FELIPE MORALES VIESCA  
Por su apoyo e instrucción  
en mi formación profesional.



## OBJETIVO

Con la realización del presente trabajo se pretende analizar de una manera clara y directa la aplicación de los principios registrales en la reposición del Folio Real, partiendo para ello de los antecedentes históricos que dieron origen al derecho registral tratando de profundizar en cuanto a la forma de transmisión de la propiedad así como de su publicidad y el sistema de Folio Real.

Desde luego es de suma importancia analizar las diferentes acepciones que a través de los años y en diferentes partes del mundo ha recibido el derecho registral, los sistemas registrales, su finalidad y desde luego el Folio Real; con el estudio de los principios registrales se pueda determinar cual de ellos son aplicables o no a la reposición del folio y las posibles soluciones para dar cumplimiento a dichos principios y brindar una mayor seguridad, publicidad y legitimación como finalidad primordial de nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

# INDICE

## LA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA REPOSICION DEL FOLIO REAL.

INTRODUCCION . . . . .	1
<b>CAPITULO PRIMERO</b>	
<b>ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL</b>	
I.- EN ROMA . . . . .	2
II.- EN ALEMANIA . . . . .	4
III.- EN ESPAÑA . . . . .	5
IV.- EN MEXICO . . . . .	7
a).- EN EL MEXICO COLONIAL . . . . .	7
b).- EN EL MEXICO INDEPENDIENTE . . . . .	8
c).- EN EL MEXICO CONTEMPORANEO . . . . .	11
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1870	11
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1884	12
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1928	14
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1979	15
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO FEDERAL DE	

1979 . . . . .	15
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO EDERAL DEL 5 DE AGOSTO DE 1988 . . . . .	16

**CAPITULO SEGUNDO**

**DEL DERECHO REGISTRAL**

I.- DIFERENTES ACEPCIONES . . . . .	18
II.- DE LOS SISTEMAS REGISTRALES . . . . .	20
III.- DEL SISTEMA DE FOLIO REAL . . . . .	26
IV.- FINALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO . . . . .	30

**CAPITULO TERCERO**

**LOS PRINCIPIOS REGISTRALES**

A.- CONCEPTO Y CLASIFICACION . . . . .	33
I.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD . . . . .	36
II.-PRINCIPIO DE LEGITIMACION . . . . .	39
III.-PRINCIPIO DE ROGACION . . . . .	42
IV.-PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO . . . . .	44
V.-PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD . . . . .	46
VI.-PRINCIPIO DE CALIFICACION O LEGALIDAD . . . . .	56
VII.-PRINCIPIO DE INSCRIPCION . . . . .	59

VIII.-PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD . . . . .	62
IX.-PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO . . . . .	65

#### CAPITULO CUARTO

##### DE LA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

I.- DE LA APERTURA DE FOLIOS . . . . .	69
II.- DEL EXTRA VIO DE FOLIOS . . . . .	73
III.- DE LA REPOSICION DE FOLIOS . . . . .	73
IV.- DE LA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA REPOSICION DEL FOLIO REAL . . . . .	77
CONCLUSIONES . . . . .	79
BIBLIOGRAFIA . . . . .	84

## INTRODUCCION

A través del estudio y del análisis en la aplicación de los principios a seguir en el Registro Público de la Propiedad, en cuanto a la reposición se refiere, me ha guiado a la elaboración del presente trabajo a donde analizo sus antecedentes, tanto a nivel Mundial como Nacional, continuando con la definición del Derecho Registral, los sistemas Registrales existentes, el sistema de folios, la finalidad del Registro Público; pasando de esta manera al estudio de los principios Registrales para llegar a lo que es nuestro punto esencial, la aplicación de los principios registrales en la reposición de folios dado de acuerdo a la practica registral en una reposición de folio solo basta presentar el documento por el cual se desprende el derecho inscrito a reponer y se procede a ello, sin aplicar los pasos o lineamientos registrales que nos indica claramente la ley de la materia para tener seguridad jurídica , legalidad y publicidad, como fines primordiales del Registro Público de la Propiedad.

## CAPITULO PRIMERO

### ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL

Para iniciar el presente trabajo de investigación es de suma importancia mencionar.

Desde sus inicios a nivel mundial así como su aparición en nuestro país de esta manera tenemos que:

#### I.- EN ROMA

En Roma la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, puesto que no protegía a los terceros adquirentes.

Dentro de las formas existentes de transmitir la propiedad, señalan, entre otros juristas, Guillermo Floris Margadant, Pérez Fernández del C., Carral y de Teresa, los siguientes:<sup>1</sup>

- a) La Mancipatio
- b) La In Jure Cessio
- c) La Tradictio

En ambos (La Mancipatio, la In Jure Cessio y la Tradictio), la gente se obligaba por pactos o contratos tales como la compraventa, permuta, donación, los cuales "solo daban obligación de entregar el bien"<sup>2</sup>, de esta manera tenemos:

---

<sup>1</sup> *Margadant S., Guillermo F; Derecho Romano, P.P. 402*

<sup>2</sup> *Id.*

## LA MANCIPATIO

Era la forma de transmitir la propiedad sólo entre ciudadanos romanos; teniendo por objeto la Res Mancipi, no importando que fueran bienes muebles o inmuebles.

La Res Mancipi: "Son terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con éstos, esclavos, animales de tiro y carga"<sup>3</sup>

La Mancipatio es una forma de contratación inicialmente formalista por que tanto las frases, rituales, gestos y la actividad general de los que intervienen, son elementos sin los cuales las partes no pueden quedar obligados, ni surtir efectos los actos que celebren.

El Ilustre Lic. Bernardo Fernández Pérez del Castillo en su obra Derecho registral nos indica que: En la Mancipatio intervienen; el mancipio accipiens (adquirente), el mancipio dons (el que transfiere) y el testis classicis (cinco testigos), así como también se requiere de la presencia de la persona libripens (agente público); utilizándose una balanza, un porta balanza y un trozo de bronce.

El adquirente como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce y al mismo tiempo pronunciaba las palabras solemnes de hacer suya la cosa.

## LA IN JURE CESSIO

Igual que la anterior figura que estudiamos, también es una forma de transmitir la propiedad solo entre ciudadanos romanos, teniendo como objeto la Res Mancipi

La in jure cessio es un juicio o "pleito"<sup>4</sup> ficticio o fingido por el cual el vindicante (adquirente) y el in jure cedens (transferente) acudían ante el pretor de la tribu. El primero asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; el segundo se allanaba a la demanda, y al ver esto el pretor declaraba que la propiedad quedaba en manos del vindicanti.

<sup>3</sup> Margadat, *op. cit.*, p.p. 230

<sup>4</sup> *ibid.*, 263

## LA TRADICTIO

Esta figura era aplicable a toda clase de bienes y se daba la transmisión sin que fuera necesario los ritos o fórmulas.

La tradictio consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, existiendo tres elementos esenciales para su existencia;

- A) La intención del enajenante de transmitir la propiedad;
- B) La intención del adquirente de adueñarse de la cosa; a través de la existencia de una causa justa (contrato); y
- C) La entrega física de la cosa.

## II. EN ALEMANIA

En el derecho germánico la transmisión de los inmuebles se realizaba en dos períodos a saber: "el primero llamado negocio jurídico y se integraba por la entrega al adquirente y la disposición o abandono del enajenante, siendo este un acto solemne, se lleva a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos" <sup>5</sup>, que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal; asistiendo el jefe de dicha asamblea. El que transmitía el bien lo entregaba simbólicamente al adquirente y éste quedaba investido de la titularidad del bien.

El segundo período llamado acto traslativo de dominio, tenía la característica de ser judicial o extrajudicial.

La judicial consistía, al igual que en el Derecho Romano la *in jure cessio*; era un juicio simulado, ante un juez, en donde el adquirente demandaba al enajenante la entrega del bien, allanándose este (enajenante); así es como el juez resolvía a favor del actor entregándole judicialmente la cosa o bien.

---

<sup>5</sup> Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y derecho Registral*, p.p. 223



En la extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción en el libro territorial, conociéndosele a este sistema como el constitutivo, del cual hablaremos más adelante.

Cabe señalar que ambos períodos en sus inicios fueron verbales; posteriormente se hicieron por escrito; inscribiéndose primero en los archivos judiciales o municipales, luego se transcribieron en libros especiales, llamándoseles de registro.

Creemos que es de suma importancia lo señalado por Jerónimo González Martínez, respecto del derecho inmobiliario alemán, al indicar:

"...El registro de una finca o derecho, es el lugar de los libros (folios) en el que se describe el inmueble independiente a las entidades hipotecarias asimilables, como el derecho de superficie u otros regionales de igual naturaleza (derecho de uso, caza, pesca, mina...).

La determinación primaria de las fincas se basa en los datos topográficos y descriptivos que se traen de otras fincas o libros (libros catastrales, cuadernos descriptivos de fincas, relaciones fiscales, catastro...), y aunque tales datos son técnicos, minuciosos y precisos no adquieren por su traslado al Registro Inmobiliario fe pública.

...Cada finca o entidad asimilable puede recibir una hoja, sistema llamado del folio real, agrupándose con otras sin formar una sola o ser incluida bajo una rúbrica personal con todas las del mismo dueño, pero sin perder ninguno de los tres supuestos.

### III. EN ESPAÑA

Las legislaciones españolas son los antecedentes de nuestra legislación y estuvieron vigentes durante la colonia y al inicio del México Independiente.

En España se desarrollaban varias formas de publicidad, entre las cuales destacaba la Robración, que "es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble" 7.

Pasando de este modo, al régimen de publicidad por medio del oficio de hipotecas, los cuales eran públicos, siendo reemplazada por la Ley Hipotecaria de 1861, en las cuales se anotaban las ventas de inmuebles gravados con cargas, hipotecas, censos, gravámenes.

Esta Ley Hipotecaria se encontraba formada por quince títulos y 416 artículos independizándose del Código Civil.

De las primeras noticias que tenemos cuando el Rey Carlos I, hizo los primeros censos en Madrid, España, para dar publicidad a los bienes muebles e inmuebles, esta disposición se limitó solamente a los censos y tributos que se constituían sobre dichos inmuebles como garantía de una obligación, posteriormente las Cortes de Toledo, propusieron al Rey Carlos I, la organización de un Registro de Censos, Tributos e imposiciones, a dicha solicitud el Rey respondió: "Será obligación de los escribanos del ayuntamiento de las cabezas de Partido, tener ya sea en un libro o en muchos registros separados de cada uno de los pueblos del Distrito con la inscripción correspondiente y de modo que con la distribución y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieren situadas las hipotecas, distribuyendo los asientos por año, para que fácilmente pueda allegarse la noticia de cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma en que los escribanos lo practicaban en los protocolos; y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos, se anotara en cada uno de las que corresponda" 8.

En la Ley Hipotecaria, se regula el Registro Público de Hipotecas, y este ordenamiento se encuentra vigente hoy en día varios países.

---

7 Carral, *op. cit.* p.p. 224

8 Pérez, *op. cit.* p.p. 13

## IV. EN MEXICO

### A) EN EL MEXICO COLONIAL

Los antecedentes de nuestra Legislación, como ya lo mencionamos, provienen del Derecho Español (siete partidas y la novelística recopilación, en los Oficios de Hipotecas y en la Ley Hipotecaria de 1861 en donde se anotaba la venta de inmuebles gravados con carga, hipotecas, censos, gravámenes reales), ésta última (la Ley Hipotecaria) tuvo vigencia durante esta época y al inicio del México Independiente.

Ahora bien, de esta manera los primeros libros de que se tiene noticia en nuestro país eran los que respondían a los intereses de la Corona Española, ya que ahí en esos libros se llevaba un control de los más ricos hacendados.

Acontecimiento muy importante fue lo sucedido en nuestro país en donde existió la figura del Tlacuilo, el cual era un artesano azteca, por que no hay que olvidar que esta raza fue un pueblo conquistador y dominador, que impuso parte de su sistema de vida y organización.

Este artesano tenía como función dejar constancia por medio de signos ideográficos de los acontecimientos, dicho personaje se expresaba por medio de pinturas que le permitían dejar memoria de los hechos de una forma creíble.

El Tlacuilo llegó a ser el antecesor del Notario, de hoy en día, cabe recordar que este personaje no operaba por parte de su pueblo, sino que estaba asociado directamente a los sacerdotes.

En esta época del México Colonial, con la Bula Inter Coetera, expedida por el Papa Alejandro VI, de que los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los Reyes de Castilla y Aragón, se respetaron también en la Nueva España algunas Instituciones, tales como los libros donde se llevaban los asientos de los inmuebles propiedad de los hacendados.

Surgiendo por esta época regulaciones como la Recopilación de Indias, las Ordenanzas de Villar de 1757, la de intendentes del 9 de Diciembre de 1786 y la de Recopilación de Autos acordado de la Real Audiencia de la sala de crimen de

1787, Leyes, Decretos, Cédulas, todos estos ordenamientos más que hablar de un Registro hablan de escribanos públicos reales y de números (Leyes de Indias), posteriormente el término escribano público también se refería a la función pública, tales como: escribano público de diligencias, escribano público de número, escribano público de la real hacienda, escribano público del oficio de hipotecas y escribano público de cabildo.

En el México Colonial y principios del México Independiente, las normas que se aplicaron fueron las del Reino de Castilla y no las de otros reinos de España.

Cabe mencionar que durante esta época Portugal, al igual que España, habían emprendido la aventura del descubrimiento de nuevas tierras, originándose con esto un conflicto entre ellos, acontecimiento que vino a solucionarse con la expedición de la bula inter coetera, del Papa Alejandro VI y posteriormente las tierras descubiertas fueron entregadas a la Corona Española.

El Rey de Portugal Juan II, se inconformó con esa determinación, ya que con anterioridad les habían sido entregadas unas tierras a ellos por el Papa Martín V, finalmente este conflicto se resolvió con el Tratado de Tordesillas, nulificando los anteriores, y fijo nuevos límites por medio de una línea imaginaria.

Cuando Cristóbal Colón descubrió América, el 12 de octubre de 1492, llevaba consigo un diario de la expedición dando fe al desembarcar en las tierras descubiertas en nombre de los Reyes Católicos, ya que el debía llevar un registro de tráfico de mercancías y hechos sobresalientes.

Los escribanos como fedatarios durante la conquista dejaban constancias escritas de las ciudades fundadas, aquí en esta época del México Colonial, ya se observaban indicios de lo que hoy es el Registro Público de la Propiedad.

#### b). EN EL MEXICO INDEPENDIENTE

La Independencia de México, fue proclamada, por Miguel Hidalgo y Costilla en 1810 y se consumo con Agustín de Iturbide en 1821.

A causa de esta situación política provocada por la Independencia se creó un Reglamento Provisional Político del Primer Imperio Mexicano del 8 de diciembre de 1822, el cual establecía que la legislación vigente era la misma del México Colonial: "Ley de Indias, Decretos, provisiones Reales, Cédulas, etc."9

A raíz de este acontecimiento se fueron dictando nuevas Leyes y decretos, mismos que de una forma paulatina fueron separados de la legislación española.

Durante esta época fue también creada la Constitución de Cádiz de 1812 misma que tuvo mucha aplicación en nuestro México, entre los puntos más importantes tenemos:

Una circular de la Secretaría de Justicia en donde se establecían los requisitos para obtener el título de escribano en el Distrito Federal y Territorios.

Decreto la organización de los juzgados del ramo civil y del criminal en el Distrito Federal, dando al escribano facultades para trabajar en los Tribunales.

Los escribanos y anotadores llevarían un libro para asentar los registros por cada finca o heredad en cada pueblo, distrito o partido.

La anotación debía contener: fecha del instrumento, nombre del escribano, ante quien se había otorgado, tipo de contrato, nombre de los contratantes o de las personas que intervinieron y su vecindad.

La falta de cumplimiento por parte del escribano o juez tenía como consecuencia la provación del oficio y reparación del daño por parte del funcionario.

Todos los escribanos enviaban a la "justicia de los partidos", una matrícula de los instrumentos de que constaba el protocolo del año en que hubiesen existido hipotecas especiales.

Todas estas cuestiones fueron parte de la Real Audiencia de México.

También se cuidó mucho el aspecto de que en las anotaciones del Registro, se inscribieran y numeraran una a continuación de la otras, sin tachaduras ni enmendaduras y que fueran firmadas siempre por el encargado del Registro.

---

9 *Pérez, op. cit., p.p. 31*

El carácter público del Registro se acentuó al indicar como obligación para el Tribunal encargado de los oficios de hipotecas que permitieran consultar los asientos a todo público y además que expidiera las certificaciones que solicitaran sobre libertad o existencia o no existencia de gravamen de las fincas o heredades.

En 1828, entro en vigor el Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca, el cual no dedicó ningún artículo sobre el Oficio de Hipotecas.

Un año después se publicó el Proyecto del Código Civil de Zacatecas; el cual contenía un capítulo bajo el nombre de "Del Registro de Hipotecas", pero dicho Código nunca entro en vigor.

Fue hasta el mandato de Antonio López de Santa Ana, en 1853, cuando se aprobó un "oficio de hipotecas"<sup>10</sup>, decreto que entre otros artículos versaba:

"Artículo 1.- El oficio de Hipotecas de esta Capital se beneficiará para el erario público, rematándolo en almoneda al mejor postor.

"...Artículo 4.- El escribano o abogado que se encargue del despacho del oficio, será el inmediatamente responsable de las operaciones relativos a ese oficio y asistirá personalmente a su despacho."

"Artículo 5.- Al Ayuntamiento corresponde únicamente por medio de su Secretario, la inscripción y vigilancia para la seguridad de la oficina y de sus libros, su buen arreglo y su conservación y del cuidado de que este abierto para el servicio público."

"...Artículo 7.- Los derechos de oficio de hipotecas, se cobrarán en lo sucesivo, así a los particulares como a las comunidades, compañías o varias personas sin distinción alguna con arreglo al arancel siguiente salvo el privilegio del fisco y de los negocios del Gobierno o del Ayuntamiento, de los ayudados por pobre, de las religiones reformadas, mendicantes que no tienen bienes ni rentas en común, hospitales de dementes y de lazarinos casa de expósitos a quienes no se exigirán sino los costos de papel y lo escrito."

---

<sup>10</sup> Pérez po. cit. p.p 31

Con éste decreto se hacia ya público el reconocimiento de la propiedad como un derecho que tenían los hombres para la sociedad, garantía que estaba dentro de la legalidad del derecho.

En el siglo XIX existieron diversos intentos y proyectos de codificación, unos incompletos, otros consistentes en simples esbozos, y algunos ni entraron en vigor, culminando con la elaboración del Código de 1870.

Es de esta forma como se va conformando nuestro Derecho Registral con todo y sus PRINCIPIOS RECTORES, base de toda legalidad y publicidad, es pues como ya vamos encontrando diversos ordenamientos que ponen las bases para nuestro Derecho Registral actual.

### c) EN EL MEXICO CONTEMPORANEO

Dentro de este capítulo haremos mención de los diversos ordenamientos, que consideramos más importantes, que han surgido desde 1870 hasta nuestros días, en el Código Civil y Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal.

### CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1870

El Código Civil que nos ocupa fue redactado tomando en cuenta el Derecho Romano, la antigua legislación Española, el Código de Cárdena, de Austria, Holanda, Portugal y Francia, este último de manera directa y preponderante.

De esta forma tanto la declaración de los Derechos del Hombre y el Código Napoleónico marcaron un importante cambio que sirvió para regir tan decisivamente los rumbos del Derecho Civil.

Por lo antes expuesto, tenemos que los juristas franceses hayan no sólo dominado sino realmente ahogado la evolución del Derecho en otros países, cuyo progreso en la materia estaba además detenido o suspendido por causas que le eran peculiares, pero que casualmente influían en el mismo sentido y reformaba así un movimiento que ya por si mismo resultaba incontenible.

En cuanto a los antecedentes de nuestro Código Civil sabemos que nuestros juristas al querer ensanchar la investigación se encontraban con la doctrina

francesa. Nuestro Código es el resultado de una gran investigación, llevadas acabo mediante diferentes comisiones; en lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad, se busco regularlo por una Ley especial.

En 1867, cuando siendo Presidente Don Benito Juárez, le encarga a José María Iglesias, Pedro Escudero, José Fernando Ramírez y Luis Méndez que elaborarán un proyecto sobre la Ley de Hipotecas y Registro Público, dicha comisión que tenia por objeto elaborar el proyecto no lleo a tener éxito, sino que fue hasta 1870, cuando por primera vez se le da una estructura al Registro Público de la Propiedad y es precisamente ahí donde cambia el sistema de oficios vendibles y renunciables.

Dicho proyecto se componía de: "Libro primero (de la personas); Libro segundo (de los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones); Libro tercero, el cual no se editó ya que fue derrocado el imperio; Libro cuarto (de las sucesiones)."<sup>11</sup>

Una vez que se restauró la República se nombro una comisión encabezada por Mario Yáñez y una vez revisado y aprobado el proyecto por el Congreso de la Unión, y por decreto del 8 de diciembre de 1870, entró en vigor el primero de marzo de 1871, bajo el nombre de "Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California".

#### EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1884

Este ordenamiento abrogó al de 1870, fue publicado en toda la República Mexicana y casi una copia del de 1870.

De este ordenamiento transcribimos en lo conducente:

"Artículo 3213.- Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como la forma y las demás circunstancias con que debe extenderse el registro."<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Instituto del Derecho Registral, *op. cit.*, p.p. 30

<sup>12</sup> Pérez, *op. cit.*, p.p. 45



Cabe mencionar que el artículo antes transcrito habla de un reglamento que determine la obligaciones y derechos de los registradores, sin embargo ese reglamento jamás se llegó a realizar, es decir no nació, por lo que seguía vigente el de 1870.

En el Código de estudio, en su título vigésimo tercero llamado "Del Registro Público", contenía cuatro capítulos a saber:

- 1.- Disposiciones generales;
- 2.- De los títulos sujetos a registro;
- 3.- Del modo de hacer el registro;
- 4.- De la extinción de las inscripciones.

También mencionaba que habría oficinas de Registro en todos los lugares donde hubieran juzgados de primera instancia.

En su capítulo primero, se hablaba de los sitios del Registro Público, además lo preveía en cuatro secciones:

- a) Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos;
- b) Registro de hipotecas ;
- c) Registro de arrendamientos;
- d) Registro de sentencias.

Se previa también un índice con el objeto de recopilar un archivo de dichos documentos inscribibles.

En su segundo capítulo se mencionaba: "Todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales, impuestos sobre ellos, debían registrarse, con excepción de aquellos casos en el valor de la operación no exceda de \$500.00."<sup>13</sup>

Es de vital importancia mencionar en lo referente a este capítulo que el legislador de esa época ya estaba previendo o encontrando la forma de lo que hoy se plasma en los Artículos 2317 del Código Civil vigente para el Distrito Federal

---

<sup>13</sup> Instituto Mexicano de Derecho Registral, *op. cit.* p.p. 36

y 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en estos supuestos esta contemplada la forma de los contratos que contengan bienes inmuebles.

En su capítulo tercero se contemplaba el procedimiento por medio del cual el interesado presentaba su documento a la sección correspondiente y el registrador, con base a la ley procedía a registrarlo, suspendía o denegaba la inscripción (servicio).

En esta época, con el objeto de incorporar los bienes al sistema registral, se permitía registrar los contratos privados de aquellas personas que por no tener recursos no acudían ante el notario o escribano público.

### EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1928

El ordenamiento en estudio es uno de los más avanzados de su época y uno de los que más principios tiene.

Este Código contiene el sentir de toda la sociedad, es decir de todas las demandas que se tenían y se veían venir en tiempos del movimiento revolucionario de principios del presente siglo en nuestro país.

En 1928 ya se encontraba una idea de lo que es la solidaridad, libertad e igualdad, estos principios rectores de toda sociedad y otros más señalan que: debe haber una equiparación completa de los derechos del hombre y la mujer.

Aquí los derechos y obligaciones fueron o han sido objeto de mayor elaboración doctrinal y legislativa.

En la exposición de motivos se hizo una amplia clasificación de los bienes inmuebles.

Este Código acepto la teoría progresista que ve en el derecho de propiedad el medio para cumplir una verdadera función social.

Se creó también el patrimonio familiar.

En cuestiones registrales, que es el tema a tratar en la presente investigación, dicho Código sigue los efectos declarativos del de 1884.

Aquí fueron ya por primera vez aceptadas las informaciones de dominio y las inscripciones de posesión.

Se organizó con bases nuevas el Registro Público, con esto la producción de efectos jurídicos sobre el acto inscribible se facilitó, además se simplificó la forma de registrar los documentos y se establecieron principios rectores generales,

se permitió que aquella persona que tuviera la posesión de un inmueble pueda registrarla, antes de transcurrir el tiempo necesario para ello y posteriormente lo pueda hacer mediante resolución judicial.

Así mismo tenemos que se siguieron aplicando las disposiciones del Código de 1884, tal y como lo dispone el artículo 7 transitorio de nuestro Código actual.

### CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1979

Por decreto del 28 de diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial el 3 de enero de 1979, se implantó una serie de importantes reformas al sistema registral, así como adiciones y supresiones a diversos preceptos.

Las referidas reformas rompen con el sistema de inscripción en libros, implantandose el FOLIO REAL como sistema registral originando la cohesión y unidad que requería el Registro al adoptarse este sistema y tomar la finca como unidad básica que daba vida al propio sistema y a la institución.

La conveniencia de este sistema de folio real, consiste en que el bien se toma como el elemento invariable, constante, ya que puede cambiar de propietario, gravarse, enajenarse, etc., pero siempre estará allí; cambiara su situación jurídica pero no el inmueble.

Además de las reformas citadas se instituyó la inmatriculación, como nueva forma de adquirir la posesión.

### REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL DEL 5 DE AGOSTO DE 1979

El reglamento de referencia es de gran importancia, ya que en el se ve claramente la forma de organización y funcionamiento, del sistema de folios y de la inmatriculación, entre otros puntos.

Este reglamento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de enero de 1979, abrogando el de 1940, contenía 190 artículos, más los transitorios, se encontraba dividido en tres títulos

- El primero referente a la organización y funcionamiento;
- El segundo de los diferentes ramos, folios e índices; y
- El tercero del procedimiento registral.

El Registro en esta etapa alcanzó la Dirección General, dependiente del Departamento del Distrito Federal.

Así mismo señalaba los requisitos para ser Director y sus facultades; se creó la sección jurídica encargada de emitir opiniones sobre la suspensión o denegación del Registro de los documentos que carecen de algún requisito.

Se previno la existencia de una sección de calificación de inscripción, que era la encargada de practicar a través de los Registradores, la importante función de la calificación registral.

Se estableció la sección encargada de publicar las inscripciones y los trámites registradores con el propósito de tener al público informando del documento que les interesa, creando el llamado "Boletín del Registro Público de la Propiedad".

En su título segundo habla de los distintos folios e índices de registro. Señalando en su precepto 50 que para el mejor cumplimiento de la función registral existen tres diversificaciones del Registro:

1. Registro Inmobiliario;
2. Registro Mobiliario;
3. Registro de Personas Morales.

Las inscripciones correspondientes a dichas ramificaciones se practicarán en los folios siguientes:

- a) Folio diario de entrada y tramite;
- b) Folio de derechos reales;
- c) Folios auxiliares.

## REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 5 DE AGOSTO DE 1988

Este reglamento es un gran avance en materia registral, se encuentra integrado por 118 artículos, más los transitorios distribuidos en tres títulos: el primero de las disposiciones generales; el segundo del sistema registral; y el último del procedimiento registral.

Dentro de las disposiciones generales encontramos el artículo primero que dispone:

"Artículo 1.- 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 frente a terceros."

Además, se regula la existencia de una área jurídica, la cual debe conocer, dentro de otras funciones, de los asuntos que le turnen las áreas del Registro en los casos de suspensión o denegación del servicio, confirmando, modificando o revocando las determinaciones de los registradores.

Así mismo éste reglamento determina que los registradores son los auxiliares de la función registral, responsabilizándose por sus actos, teniendo a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro con su firma.

El título segundo, referente al sistema registral, nos dice que éste se integra por:

- a) Registro Inmobiliario;
- b) Registro Mobiliario; y
- c) Registro de Personas Morales.

Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos, se practicarán en diferentes folios a saber, y son:

- a) Folio Real de Inmuebles,
- b) Folio Real de Muebles,
- c) Folio de Personas Morales,
- d) Folios Auxiliares

En éste reglamento deja de existir el folio de entrada y trámite, para ser sustituida por la hoja de entrada y trámite.

Los folios constarán o se compondrán de tres partes; cada una de ellas destinada a diferentes inscripciones; en la primera se asientan las inscripciones de propiedad; en la segunda los gravámenes o limitaciones; y la tercera destinada a las anotaciones preventivas.

Respecto a los índices se lleva uno relativo a inmuebles, otro a muebles y un tercero concerniente a personas morales.

El título tercero es de suma importancia ya que nos indica como llevar el registro inmobiliario, mobiliario, de personas morales, de rectificación de los asientos registrales y del recurso de inconformidad.

Dicho reglamento entró en vigor el 6 de agosto de 1988 encontrándose vigente hasta la fecha.

## CAPITULO SEGUNDO

### DEL DERECHO REGISTRAL

#### I. DIFERENTES ACEPCIONES

A través de los años y en diferentes países del orbe, al Derecho Registral se le ha denominado de diferentes formas, dentro de las cuales tenemos: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Publicitario, Derecho del Registro Público de la Propiedad, etc.<sup>14</sup>

Se le llamó Derecho Hipotecario dado el nombre que recibió en "España, con la Ley de Hipotecas, sin embargo este no se adecúa al Derecho Registral dado que no sólo se registran las hipotecas sino también derechos reales o personales y personas morales, así como gravámenes y limitaciones de dominio".<sup>15</sup>

En cuanto a Derecho Inmobiliario," tampoco es adecuado ya que en el Registro Público no sólo es objeto de inscripción los inmuebles, sino también, como ya lo indicamos, en nuestra legislación son objeto de inscripción los bienes muebles y las personas morales".<sup>16</sup>

Por otra parte, llamarle Derecho Publicitario "se entendería como una rama de la mercadotecnia y ello implicaría que regula la publicidad, por lo que el término o denominación no es adecuado".<sup>17</sup>

Derecho Registral "también es equívoco pues existe un sinnúmero de registros, por ejemplo; el de Crédito Agrícola, de Propiedad de Inmueble Federal, Público de Minería, Federal de Causantes, de Cámaras Nacionales, de Industria

---

14 *Pérez F., op. cit.* 63

15 *Instituto Mexicano del Derecho Registral, op. cit., p.p.* 5

16 *Pérez F., op. cit.* 63

17 *id.*

Público de Minería, Federal de Causantes, de Cámaras Nacionales, de y Comercio, etc.."18.

Ahora bien, creo que lo más adecuado es llamarle derecho del Registro Público, al que varios autores lo han definido, todos ellos citados por Pérez Fernández del Castillo, en su obra "Cursos de Derecho Registral", dentro de los cuales tenemos:

"JOSE LUIS PEREZ LAZALA. El derecho registral regula todo lo relativo a la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre la finca.

JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ. Es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

RAMON MA. ROCA SASTRE. Es aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, en relación con los registros de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

GIMENEZ ARNAU. Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles."19

Por nuestra parte, compartimos la definición del Lic. Pérez Fernández al definirlo como "el conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos."20

De la definición anterior encontramos la existencia de tres elementos:

a) El material sustantivo, consiste en el estudio de los efectos de los derechos inscribibles;

b) El formal objetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción;

18 *Instituto Mexicano de Derecho Registral, op. cit., p.p.5*

19 *Id.*

20 *Pérez, op. cit., p.p. 64*

c) El orgánico, que se encarga de regular la organización del Registro.

## II. DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

Para mayor comprensión del presente apartado creemos conveniente mencionar lo que es sistema registral y continuar con su clasificación.

De esta manera tenemos:

Sistema: "Conjunto de principios verdaderos o falsos reunidos entre sí de modo que formen un cuerpo de doctrina" 21

Sistema: "Conjunto ordenado de cosas que contribuyen a un fin" 22

Campuzano y Horms dicen que "los sistemas registrales se pueden definir como el conjunto ordenado de principios, establecidos por la Ley, por la doctrina, para regular relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles a través de la institución característica que se denomina Registro de la Propiedad" 23

Los sistemas registrales en el decurso de los años han sido diversos, y ninguno de ellos ha sido realmente puro, pues se encuentran mezclados.

Existe una gran variedad de clasificaciones de los sistemas registrales, como por ejemplo:

Por su eficacia jurídica se clasifican en:

a) Según la forma; dentro del cual se encuentra el sistema de transcripción, de folio personal y de folio real.

b) Según su eficacia o efectos; como son efectos de hechos, probatorios, de inscripciones sustantivas.

En sustantivos, constitutivos y declarativos.

También los podemos clasificar desde dos puntos de vista;

- 
- 21 *De Toro y Gisbert Miguel, aumentado por Ramón García Pelayo y Grasa, Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado, Ed. 1967, Edit. Larousse, Buenos Aires Argentina.*
- 22 *Campillo Cuauhtli Héctor Diccionario Castellano Ilustrado Lexikón, 7 vigésima publicación 1985, Fernández Editores, pág. 315, México.*
- 23 *Curso de capacitación registral, Gobierno del Edo. Méx, Dirección General del Registro Público de la Propiedad, 1982.*



Primero; según los efectos de la inscripción, pueden ser sustantivos, constitutivos y declarativos.

Segundo; en cuanto a la forma de inscripción, la cual puede realizarse en libros, folio personal y folio real.

Los efectos que se producen con los registros de los documentos pueden ser, como ya lo dijimos, sustantivos, constitutivos o declarativos.

### **SISTEMA SUSTANTIVO**

Este sistema tiene su origen en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio de que todo inmueble es propiedad de la corona y para que una persona acredite como suyo determinado predio requería necesariamente estar inscrita en el libro de registro el cual estaba a cargo de la corona.

El único país en que rige el sistema sustantivo es Australia, en éste sistema, conocido como "Acta Torrens" con la inscripción se opera el cambio sin que se requiera del acuerdo de transferencia.

En este sistema se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, convirtiéndose en un elemento de existencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles. Es decir por el solo consentimiento de las partes no se transmite la propiedad, sino por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

### **SISTEMA CONSTITUTIVO**

Es aquel por medio del cual el derecho nace con el contrato o acto jurídico y se perfecciona con su inscripción en el Registro Público, siendo dicha inscripción requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, convirtiéndose dicha inscripción en obligatoria.

Dentro de este sistema, o sistema alemán, el registro es de derechos y no de documentos.

Al respecto el maestro Lozano Noriega nos menciona lo siguiente:

"El título o acto en términos generales no inscrito se reputa inexistente aún entre las partes...en este sistema la transmisión de la propiedad o la

constitución de los derechos reales, no puede ser el resultado del consentimiento cuando esa propiedad o derechos reales están constituídos sobre inmuebles, sino que, a semejanza de lo que ocurría en el derecho romano se requiere un acto posterior a ese acuerdo de voluntades...cuando se trata de propiedad sobre inmuebles de derechos reales el contrato, por sí mismo, es ineficaz para producir el efecto traslativo de dominio, este lo da la inscripción; por tanto, mientras no ha sido inscrito en el registro el acto, no surte efectos traslativos de dominio ni siquiera entre las partes..."<sup>24</sup>

El sistema constitutivo, se caracteriza por tener por un lado la causa de la adquisición que surge del contrato y por el otro la transmisión que se realiza con su inscripción en el Registro Público.

Ahora bien, la inscripción constitutiva es aquella que por sí misma o con otros elementos previos o de carácter necesario, da vida al derecho real, o como dice Wolff, "aquella que es un elemento de la constitución, supresión o modificación del derecho real."<sup>25</sup>

En nuestro país este sistema sólo es aplicable por Ley a las asociaciones y sociedades civiles; así como de la cesión de crédito hipotecarios, los cuales no surten efectos frente a terceros sino están inscritos en el Registro Público.

Por su parte el artículo 2673 del Código Civil indica como requisito para que surta efectos frente a terceros su inscripción al señalar: "Las asociaciones se registrarán por sus estatutos, los que deberán ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra terceros".

En el título décimo primero del Código Civil, apartado segundo, capítulo primero, establece en su artículo 2694.- "El contrato de sociedad debe inscribirse en el Registro de sociedades civiles para que produzca efectos contra terceros".

El artículo 2926, del citado ordenamiento, establece: "El crédito puede cederse en todo o en parte siempre que la cesión se haga en la forma que para la

---

<sup>24</sup> Instituto Mexicano de Derecho Registral, JURISPRUDENCIA REGISTRAL INMOBILIARIA, p.p. 58

<sup>25</sup> *ibid.*, 215

constitución de hipoteca previene el artículo 2917, se de conocimiento al deudor y sea inscrito en el Registro".

Por su parte la jurisprudencia nos señala; respecto a este sistema.

"Registro Público de la propiedad o del catastro. La inscripción del documento de adquisición de un bien no tiene efectos constitutivos.

Es irrelevante el hecho de que los predios que se reclaman se encuentren registrados en el catastro a nombre de terceros hasta fecha muy posterior a la de las escrituras de propiedad que presentan los quejosos, si se desprende de los testimonios de las mencionadas escrituras de propiedad que fueran adquiridos por ellos, con mucha anterioridad a esa fecha, por que el registro de los títulos de propiedad, ya sea en el catastro o en el registro público, no tiene efectos constitutivos, en razón de que en nuestro derecho la traslación de la propiedad opera por el mero consentimiento de los contratantes".<sup>26</sup>

### SISTEMA DECLARATIVO

En cuanto a este sistema tenemos que la transmisión de la propiedad se da por mero efecto del contrato, sin necesidad de inscribirse en el registro, pues esta inscripción es potestativa más no obligatoria como sucede en el sistema constitutivo.

El jurista argentino Raúl García Coni nos señala al respecto El sistema declarativo "se llama así por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales, de los que toma nota para su oportuna publicidad y otros efectos que señalen las leyes"<sup>27</sup>, es decir que, el derecho se crea, modifica o extingue fuera del registro.

Al contrario del sistema constitutivo, lo no registrado sí existe, pero para que surta efectos frente a terceros tiene que estar registrado.

<sup>26</sup> Instituto Mexicano de Derecho Registral, *op. cit.*, p.p. 58  
Precedentes: Séptima Época, Tercera parte,  
Vols. 7, pág. 65 A.R. 6411/67 Jaime Medina Valencia y otros.  
Unanimidad de 4 votos.

<sup>27</sup> *ibid.*, 4

Nuestro Código Civil, para el Distrito Federal, vigente, en su artículo 3008 adopta este sistema al establecer que las inscripciones de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, ello en virtud de que nuestra legislación es consensualista y sólo se inscribe el acto o contrato si se desea que surta efectos frente a terceros, es decir el acto existe judicialmente y no requiere del Registro para ser perfecto; vale por sí mismo, independientemente del Registro.

Cabe decir, que en tales condiciones, si el acto no se registra, vale únicamente entre las partes intervinientes y nunca contra terceros, a quienes sí aprovecha, en cuanto le sea favorable.

"La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya que operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro. Es decir que el derecho nace extraregistrarmente, ante el Notario.

Como ya lo mencionamos entre nosotros rige hoy en día el sistema declarativo y como nuestro derecho deriva directamente del Español hay quienes han afirmado que el registro de la hipoteca es constitutivo, sin advertir que no existe base para sentar semejante principio. En efecto el artículo 2919 de nuestro Código Civil, establece que la hipoteca para surtir efectos contra terceros (lo que es muy distinto que "para que quede válidamente constituida", como dice el artículo 1875 del Código Civil Español) necesita siempre de registro.

Este artículo no hace más que aplicar el principio general que sirve de sustento a nuestro sistema declarativo, comprendido en el artículo 3003 del Código Civil, según el cual los documentos que conforme a la Ley deben registrarse y no se registren, solo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros"<sup>28</sup>.

El sistema en estudio presenta varias ventajas, tales como:

a) Razonable distribución de tareas entre el autor del documento y el registrador;

---

<sup>28</sup> Carral, *op. cit.*, p.p. 130

b) Reducción del tiempo de procesamiento;

c) Al aceptar la realidad jurídica extraregistrarial no se demora hasta el momento inscriptivo el nacimiento del derecho real, el que puede concretarse en la etapa de estructuración.

Consecuentemente de lo anterior, Sanz Fernández, dice que: "las inscripciones declarativas son aquellas que se limitan a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real, sin añadirles un valor especial por sí misma. El derecho real nace y existe fuera del Registro, y las inscripciones que en éste se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo".<sup>29</sup>

Los efectos de este sistema son :

a) Dotar de publicidad a los derechos reales y, por consiguiente, de todos los efectos que derivan de la publicidad registral;

b) Rectificar el Registro; siempre que aparezca un derecho inscrito que sufre alguna modificación en la realidad jurídica, es decir, que haya incompatibilidad registral, requiere que se rectifique con la inscripción.

Jurisprudencia referente a este sistema:

"Las inscripciones hechas en el registro público de la propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho."

(SJF. Apéndice 1917-1985, tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera sala, p. 723).

"Conforme al criterio de la tercera sala de esta Suprema Corte de Justicia, que el Pleno hace suyo, las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio no tienen efectos constitutivos, sino solamente declarativos, y las consecuencias provienen del acto jurídico celebrado pero no de la inscripción, éste criterio aparece en la tesis número 301 del apéndice de jurisprudencia al Seminario Judicial de la Federación, compilación 1965, cuarta parte, Tercera sala (tesis 317 de la cuarta parte del apéndice 1917-1975)."

---

<sup>29</sup> Instituto de Derecho Mexicano Hipotecario, p.p 10

Juicio ordinario Federal 1/74 Casino Alemán de México, A.C., Contra la Federación. 29 de junio de 1976 Unanimidad de 5 votos.

Ponente Rafael Rojina Villegas.

"La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene esta propia sala auxiliar en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 19643/949/1 promovido por Felipa Velez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio, como antecede en Alemania y Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, sino en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto."

Precedentes

Quinta época

Suplemento 1956 pág. 115 A.D. 2113/50 Fernando R. Cano García Jiménez.

Suplemento 1956 pág. 114 A.C. 2863/50 Georgina Vda. de G.

Unanimidad de 4 votos

Suplemento 1956 pág. 116 A.D. 5559/44 Aurelio García Jiménez

### III. DEL SISTEMA DE FOLIO REAL

Este sistema de folios es uno de los más novedosos y avanzados en el medio registral, ya que permite de una manera ágil y rápida el tráfico de inmuebles, se configuró a nuestra legislación en las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia de Registro por decreto del 28 de diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial el 3 de enero de 1979, permitiendo dar una información rápida y completa del estado jurídico de un inmueble, ya que en él se encuentra contenido todo lo referente al predio, desde 1979 hasta la fecha.

Creemos de importancia señalar que antes de las reformas del 3 de enero 1979, las inscripciones o anotaciones, de los documentos que crean, modifiquen

o extingan algún derecho real sobre un inmueble o la posesión, se realizaba en libros.

La inscripción en libros se lleva acabo anotando en él los datos del documento en su parte esencial. En este sistema el Registro Público se divide en secciones y en cada una de ellas se anotan o inscriben distintos actos o hechos; por ejemplo existen cinco secciones; en la primera se inscriben los títulos traslativos de dominio sobre inmuebles; en la segunda gravámenes y limitaciones; en la tercera lo referente al comercio; en la cuarta personas morales; y en la quinta archivo y certificaciones.

Sobre este sistema Pérez Fernández del Castillo, en su obra "De Derecho Registral", señala que existen las de transcripción, inscripción e incorporación.

El primero, como su nombre lo indica, se transcribe textualmente el título; en el segundo se extrae lo fundamental del propio título como; número de escritura, fecha, nombre y número de notario, nombre de las partes, el acto, monto de la operación y generales de los comparecientes; y en el de incorporación se hace una pequeña anotación en el libro y se abre un legajo en el cual se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados.

El sistema de "registro en libros, como acertadamente indica el maestro Guillermo Colín Sánchez nos induce necesariamente a ubicarnos a la época colonial...este actuar registral, llamado con todo acierto... sistema de siga la flecha, queda substituido por un instrumento denominado folio real."<sup>30</sup>

El sistema de folio real ha resultado muy útil, pues en cada folio se encuentran las características de la finca, su titular, gravámenes y anotaciones preventivas, en otras palabras encontramos la historia de un inmueble, desde 1979 hasta la fecha.

El sistema de folio real "es aquel en el cual se abre un folio por cada lote, finca o departamento, señalándose el domicilio completo del inmueble, con número exterior, interior, colonia, fraccionamiento, código postal, delegación política, superficie, medidas y linderos."<sup>31</sup>

<sup>30</sup> Carral, *op. cit.*, p.p. 230

<sup>31</sup> Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, *PONENCIAS; 4. CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, EN LA CIUDAD DE DURANGO, DGO.*, p.p. 150

Constante de tres partes independientemente de la carátula, de acuerdo a los artículos 24, 25 y 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal. La primera parte del folio (color amarillo) está destinada a las inscripciones de propiedad; en la segunda (color rosa) se anotan los gravámenes, Derechos reales y limitaciones de dominio y en la tercera (color verde) las anotaciones preventivas.

El Código Civil al respecto dispone :

"Artículo 3059.- El reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llenarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de inscripción".

Por su parte el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, describe los folios, al indicar:

"Artículo 21.- La finca, el bien inmueble o persona moral constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos indican

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren la publicidad.

Las hojas que integran el folio tendrá los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador."

"Artículo 23.- La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:



I.- El rubro: "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD";

II.- La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los asuntos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;

III.- Número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable, número de cuenta catastral si lo hubiere;

IV.- Antecedentes registrales;

V.- Tratándose de bienes inmuebles:

- a) Descripción del mismo;
- b) Ubicación;
- c) Denominación, si la tiene;
- d) Superficie, y
- e) Rumbo, medidas y colindancias.

VI.- En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y

VII.- Tratándose de personas morales deberán establecer los datos esenciales de las mismas."

"Artículo 24.- La primera parte del folio o de inscripciones, se dividirá en dos columnas, la izquierda del ancho necesario para contener los datos del asiento de presentación y la de la derecha de mayor proporción servirá para las inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse. Cada una de las cuales será firmada por el registrador".

"Artículo 25.- La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones, se dividirá de la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento".

"Artículo 26.- La parte tercera del folio con formato igual al de las anteriores, se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente

autorizadas por el Registrador."

Por lo que podemos observar de los artículos anteriormente transcritos; la primera parte del folio (color amarillo), se destina inscripciones de propiedad, y contiene varias columnas en los que se tomara razón del número de entradas del documento, de su fecha de presentación, la clave de la operación que se pretende inscribir, y la rúbrica del registrador responsable, para los casos de avisos preventivos, notariales con reserva de prioridad.

En la parte central, que es la que consta de una mayor proporción, se materializa la inscripción condensada del acto jurídico, conteniendo los elementos que marca el propio Código Civil y el Reglamento de la materia. En la otra columna del extremo derecho, irá la firma del registrador que autorice la inscripción.

La segunda parte (color rosa) se destinará a inscripciones relativas a gravámenes, limitaciones de dominio, derechos reales distintos al de propiedad, como lo hipoteca. Las columnas de esta segunda parte, son para igual destino que las de la primera a que ya hicimos referencia.

Por último, la tercera parte del folio (color verde) se ocupará para practicar las anotaciones preventivas. Ver anexo "A"

#### **IV. FINALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO**

La finalidad del Registro Público es proporcionar seguridad jurídica al inmenso tráfico inmobiliario mediante la publicidad de constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción, gravámenes, limitaciones de dominio o anotaciones preventivas, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y de seguridad pública a lo que aparece asentado en el Registro.

Carral y de Teresa nos indica que la finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles.

Los fines del Derecho Registral se pueden reducir al de publicidad, legitimación y protección del tráfico jurídico.

La publicidad de los derechos reales es el fin primordial del Registro y es aplicable a toda institución de todas las legislaciones.

Dicha publicidad la recoge nuestra legislación al señalar en el artículo 1 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal al establecer:

"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 frente a terceros."

Dentro de la publicidad del Registro es necesario hacer constar, que la misma se desarrolla en el sentido más amplio de la palabra, pues el público en general tiene acceso a la información que obra en ella, y ésta se expresa por medio de lo material, como es los avisos preventivos, la calificación registral, suspensión y denegación del servicio, etc., o bien su expresión formal, como son las certificaciones, ya sea de gravámenes, de inscripción, de propiedad, de no inscripción y las consultas consistentes en las copias de folios o libros.

La legitimación y protección del tráfico jurídico es el fin que cumple el registro en las legitimaciones que han dado a la institución el más adelantado desenvolvimiento técnico.

Por su parte el Instituto Nacional de Derecho Registral A.C., cita en su obra de "Jurisprudencia inmobiliaria" a Chico y Ortíz, respecto de los fines del Registro Público que dice: "La seguridad o protección del tráfico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue. Esta finalidad esta pensada y proyectada más de cara al que pretende adquirir y al que necesita lograr una garantía para el capital prestado, que para el que ya figura amparado por la eficacia de la publicidad." 32

---

32 *Instituto Mexicano de Derecho Registral, JURISPRUDENCIA REGISTRAL INMOBILIARIA, p.p. 138*

Ahora bien cuando decimos que el Registro persigue una finalidad de publicidad, queremos decir que es el folio real a través del cual se da a conocer la situación jurídica de un inmueble.

## CAPITULO TERCERO

### LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

#### A.- CONCEPTO Y CLASIFICACION

Los principios del derecho registral son las orientaciones, lineamientos, los pasos fundamentales a seguir que explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, dando las pautas a seguir en la solución de los problemas planteados, encontrándose entrelazados unos de otros de tal suerte que no existen independientemente.

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

Carral y de Teresa nos dice que "los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refiere a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos en desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son la causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, que nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos las dan los principios registrales."

Roca Sastre al tratar este tema, nos dice: "Son los principios las orientaciones capilares, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de

bases fundamentales; y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral."<sup>34</sup>

Jerónimo González 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 unas orientaciones generales que juzgando a modo de principios, informa la disciplina estudiada y sirve para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía los primeros hayan incurrido en exageración (por no decir que han bordeado el ridículo). Los civilistas alemanes para los que no exista materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos."<sup>35</sup>

El Lic. Mario Martínez Osorio, al participar en el primer Congreso Nacional de Derecho Registral señala al respecto: "los principios del derecho Registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas a la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo."<sup>36</sup>

De esta manera tenemos que los principios del Derecho Registral son los pasos, orientaciones, lineamientos, son las pautas para el manejo y solución de los problemas planteados de acuerdo a la Ley.

El ilustre Lic. Pérez Fernández del Castillo, en su obra de "Derecho Registral" cita a Celestino Cano Tello, siguiendo a Oberneck, al clasificar los principios Registrales de la siguiente forma:

## PRINCIPIOS MATERIALES

- a) Inscripción
- b) Especialidad

---

<sup>34</sup> Instituto Mexicano del Derecho Registral, *CURSO INTRODUCTORIO DE DERECHO REGISTRAL*, p.p. 88

<sup>35</sup> Pérez, *cit. pos. González, Jerónimo, LOS PRINCIPIOS REGISTRALES* p.p. 71

<sup>36</sup> *I Congreso de Derecho Registral*, p.p. 176

## PRINCIPIOS FORMALES

- a) Rogación
- b) Legalidad
- c) Tracto sucesivo

## PRINCIPIOS MIXTOS

- a) Consentimiento.
  - Material
  - Formal
  - Publicidad
- b) Material.
  - Fe Pública
  - Legitimación
  - Prioridad
  - Material
  - Formal

Diversos tratadistas distinguidos de la materia como Carral y de Teresa, Jorge Ríos, Mario Martínez Osorio, Pérez Fernández del Castillo, Jorge Ramón Miranda, Francisco Vázquez, Carlos Cienfuegos, coinciden en señalar que los Principios Registrales, sin importar el orden de los mismos son:

- a) Principio de Publicidad.
- b) Principio de Legitimación.
- c) Principio de Rogación.
- d) Principio de Consentimiento.
- e) Principio de Prelación o Prioridad.
- f) Principio de Calificación o Legalidad.
- g) Principio de Inscripción.
- h) Principio de Especialidad.
- j) Principio de Tracto Sucesivo.

## I. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Si bien es cierto que los Principios son el origen, la orientación, el comienzo de una cosa y la publicidad, en términos generales es la "Calidad o Estado Público. Conjunto de medios para divulgar una noticia. Propaganda comercial" 37. Entonces tenemos que éste Principio es uno de los más fundamentales del Registro Público de la Propiedad, puesto que los documentos o títulos inscritos en el por medio de éste principio producen efectos contra terceros.

El diccionario Jurídico Mexicano establece, principio "de publicidad conforme al cual el público tiene acceso a las inscripciones; tiene derecho a enterarse de su contenido."38

El jurista Carral y de Teresa nos dice, que la publicidad "es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El Registro ha de relevar la 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 de obtener constancias relativas a los mismos."39

Pérez Fernández del Castillo establece: "El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan."40

Nuestra Legislación recoge este principio en el actual Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3001.

---

37 *Diccionario Porrúa de la Lengua Española*

38 *Diccionario Jurídico Mexicano, p.p. 2747*

39 *Carral, op. cit., p.p. 246*

40 *Pérez, op. cit., p.p. 73*



"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 los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que señalen"

Dicho Principio de publicidad lo podemos observar desde el punto de vista material y formal.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorgan la inscripción y estos, de acuerdo al Lic. Bernardo Pérez, son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oportunidad frente a otro no inscrito.

En este orden de ideas el artículo 3007 y 3009 del ordenamiento citado dispone :

"Artículo 3007.- Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no podrán surtir efectos en perjuicio de terceros."

"Artículo 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos por terceros 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 propio 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."

El tercero para efectos registrales es aquella persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como titular en el Registro, una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho al anterior por no inscrito.

Esta figura de tercero registral tiene las siguientes características :

- 1.- Que haya inscrito un derecho real;
- 2.- Que este derecho lo haya adquirido de quién aparece como titular en el Registro;
- 3.- Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos en el Registro, si las hay; y
- 4.- Que haya adquirido su derecho a título oneroso.

En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero.

Ahora bien la jurisprudencia dice:

### " TERCERO PARA EFECTOS REGISTRALES

Tercero para los efectos registrales es el titular de derechos que estén también inscritos en el Registro Público de la Propiedad."

Quinta época: Tomo CXXII, pág. 513 A. C. 5770/55 Cristina Arismendi María 3 votos.

### "REGISTRO PUBLICO. TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE

Es cierto que los derechos de terceros que adquieren con la garantía de registro prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante por que la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del trato continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, sino ignoraron el vicio del origen del título de su enajenante, que también lo es oponible; además no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble esta inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no pueden precaverse de una ulterior reclamación.

(SJF, Apéndice 1917/1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 732)."

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones así como de las consultas personales de libros y folios.

El jurista Sánchez Medal señala, en cuanto a la publicidad formal; "debe permitirse al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes,"<sup>41</sup> tal y como lo reza el artículo 3001 del Código Civil y 88 del Reglamento.

"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 los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tiene la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público; así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen."

"Artículo 88.- Los asientos del Registro son públicos."

De lo anterior se desprende que no se necesita tener interés jurídico para consultar los folios y libros, tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado en el Registro.

## II. PRINCIPIO DE LEGITIMACION

Este principio es de suma importancia puesto que se encarga de estudiar que los documentos que ingresen a registro para su inscripción reúnan todos los requisitos exigidos por la ley.

Legitimar en términos generales es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa.

Lo legítimo es lo que esta conforme a la ley, lo que es genuino y verdadero. Legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. La legitimación es en cierto aspecto, como dice Carral y de Teresa "un traslado de la prueba; el legitimado no tiene que probar nada".<sup>42</sup>

<sup>41</sup> Sánchez Medal, Ramón *DE LOS CONTRATOS CIVILES*, p.p. 548

<sup>42</sup> Carral, *op. cit.* p.p. 255

Este principio en el ámbito registral se conoce también como principio de exactitud, es el encargado de otorgar certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

El Licenciado Ríos Helling, al citar al Licenciado Sánchez Medal nos dice que este principio "consiste en la función atribuida al personal del registro para examinar cada uno de los documentos que se presentan para su inscripción y determinar, no sólo si es de los documentos susceptibles de inscripción... sino también si el acto que contiene satisfacer los requisitos de forma y de fondo exigidos por cualquier ley."<sup>43</sup>.

Carral y de Teresa por su parte dice, respecto de este principio "lo legítimo es lo que esta 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."<sup>44</sup>.

Para Landarúa este principio es "el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder realizar un acto jurídico con eficacia."<sup>45</sup>.

Creemos conveniente señalar que no hay que confundir la apariencia jurídica con la legitimación; si bien es cierto que se asimilan y guardan una íntima relación: la primera es la causa de la legitimación, es decir, 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; y la legitimación, como ya lo vimos, es lo que ésta conforma a la ley, orientándonos en cuanto que los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el registro y la realidad extraregstral.

Ahora bien, diversos autores como Pérez Fernández y Carral y de Teresa al citar a J. Landarúa la clasifican en;

- a) Legitimación Ordinaria; y
- b) Legitimación Extraordinaria.

---

43 *Instituto Mexicano de Derecho Registral, Curso INTRODUCCION DE DERECHO REGISTRAL, p.p. 90*

44 *Pérez, Bernardo, cit. pos, Carral y de Teresa, DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL, p.p. 76*

45 *Carral, op. cit., p.p. 255*

La ordinaria se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho. Esta legitimación a su vez se subdivide en directa e indirecta.

La directa "en que el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en el acto produce sus efectos. Hay identidad entre el autor y titular (verbigracia, vende el verdadero dueño). La ley legitima al titular del derecho subjetivo."<sup>46</sup>.

En la indirecta "el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídicamente ajena, sólo que respetando esta titularidad (verbigracia, poder de representación, gestión de negocios, etc.). La ley legitima la actuación del otro que respeta la esfera jurídica ajena."<sup>(47)</sup>

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

Al respecto Carral y de Teresa nos dice: "se ve que la apariencia es sólo una parte, un aspecto de la legitimación. El titular (verdadero) de un derecho subjetivo esta legitimado" (con poder jurídico legal) para exigir, que exista a su favor una exteriorización (apariencia) de su derecho, es decir, para hacer concordar su titularidad (derecho subjetivo) con la situación posesión o registral... Si a pesar de los medios (poderes) que le concede la ley el legitimado no actúa y no logra esa concordancia (el comportamiento inactivo del interesado, de que habla Betti), surge la necesidad de proteger la apariencia jurídica, pues cuando hay discrepancia entre el titular verdadero y el titular aparente, se produce una apariencia de titularidad."<sup>47</sup>

Esta legitimidad extraordinaria la recoge nuestra legislación en el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en su artículo 59, el cual nos indica que "cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales,<sup>48</sup> podrá acreditarse su

<sup>46</sup> *ibid.*, 256

<sup>47</sup> *ib.*

<sup>48</sup> *ibid.*, 255

identidad con documentos oficiales idóneos siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante orden judicial."<sup>49</sup>

### III. PRINCIPIO DE ROGACION

Este principio es el primer paso del procedimiento registral, consistente en que toda inscripción en el Registro es a petición de parte y nunca de oficio, puesto que la inscripción o cancelación de un derecho real, posesión, gravámenes y limitaciones, se hace a petición de parte, es una facultad potestativa; debido a los efectos declarativos que adopta nuestro sistema registral. De ser el registro de efectos constitutivos la inscripción de los documentos sería obligatoria no sólo por la publicidad sino también para que se de la transmisión de la propiedad.

Sánchez Medal al hablar de este principio señala: "El principio de rogación por virtud del cual se requiere petición o instancia de parte legítimamente interesada o del notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa, para llevar a cabo en cada folio la inscripción de un determinado título o acto."<sup>50</sup>

Ríos Helling al hablar de este principio dice que "es preciso para que el registro preste su servicio a el encomendado, que algún interesado lo solicite."<sup>51</sup>

En el Primer Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en el Estado de México se definió este principio como aquel "en virtud del cual los asientos de registro se practicara a solicitud de parte interesada; esto es, porque el Registro aunque es una institución de orden público, cobija intereses de orden particular, y la ley exige que sean estos quiénes realicen la solicitud del inscripción."<sup>52</sup>

<sup>49</sup> Pérez, *op. cit.*, p.p. 78

<sup>50</sup> Sánchez *op. cit.*, p.p. 559

<sup>51</sup> Instituto Mexicano del Derecho Registral, *CURSO INTRODUCTORIO DE DERECHO REGISTRAL*, p.p. 89

<sup>52</sup> Primer Congreso de Derecho Registral del Estado de México, p.p. 176

En este orden de ideas este principio es aquel por medio del cual el Registro no actúa por sí mismo, todo documento sujeto a inscripción o anotación debe ser presentado por la persona autorizada o interesada en el acto o contrato.

El artículo 3018 del Código Civil vigente a lude a tal principio; "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 lo presento, con nota de quedar registrado en tal fecha y bajo tal número."

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en su numeral 18, 19 y 32 reza sobre este principio:

"Artículo 18.- La solicitud de entrada y tramite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrán el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en el orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañara en las distintas fases del procedimiento."

"Artículo 19.- En la solicitud de entrada y tramite, deberán incluirse los siguientes datos:

- I. Nombre del solicitante;
- II. Ubicación del inmueble, identificación del mueble, en su caso, la denominación o razón social de la persona moral de que se trate;
- III. Naturaleza del acto; y

#### IV. Observaciones.

"Artículo 32.- El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca Dirección General, debiendo numerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este Reglamento."

Por su parte en la Ley Hipotecaria Española se enumeran las personas que indistintamente pueden solicitar la inscripción:

- a) Por el que adquiera el derecho;
- b) Por el que lo transmita;
- c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir;
- d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.

#### IV. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

El consentimiento en términos generales es "la voluntad que implica la determinación de una persona con respecto a un fin" <sup>53</sup> "permite una cosa o condescender en que se haga."<sup>54</sup>

Este principio "consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción y se haga una diferente a favor de otra persona."<sup>55</sup>

En el Primer Congreso Nacional de Derecho, celebrado en el Estado de México, este principio "es la declaración de que se autoriza al registrador para practicar una inscripción determinada: es decir, sólo puede consentir el titular del derecho afectado."<sup>56</sup>

Este principio consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho (vendedor); pues sólo puede consentir el que puede disponer, es decir el titular del predio de que se trate.

Para que en los asientos del Registro exista una modificación, es necesario, como ya lo dijimos, la voluntad del titular registral o de quien lo represente. En sentido negativo, a nadie se le puede cancelar su inscripción sin su

<sup>53</sup> *Diccionario Porrúa de la Lengua Española, p.p. 191*

<sup>54</sup> *ib.*

<sup>55</sup> *Sánchez, op. cit. p.p. 558*

<sup>56</sup> *Centro Internacional de Derecho Registral, IV CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, p.p. 178*



consentimiento, salvo que así lo determine la autoridad judicial, siempre y cuando al titular registral se le de la oportunidad de defenderse.

La jurisprudencia al respecto nos indica:

**"REGISTRO PUBLICO, CANCELACION DE LA INSCRIPCION EN EL"**

Para que pueda cancelarse una inscripción en el Registro Público, debe oírse a la persona a cuyo favor beneficio se hizo en el registro, por que las prevenciones del Artículo 14 Constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal".

Quinta época.

Tomo XVII, pág. 1079 Galvez Arcadio.

Tomo XXV, pág. 802 Peniche Rudesindo.

Tomo XXVIII, pág. 565 Telles Ambrosio.

Tomo XVIII, pág. 1450 Castro Darío Gabino.

Tomo XXXII pág. 971 Gómez Ochoa Lorenzo.

De acuerdo a este orden de ideas examinaremos tres supuestos en la cancelación de inscripciones:

a) Cancelaciones efectuadas con el consentimiento del titular inscrito. Constituye la norma general, pues es fácil imaginar que para cancelar un asiento se necesitara la conformidad de que a quien dicha cancelación habrá de perjudicar. Este principio esta consagrado en el artículo 3031 del Código Civil que reza : "Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública."

b) Cancelaciones efectuadas contra el titular inscrito. En este supuesto se da la obligación de cancelar una inscripción, y si el titular registral se niega a consentirla. Se podrá solicitar tal medida al juez, competente previa audiencia del titular registral.

c) Cancelaciones que no requieren consentimiento del titular inscrito. En ocasiones la capacidad del derecho inscrito o anotado resulta del mismo titulo de cuya virtud se practicó la inscripción o anotación respectiva.

El principio que analizamos se encuentra consagrado en algunos preceptos del Código Civil, de los cuales transcribo los siguientes:

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

"Artículo 3031.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública."

"Artículo 3035.- Las anotaciones preventivas cualquiera que sea su origen... a petición de parte o por mandato de las autoridades que lo decretaron, podrán prorrogarse una o más veces..."

"Artículo 3037.- Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualquiera otro administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden competir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial."

"Artículo 3926.- Cuando se trata de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podran rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta de consentimiento unánime de los interesados, la rectificación solo podra efectuarse por resolución judicial.

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

## **V. PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD**

Desde luego y sin duda que este principio es de gran importancia en el ámbito registral, pues constituye , en gran parte, la base de la seguridad jurídica en el enorme tráfico de inmuebles.

Para algunos tratadistas, como Ríos Helling, Ramón Miranda, Cienfuegos, Vallejo, coinciden en señalar que este principio parte de la regla general del Derecho Romano "Prior tempore, potior in jure" sólo que aplicado en el Derecho Registral en lugar de "Es primero en derecho el que es primero en tiempo", sufre tal regla una transformación a: "Es primero en derecho el primero en registrar".

Del principio en estudio, señalaremos algunas definiciones, de diversos juristas;

Roca Sastre; "El principio de prioridad es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado en el registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior". 57

Para Jose María Chico y Ortíz "por prioridad debemos entender aquella preferencia que concede el o la diligencia del que primero llega al Registro. Se basa en el axioma "prior tempore potior in jure". 58

El autor argentino Pérez Lasala sostiene que "el principio de prioridad o rango establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior". 59

Sánchez Colín, tratadista mexicano parte de que este principio "tiene base de sustentación en el papoctegma clásico "El primero en tiempo es el primero en el derecho" esto es referido al orden registral y en cuanto a la fecha de presentación del documento, trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorias (como la doble venta de una misma cosa), o que se altere el rango de los derechos como la hipoteca, independientemente de que, en este caso, aunque sean coexistentes, la naturaleza del acto demanda que se jerarquice; de fecha en que se otorgaron las hipotecas, si estas se como por ejemplo, cuando las hipotecas se lleven acabo sobre una misma cosa". 60

---

57 *Instituto Mexicano de Derecho Registral, JURISPRUDENCIA REGISTRAL INMOBILIARIA, p.p. 13*

58 *Chico y Ortíz, J. María, COMPLEMENTO AL DERECHO HIPOTECARIO Y SU LEGISLACION, p.p. 56*

59 *Pérez Lasala, J. Luis, DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL p.p. 151*

60 *Sánchez Colín, Guillermo, PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, p.p. 83 y 84*

Este principio, para Sánchez Medal, da "preferencia a la inscripción primera en tiempo y que lo es aquella cuyo documento inscribible se presentó 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."<sup>61</sup>

El principio de prioridad es aquel que da preferencia al documento y, por ende, al derecho contenido en el inscrito o anotado previamente y que se va a determinar de acuerdo al orden de presentación en el Registro, no importando la fecha del propio documento.

La fecha de presentación en el registro va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado en el Registro.

Es obvio pensar que dos derechos sean contradictorios o coexistentes, no pueden ocupar al mismo tiempo el mismo lugar y preferencia. La contradicción puede ser de dos tipos;

A.- Por que se trata de dos derechos cuya coexistencia sea incompatible, por ejemplo dos persona (titular registral) vende dos veces la misma cosa; es aquí cuando estamos en presencia de una impenetrabilidad o de preclusión registral;

B.- Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exija un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas que recaen sobre un mismo inmueble, no pueden ocupar a la vez el primer lugar, en este caso la coexistencia de derechos contenidos en el título es posible, pero ocuparían diferente rango.

Siguiendo el análisis que venimos haciendo nos encontramos que este principio se encuentra regulado por el Código Civil y el reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos ordenamientos para el Distrito Federal.

A continuación señalaremos algunos artículos del Código Civil al respecto.

"Artículo 2266.- Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observara lo dispuesto en el Artículo anterior".

"Artículo 2982.- Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes,...serán pagados por el orden de fechas en que se otorgan las hipotecas, si éstas se registraron dentro del orden legal, o según el orden en que

---

61 *Sánchez Medal, op. cit, p.p 550.*

se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley."

"Artículo 3013.- La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinara 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 sera preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que sede 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 este sera preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente".

"Artículo 3015.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y numero ordinal que le corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el Artículo siguiente".

Artículos del Reglamento del Registro Público al respecto.

"Artículo 18.- La solicitud de entrada y tramite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que se acompañará en las distintas fases del procedimiento".

"Artículo 20.- Al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos:

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo... por ningún motivo este permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando este se provea de alguna marca o signo distinto, salvo que se trate de un sólo instrumento;

II. La fecha y orden de presentación;..."

Dentro de este principio examinaremos las anotaciones preventivas, como parte del principio de prioridad ya que es obvio que existe impenetrabilidad registral cuando se asienta una anotación preventiva en la parte correspondiente del folio o en nota marginal del libro, recordemos que las anotaciones que no se asienten en el lugar indicado para ello, no surten efectos. Estas anotaciones tiene ventaja de que los hechos o actos en ella consignados, se realizaran cumpliendo

los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definida desde la fecha de la presentación de la solicitud.

Dichas anotaciones de acuerdo al Código Civil, puede realizarse a petición del notario, del juez o de oficio en caso de rechazo.

Existen anotaciones preventivas notariales y judiciales; las primeras son obligatorias para el notario antes de realizar una escritura en donde se transmita, modifique, hipoteque, grave o extinga un derecho real sobre determinado inmueble.

La razón jurídica de la existencia del aviso preventivo fue el crear una medida legal para otorgar una mayor seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad, para hacerlas de los conocimientos de los terceros, aun antes de que las mismas se hubiesen perfeccionado, para ello es que en la práctica el primer aviso preventivo se le concede técnicamente como "Solicitud de reserva de prioridad", ya que de cumplirse todos los requisitos que se mencionan el Artículo 3016 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, la operación surte todos sus efectos contra terceros desde la fecha del primer aviso preventivo<sup>62</sup> y para continuar con el análisis del artículo 3016 lo transcribiremos: "Cuando vaya a otorgarse una escritura a donde se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma.

En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, el nombre de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

---

62 *Sánchez Colín, ACTUALIZACION REGISTRAL EN MEXICO, p.p 55*

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin el cobro de derecho alguno practicara de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si este se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo, en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presenta al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada.

Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere".

Como podemos ver el anterior artículo establece la regulación y efectos de los avisos preventivos, proviendo de manera pormenorizada varias hipótesis.

En realidad, el aviso preventivo es una notificación que realiza el fedatario en forma escrita ante el Registro, para que a través de la practica de las anotaciones procedentes en los folios, atendiendo a lo prescrito por la ley y mediante la publicidad que le es característica de la Institución, se haga saber a quien o a quiénes tengan interés, la próxima realización de un acto o derecho concerniente al otorgamiento de una escritura a donde se declare, reconozca,

adquiera, transmita, limite, modifique, grave o extinga la propiedad o la posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o sin serlo, sea inscribible.

El aviso preventivo proviene del latín "praeventus", que en este caso significa hacer saber, con el fin de que quien tenga interés, puede hacer valer sus derechos, hasta salvaguardar los de terceros.

Precisamente la importancia del aviso preventivo, proviene dentro del ámbito registral, es hacer la reserva de prioridad, pues el factor tiempo es determinante y además, el orden de sucesión temporal en el goce de determinados derechos, da origen a un grado de preferencia de los mismos.

La solicitud para que se expida el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, hace las veces de aviso preventivo, es decir, surte efectos de notificación al Registro de la operación que se pretende realizar, los requisitos que señala el artículo en estudio.

El artículo 35 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que el registrador debe practicar de inmediato las notas respectivas en cuanto tenga en su poder los avisos notariales a que se refiere el Artículo 3016 del Código Civil, pues de lo contrario se desvirtuaría el contenido del mencionado artículo, y además, de no realizarse oportunamente, se pondría en peligro derechos de terceros, pues dicho aviso preventivo surte efectos a partir del instante en que se recibe en oficialía de partes la solicitud, y no a partir del momento en que el registrador practica la anotación correspondiente.

En el segundo párrafo del artículo 3016, se establece el caso de un segundo aviso preventivo, el cual es presentado en el Registro por el notario ante quien se haya firmado la escritura a que se refirió el primer aviso preventivo, precisamente dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la firma, con todos los datos concernientes a la operación, incluyendo el número y fecha de escritura.

El segundo aviso preventivo, también debe anotarse de inmediato por el registrador, pues desde su ingreso tiene una vigencia de noventa días.

Una tercera hipótesis surge cuando el aviso antes mencionado se hace dentro del término de los treinta días de vigencia del primer aviso y a su vez, en ese plazo ingresa el documento que contiene la operación, caso en el que los avisos preventivos se retrotraen a la fecha de presentación del primer aviso preventivo.



Otro caso, es aquel en que firmada la escritura, el Notario no dio aviso preventivo acerca de la realización de la operación dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, razón por la cual los efectos preventivos solo se producen a partir del momento en el que el segundo aviso fue presentado, para lo cual se atenderá al número de entrada que le corresponde.

Pudiera ser que el testimonio fuera presentado por el Notario al Registro Público de la Propiedad, dentro de los términos antes señalados, y en tales condiciones, la inscripción respectiva surte efectos contra terceros, a partir de la fecha de presentación del primer aviso en oficialía de partes y atendiendo a su número de entrada.

Por ello es que el artículo 3003 del Código Civil establece en forma rigorista lo siguiente:

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

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

Caso distinto es aquel en que el documento se presenta cuando haya fenecido los plazos ya señalados, y bajo esas circunstancias el registro del documento tendrá como punto de referencia para que surta sus efectos, el instante en que fue recibido.

Otra hipótesis prevista por el legislador, es cuando se refiere a los documentos que tienen el carácter de privados y en los cuales se hacen constar operaciones en la primera parte del párrafo primero del artículo 3016 del Código Civil en comento. Para estos casos el aviso preventivo tiene una vigencia de noventa días y debe ser dado por el notario, el registrador o el juez de paz, que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, dicho aviso surte los mismos efectos del presentado por los notarios, tratándose de instrumentos públicos.

En el artículo 3021 del Reglamento del Registro, establece que el registrador debe abstenerse de practicar la nota respectiva en el folio real y debe ordenar que se cancele el asiento de presentación del aviso notificando de ello a los interesados en la edición inmediata siguiente del boletín del Registro, cuando

dicho aviso preventivo no contenga todos los requisitos señalados por el artículo 3016 del Código Civil, o si dichos datos estuvieran equivocados.

Por su parte el artículo 35 del Reglamento del Registro, emplea para los asientos relativos a los avisos "preventivos el término de "anotación de los avisos "las cuales se practicaran en la parte correspondiente del folio de la finca afectada y contendrán (artículo 40): la fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral. En esa misma norma, creemos que el legislador insiste en que las notas relativas a las notas de presentación deben hacerse dentro de un plazo no mayor de veinticuatro horas a partir de aquellas en que los documentos hayan sido presentados, y deberán ser firmados por el registrador que las practique. El rigor en la inmediatez de la anotación preventiva es debido a el deseo de proteger los derechos de terceros, para el efecto de que se enteren de la anotación.

En cuanto a la fecha y número de ingreso de los avisos notariales, es importante hacerlo constar, en razón de la prelación, en virtud de que el primero en tiempo, es el primero en derecho como se desprende del Artículo 3015 del Código Civil.

Es importante tener presente lo que señala el artículo 35 del Reglamento del Registro, en su segunda parte, que a la letra dice: "Si durante la vigencia de los avisos preventivos, y en relación con la misma finca o derechos, se presentara otro documento contradictorio para su registro o anotación, este sera objeto de una anotación preventiva, a fin de que adquiriera la prelación que corresponda, en caso de que se opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior, en caso contrario las anotaciones preventivas de dichos documentos quedaran sin efecto".

Del contenido de este precepto se desprende que los avisos notariales que provocan una anotación preventiva, no cierran el registro. Esto significa que los bienes o los derechos reales, en cuyo folio real se realizo una anotación preventiva de un aviso notarial puede enajenarse o gravarse sin perjuicio de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Lo anterior resulta de la aplicación del artículo 3045 del Código Civil vigente que establece:

"Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles y los derechos reales anotados podran enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor de se haya hecho la anotación".

Los casos que cierran el registro mencionados por dicha nota, son los contenidos en las fracciones IV y VII del artículo 3043 del Código Civil que se refieren a las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales; así como, las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con los bienes inscritos en el Registro Público.

Establece el artículo 3029 del Código Civil, en relación con el 3033, del mismo ordenamiento; las anotaciones preventivas se extinguen: por cancelación del derecho anotado, es decir en aquellos casos en que se extingue el derecho de aquel que figura en el registro como titular; por caducidad; en el caso del primer aviso preventivo, tiene una vigencia de treinta días naturales contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, en el caso de segundos avisos, estos tiene una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud y entonces la persona a cuyo favor se hubiese dado, adquiere definitivamente el derecho anotado, convirtiéndose en titular registral.

Las anotaciones preventivas judiciales; se dan "siempre y cuando existan juicios contradictorios sobre la propiedad o la posesión de un bien inmueble, puede pedirse al juez que ordene al registrador la anotación marginal y preventiva del estado contencioso en que se encuentre la finca."<sup>63</sup>

Este tipo de anotaciones, al igual que las notariales, surten efectos frente a terceros de tal manera que si una persona pretende adquirir la finca se da por enterado de que el bien se encuentra en estado contencioso, y en caso de adquirirla, corre los riesgos del resultado del juicio.

Este tipo de anotaciones, reza el artículo 42 del Reglamento del Registro Público, se practicarán mediante mandamiento judicial y contendrán:

I.- Autoridad remitente;

---

<sup>63</sup> Pérez, *op cit.*, p.p. 87

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

Las anotaciones preventivas cualquiera que sea su origen caducaran por disposición de ley a los tres años de su fecha (artículo 3035 del Código Civil), salvo aquellas en las que se fije un plazo diferente. Sin embargo este plazo podrá prorrogarse por cuantas veces se desee por dos años cada vez, a petición de parte o mandamiento de la autoridad que la ordeno, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

## VI. PRINCIPIO DE CALIFICACION O LEGALIDAD

Este principio de legalidad o calificación registral, a cargo de los registradores, impide que se inscriba un título contrario a las leyes o que no reúna los requisitos exigidos por la misma.

Para Carral y de Teresa, "este principio impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral." <sup>64</sup>

Sánchez Medal nos dice que este principio consiste en "la función atribuida al personal del registro para examinar cada uno de los documentos que se presentan para su inscripción y para determinar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscripción...si no también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y fondo exigidos por cualquier ley." <sup>65</sup>

Por su parte para Pérez Fernández del Castillo señala que el principio en estudio todo documento al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro

<sup>64</sup> Carral, *op. cit.*, p.p. 253

<sup>65</sup> Sánchez Medal, *op. cit.* p.p. 561

de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez."66

Para nosotros este principio de legalidad o calificación, consiste en que todo documento al ingresar al registro cuente con todos los requisitos exigidos por la ley para su validez e inscripción, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos y no exista incompatibilidad registral el documento se inscribe.

El examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión.

Los documentos auténticos y fidedignos que reúnan todos y cada uno de los requisitos de forma y fondo exigidos por la ley, sujetos a inscripción los numera el artículo 3042 del Código Civil y son:

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

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

Estos títulos de los cuales habla el artículo que precedente son los numerados por el artículo 3005 del Código Civil; los testimonios de escrituras o actas notariales, los contratos privados ratificados ante el notario, el registrador, el corredor público o ante el juez competente, debidamente firmados y autorizados por lo mencionado fedatarios.

Ahora bien el registrador "es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y

---

66 Pérez, *op. cit.*, p.p. 89

autorizar los asientos en que se materializa su registro." (Artículo 9 del Reglamento del Registro Público).

Para ser registrador se requiere se licenciado en derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, con experiencia mínima de un año en el ámbito notarial o actividad relacionada con el medio registral, así como acreditar el examen de oposición correspondiente, consistente en un examen teórico sobre cualquier aspecto en materia registral y un práctico consistente en la elaboración de cualquier dictamen respecto a la procedencia o improcedencia de documentos para su inscripción en el Registro. El jurado que examinara al o a los candidato(s) a registrador(es), estará integrado por tres personas; uno; el Coordinador General Jurídico del Departamento que figura como presidente; dos; el Director General del Registro Público de la Propiedad; y el tercero el Director General Jurídico y de estudios Legislativos del Departamento; quiénes podran nombrar a sus suplentes.

Dentro de las atribuciones de los registradores, que señala el artículo 14 del Reglamento se encuentran:

I.- "Realizar un estudio integral del documento... 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... el monto de los derechos a contribuir. ...IV.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma.

Al no encontrarnos de acuerdo con la calificación emitida por el registrador "podra recurrirse ante el Director General del Registro Público. Si este confirma la calificación el perjudicado por ella podra reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presento el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043." (artículo 3022 del Código Civil).

## VII. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Para que el registrador materialice la calificación del documento que reúne todos los requisitos que exige la ley, se vale de la inscripción, la cual para efectos del presente trabajo se toma como sinónimo de asiento registral.

Dentro del primer Congreso de Derecho Registral, celebrado en el Estado de México, al hablar de este principio citan a Rocca Sastre, el cual afirma "Que el principio de inscripción hace la mecánica de constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales sobre inmuebles,"<sup>67</sup> agregando Mario Osorio, Ramón Miranda y otros, que no sólo los derechos reales son objeto de inscripción, sino también "derechos personales sobre inmuebles."<sup>68</sup>

Los derechos nacidos del acto, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección "por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da."<sup>69</sup>

Es evidente que la función registral debe tener una concreción, una materialización en virtud de la cual aprecie objetivamente el acto en cuestión vertido en el registro y que permita así a los terceros enterarse de él.

El principio de inscripción, dependiendo del sistema registral que se adopte, los efectos son diferentes:

En el derecho Español, produce efectos constitutivos, siendo obligatoria la inscripción del documento en el Registro, para que se de la transmisión de la propiedad; en el sistema Alemán la inscripción produce efecto sustantivos, naciendo el derecho del documento o acto y de la inscripción del mismo en el registro; en nuestro sistema legal produce efectos declarativos, no siendo obligatoria su inscripción del documento en el registro, más bien es potestativo, siempre y cuando se desee que la adquisición sea oponible frente a terceros, y así lo prevee el artículo 3011 del Código Civil que a la letra reza: "Los derechos reales

---

67 Carral, *op. cit.*, p.p 253

68 Sánchez Medal *op. cit.* p.p. 561

69 Pérez, *op. cit.* p.p. 89

y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio para que surta efectos frente a terceros deberá constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma en que determine el reglamento."

Aunque suele decirse lo contrario, la hipoteca no es tampoco constitutiva. Ello se desprende de la regla general que señala el artículo 3008 del Código Civil, que dice; "La inscripción de los actos o contratos en le Registro Público tienen efectos declarativos" y especialmente del artículo 2919 del referido ordenamiento; "La hipoteca nunca es tácita ni general, para producir efectos contra terceros necesita siempre de registro...". Sobre el particular los artículos 2921, 2922 y 2925 entre otros señalan sobre la hipoteca.

"Artículo 2921.- La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas surtirá efectos contra terceros de su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse."

"Artículo 2922.- Si la obligación asegurada estuviese sujeta a condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejara de surtir sus efectos respecto de tercero sino desde que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición."

"Artículo 2925.- Todo hecho o convenio entre las partes que puede modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior no surtirá efectos contra terceros sino se hace constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos."

Materialmente la inscripción puede realizarse en libros o en folios.

Las inscripciones constituyen la finalidad del registro, en ellas se establecen las datos de la finca de que se trata, la operación, los contratantes y sus generales, monto de la misma, número y fecha de escritura, así como nombre y número de notario.

A la primera inscripción de la finca en el registro Público de la Propiedad se le llama inmatriculación, al respecto el Código Civil dispone; "Artículo 3046.- "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."



Ahora bien, dentro de nuestro sistema registral, se inscriben solamente títulos "bajo un punto de vista formal y bajo un punto de vista material."<sup>70</sup>

Bajo un punto de vista formal se registran los siguientes títulos (Artículo 3005);

Los testimonios de escrituras o actas notariales; las resoluciones judiciales; los documentos privados que fueren válidos conforme a la ley siempre y cuando al calce de los mismos el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente los firme y los autorice una vez que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Bajo un punto de vista material o en razón de su contenido, se registran los siguientes títulos:

Los títulos por los cuales se cree, trasmita, declare, reconozca, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales; Los contratos de arrendamiento que se celebren por más de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años.

Toda inscripción debe ser autorizada con la firma del registrador para que tenga plena validez, y surta efectos frente a terceros, ya que con la firma se demuestra la anuencia, al concenso sobre un contenido y, más aún, cuando se trata de un documento público que genera efectos registrales mismo que debe contener la firma del Director del Registro para que su eficacia jurídica se verifique.

La falta de firma en las inscripciones o asientos registrales no producen efectos frente a terceros, en este caso la firma podrá exigirse presentando el título respectivo con la nota o certificación de haber sido registrado (Artículos 3067 y 52 del Código Civil y Reglamento del Registro Público, respectivamente).

Para reforzar lo antes anotado transcribiremos la jurisprudencia número 80 de la obra de "jurisprudencia registral inmobiliaria y mercantil editada por el Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C.

---

70 *Sánchez Medel, op. cit., p.p. 551*

"Registro Público de la Propiedad, inexistencia de inscripciones que carecen de firma del Director o encargado de él.

El aviso preventivo de que habla el artículo 3018 del Código Civil, es incuestionable que ningún efecto produce si según la certificación que hizo el C. Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, esa anotación no tiene al final firma alguna que la autorice y por tanto carece de validez."

Precedentes:

Amparo directo 3180/60. Francisca Arena de Hernández. 4 de mayo de 1961. Mayoría de 3 votos. Ponente: Jose López Lira. Disidente: Jose Castro Estrada.

## VIII. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

La especialidad en términos generales es la vocación a cierta actividad, o rama, como principio del derecho registral indispensable ya que en base a ella se determinan los bienes objeto de inscripción, el derecho, su alcance, contenido y sus Titulares.

Para Carral y de Teresa a este principio "se le ha llamado también principio de determinación, por que la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como oposición o reacción contra "la generalidad" de las hipotecas."<sup>71</sup>

Pérez Fernández, nos dice que "este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus Titulares, así como el alcance y contenido de los derechos."<sup>72</sup>

Para nosotros este principio lo definimos como, aquel que se encarga de determinar los bienes sujetos a inscripción, el contenido y alcance de los derechos, así como determinar sus Titulares.

<sup>71</sup> Carral, *op. cit.* p.p. 248

<sup>72</sup> Pérez, *op. cit.*, p.p. 106

Antiguamente, cabe recordar, en cuestiones de hipotecas estas se hacían universales o generales al patrimonio del deudor, no indicando con precisión los bienes gravados, ni el monto por el cual responde cada uno (valor de indiviso), hoy en día nuestra legislación indica que para registrar una hipoteca sobre varios inmuebles, se debe de individualizar cada uno de los inmuebles para determinar el valor o monto por el cual responde cada uno y en el caso de que se fraccione un inmueble se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones resultantes; tal y como lo disponen los artículos 2912 y 2913 del Código Civil que continuación los transcribimos:

"Artículo 2912.- Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por que porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantiza."

"Artículo 2913.- Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones..."

"Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se abrirá un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares." 73

Para Ríos Helling "la necesidad de determinar las características del acto inscribible en el asiento registral constituye el principio de especialidad." 74

El jurista Sánchez Medal al citar a Cossio y Corral, nos dice que este principio "tiene dos aspectos: En primer término, el que cada derecho real solo puede recaer sobre una determinada finca, y nunca sobre el patrimonio ni sobre un número indefinido de inmuebles; y en segundo lugar, que ha de indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuantía del gravamen que se impone."75

---

73 *ib.*

74 *Instituto Mexicano de Derecho Registral, CURSO INTRODUCTORIO DE DERECHO REGISTRAL, p.p. 75*

75 *Sánchez op. cit, p.p. 551*

Diversos autores, como Sánchez Medal, Ríos Helling, Mario Martínez, Carral y de Teresa, coinciden en señalar que de acuerdo a este principio en el asiento debe aparecer claramente precisando: la finca, que es "la unidad básica" registral (Artículo 54 del Reglamento del Registro Público); el derecho, que es el contenido jurídico que le dio origen; los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto; agregando a estos, con fundada razón, "el valor del inmueble, la naturaleza del derecho,...así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó. 76

El principio de especialidad se puede considerar desde dos puntos de vista:

En sentido lato, busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del Registro sobre la base de la unidad registral, o sea, la finca.

En sentido estricto se circunscribe, el de que a cada finca se le destine una hoja registral propia."77

Este principio se encuentra regulado en el artículo 3061 del Código Civil, que dice :

"Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

76 *ib.*

77 *Congreso Nacional de Derecho Registral, p.p. 179.*

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

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico;

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

## IX. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

La continuidad o servencia juega un papel importante en el ámbito registral; de tal suerte que sin ella sería imposible llevar a cabo la inscripción de documentos. Por medio de este principio se exige que los titulares de dominio o derecho real registrados, aparezcan en el registro íntimamente relacionados, eslabonados, enlazados, que sea uno el antecedente del sucesor; de tal manera que al hacer la historia registral de un inmueble no se rompa la relación entre el primer titular registral y el último.

Ríos Helling, define este principio: "Es evidente que para poder inscribir un acto, el acto que le dio origen debe estar también inscrito; basado en el principio filosófico de identidad, éste principio Registral involucra que la consecución de actos respecto de un mismo bien nos guíe, como corolario, a la más reciente, cuyo titular habrá de coincidir con la persona que pretenda celebrar el acto o materia de inscripción". 78

Para el gran jurista Sánchez Meda es el principio "por virtud del cual no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas, a menos que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones (Tesis N° 318,

---

78 *Instituto Mexicano de Derecho Registral, CURSO INTRODUCTORIO DE DERECHO REGISTRAL*, p.p. 77

pág. 973 de la jurisprudencia de la tercera Sala de la Suprema Corte hasta 1975, en el Apéndice del S.J. de la F.)" 79

El Licenciado Pérez Fernández del Castillo nos dice: "Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños." 80

Para nosotros éste principio de tracto sucesivo esta constituido por la exigencia, de Ley, de que se encuentre previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo caso sea otorgado el acto a inscribir, logrando que no se rompa la cadena de inscripciones y que conozcamos la historia completa de un inmueble, desde su primer titular registral hasta el último. Cuando una persona desee transmitir el bien inmueble del cual es titular registral, se cancela su inscripción dando origen a otra, en la cual se menciona el nuevo titular, sus antecedentes registrales y otros requisitos exigidos por la propia ley, como lo vimos en el principio anterior, por lo cual no creemos necesario señalarlo, constituyendo así la secuencia de las inscripciones o anotaciones.

De lo anterior se desprende que toda inscripción debe tener o señalar un antecedente, pero como toda regla tiene su excepción, entonces, no todas las fincas cuentan con antecedentes; como en los casos siguientes:

1.- Cuando el Registro Público se creó en el año de 1870, quedo abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A esta inscripción se le llamó primera de la finca. A partir de este momento empieza a aplicarse este principio;

2.- Cuando se da por la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad.

En nuestro derecho el principio de tracto sucesivo se encuentra consagrado en los siguientes numerales del Código Civil.

79 Pérez, *op. cit.*, p.p. 108

80 Sánchez, *op. cit.*, p.p. 558

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."

Por otro lado, en caso de embargos y acciones contradictorias sobre derechos reales inmobiliarios, tendrá que ser parte en el juicio, el titular registral del derecho sujeto a conflicto. De lo contrario se violará en su perjuicio la garantía de audiencia consignada en el artículo 14 constitucional.

En la práctica es frecuente observar que se pronuncien sentencias dictadas en juicios relacionadas con una finca que resulten ineficaces por que la acción no se encaminó en contra del titular registral; por ejemplo, podemos señalar que una sentencia es ineficaz cuando dictada en un juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en contra de una persona que no es titular registral de la finca.

A este respecto los párrafos segundo y tercero del artículo 3010 del Código Civil establecen:

"No podrá ejercitarse acción contraria del dominio de un inmueble o derecho real sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargos precautorios, juicios ejecutivos o procedimientos de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus efectos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño el Registro Público.

Otro, artículo 3064 del citado ordenamiento reza: "Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda."

Por su parte el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su numeral 49 consagra éste principio, y que a la letra dice:

"Salvo los casos de inmatriculación,... Todo documento asentable hará referencia expresa los antecedentes registrales, relacionando la última que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo."



## CAPITULO CUARTO DE LA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

### I. DE LA APERTURA DE FOLIOS

Como consecuencia del inmenso tráfico, inmobiliario que se ha venido incrementando en nuestra capital ha hecho que se busque varios sistemas registrales que nos permitan tener una información rápida, veraz, confiable y que sea localizada por diversas vías; es así como surgió el sistema de folios, el cual en una sola ficha u hoja encontramos toda la información referente a la propiedad, bien inmueble o persona moral sin perder su historia, dejando atrás el sistema de siga la flecha, es decir, el sistema de libros.

De esta manera tenemos que el día 28 de diciembre de 1978, nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal sufrió reformas trascendentes en su capítulo referente al Registro Público, dentro de la cual destaca la implantación del folio, misma que entró en vigor el 3 de enero de 1979.

La palabra folio " significa hoja" 81; y para su existencia o materialización es necesario un procedimiento registral el cual se inicia; tal y como lo expresa el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad "El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo numerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este Reglamento, Ver anexo "B".

Dicha solicitud a saber, tiene dos efectos:

Primero como medio de presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango; y segundo como medio de control que acompaña al documento en toda la face del procedimiento (artículo 18 del citado Reglamento).

---

<sup>81</sup> SANCHEZ COLIN, *op. cit.* p.p. 60

De acuerdo con el reglamento de la materia la solicitud deberá satisfacer los requisitos que señala su artículo 19.

"En la solicitud de entrada y trámite deberán incluirse los siguientes datos:

- I.- Nombre del solicitante;
- II.- Ubicación del Inmueble...
- III.- Naturaleza del acto, y
- IV.- Observaciones"

Cabe mencionar que aunque el propio Reglamento no lo señala, a dicha solicitud no la reciben en Oficialía de Partes sino existe un prepago del servicio registral y contiene los antecedentes registrales del inmueble.

Una vez satisfecho lo anterior se irá agregando:

Artículo 20.-

"I.- Número de entrada del documento por reguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda...

- II.- La fecha y hora de presentación;
- III.- Area a la que se turne el documento;
- IV.- Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio;

V.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda y;

VI.- Observaciones.

Posteriormente el documento se turnará al área correspondiente y el registrador que lo recibe deberá calificarlo, para lo cual aplicará los principios de calificación y especialidad, ya comentados, como por ejemplo: debe ser de los documentos que se inscriben contener fecha de escritura, número de escritura y notario, sello y firma del Notario que lo autoriza; si se pagaron los impuestos correctamente, si el monto de los derechos de registro es el exacto; si coincide la descripción del inmueble que consta en el documento con la que esta inscrito; si es el titular registral, si los comparecientes expresaron su voluntad, comprobará, si el número del documento es el mismo que ampara el de la solicitud, que no exista antecedente alguno pendiente de registrar.

Si la opepración a inscribir exige que contenga el certificado de libertad de gravámen, como lo prevee el artículo 34 y 35 del propio reglamento, lo debe contener para los efectos del aviso preventivo, tal y como se estudio en el principio de prioridad.

De dicha calificación puede suceder que el registrador inscriba el documento o suspenda o deniegue el servicio

En el primer caso, procede a solicitar el folio que le corresponda de acuerdo al número progresivo, vaciará la historia y sus antecedentes y hará la inscripción, autorizándola con su firma y enviará el documento a boletinar, quedando a disposición del interesado por el término de 30 días hábiles. En el segundo caso si suspende o deniegue la inscripción, lo dará a conocer al interesado vía boletín registral y lo turnará al área jurídica, para que concorra dentro del término de diez días, contados a partir de la publicación, a subsanar las irregularidades señaladas o recurrir a la determinación efectuada, en este caso el documento es suspendido si las irregularidades son subsanables, si no lo son se denega el servicio y se pone a disposición del interesado previo pago de derechos para retirarlo.

El objetivo de turnar el documento al área jurídica es el asignarlo a otro registrador, quien lo calificará de nueva cuenta para revocar o confirmar la primera calificación.

Si el documento no es subsanado dentro del término señalado, ni interpone el recurso de inconformidad a que alude el artículo 114 del Reglamento se pondrá a su disposición, previo pago de derechos, quedando sin efectos tanto la nota como el asiento de presentación.

Si el interesado solicitante manifiesta su inconformidad, dentro del plazo señalado, contra la resolución suspensiva o denegatoria dicho servidor público que conozca del asunto dará entrada al recurso y turnará el documento al Director del registro, ordenando se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 Fracción V del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

El recurso se puede interponer por escrito dentro de los cinco días hábiles del plazo antes señalado o en forma oral en cualquier momento de dicho plazo. Del recurso debe conocer y resolver el Director del Registro el cual puede revocar la calificación y ordenar que se inscriba o bien puede confirmarla y se pone a disposición del interesado, previo pago, y cancelación de la anotación preventiva y dejando a salvo sus derechos para solicitar al Juez competente su resolución.

Una vez agotado el procedimiento registral el folio ya se encuentra materializado y su existencia va reemplazando al sistema de registro en libros y poder así brindarnos ciertas ventajas, como son:

- a) La individualización de la finca;
- b) La fluidez en cuanto que, individualizada, se consultará únicamente ese folio, sin bloquear la información de otros inmuebles, la consulta de datos es más rápida y precisa.
- c) El Registro de nuevas operaciones y la verificación de datos es mas rápida ya que se muestra todo lo relativo a la Finca.
- d) Sigue contemplando un documento, el cual es el principal instrumento para esta institución <sup>82</sup>

De esta manera tenemos que cada finca, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos indican..(Art. 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad). Los folios están numerados, y archivos en forma progresiva que le corresponda; dicho número servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos y será el número registral que le corresponderá así al ingresar un documento sobre un inmueble y su último antecedente se encuentra registrado en libros, el registrador solicitara al director un folio nuevo; según corresponda de acuerdo al número asignado y tomará la ultima inscripción para hacer la historia de la finca y posteriormente procede a registrar el documento en cuestión haciendo un extracto del mismo.

Las hojas que integren el folio contendrán los aparatos necesarios para que ordenadamente se anote el número de entrada, fecha, operación y el asiento correspondiente, y el espacio para la firma del registrador.

Ahora bien ya incrementada la elaboración del folio y con la firma del registrador, se empieza a sistematizar la información a través de sistemas de computo para obtener la publicidad formal y material que se debe proporcionar al público solicitante, así como el control, resguardo y protección del mismo.

---

<sup>82</sup> *Ibid*, p.p. 121

## II.- DEL EXTRAVIO DE FOLIOS

El punto en cuestión es fundamental en el desarrollo del presente trabajo.

Como observamos el folio es una hoja u hojas que están numeradas en su parte superior derecha y que es el número de folio que le corresponde al bien inmueble de que se trate, las cuales con facilidad se pierden, traspapelean o desaparecen, fácilmente también se pueden alterar, modificar o reemplazar.

Es más la posibilidad de extravío de los folios aumenta si se considera que cuando un folio determinado resulta insuficiente para contener todas las inscripciones registrales de cierto bien o sociedad se agregara, nos dice el artículo 27 del Reglamento del Registro Público "hojas de tipo correspondiente numeradas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja continua", convirtiéndose en folio en un sin número de hojas sueltas, que puedan desprenderse u ocultarse fácilmente según convenga, dando lugar a la reposición correspondiente.

## III. DE LA REPOSICION DE FOLIOS

Como consecuencia del constante va y ven de folios, las constancias para consulta, certificados, uso interno, es fácil extraviar los folios o simplemente no los acomodan en su lugar; afectando gravemente y de manera directa a titular del derecho inscrito.

El reglamento de la materia sólo dedica dos artículos a este respecto que a mi punto de vista no reúnen todos los requisitos necesarios o básicos para la debida reposición de los folios.

El artículo 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vigente para el Distrito Federal, solo hace alusión a que procede la reposición de los asientos registrales, "cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el trato sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

La reposición se hará solo con vista de los documentos que dieron origen a los asientos y por solicitud de la parte interesada o por orden judicial.

Dado 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".

A mí criterio ninguna persona (titular del derecho inscrito) a reunido y presentado todos los documentos que dieron vida registral al bien inmueble, con el fin de que en la reposición exista, como lo dice el artículo, el tracto sucesivo a que alude.

A demás dicho precepto nunca menciona de que se debe presentar el primer testimonio de la escritura o contrato privado debidamente registrado y nunca hasta a donde he sabido se a elaborado la carta circunstanciada para dar lugar a dicha reposición.

En la práctica basta que se elabore un escrito solicitando la reposición del folio, con el nombre del solicitante, la dirección del inmueble e ingresarlo en oficialía de partes común, encontrándose exento de pago tal solicitud dado que es un "error" de registro y consecuentemente el área jurídica procede a la calificación de la solicitud.

Sin embargo los folios provenientes de la reposición en su carátula y demás hojas traen inserto el sello de reposición tal como lo señala el Art. 80 del Reglamento en cuestión; situación que afecta gravemente al titular del derecho inscrito dado que si pretende dejarlo en garantía al solicitar un préstamo a una Institución Bancaria, no ha lugar a prestamos de ninguna índole puesto que no se tiene la seguridad jurídica debida de la no existencia de una persona (llamese, institución, sociedad o persona física), con mejor derecho sobre el inmueble; esto a demás se debe a que la persona del área jurídica encargada de la reposición se protege, o como vulgarmente se dice, se lava las manos, al insertar en el folio; "la presente reposición se hace dejando a salvo los derechos de terceros".

Por su puesto que esto es equívoco porque el titular del derecho inscrito no tiene la culpa de que la Institución no cuente con personal debidamente capacitado y seleccionado capaz de desarrollar su trabajo con toda la responsabilidad inherente al cargo que ocupa y se deje en algunos casos manejar con premios a cambio de hacer mal manejo de los documentos a su cargo.

Ahora bien, el procedimiento de reposición de folios se inicia a petición de parte interesada u orden judicial; llenando la solicitud de entrada y trámite debidamente requisitado, tal y como lo mencionamos en el procedimiento

registral, salvo el pago de derechos por tratarse de una reposición, acompañada de los documentos que le dieron origen al folio, en primer testimonio original o copia certificada, además del escrito pre-establecido por la propia Institución que a la letra dice:

"C. Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal

Presente:

-----, con domicilio en -----, manifiesto bajo protesta de decir verdad, y a sabiendas de las penas en que incurren quiénes declaran falsamente:

A.- Que soy propietario del inmueble marcado con el número ----- (se proporcionan los datos completos de la finca incluyendo lote, manzana, colonia o fraccionamiento, superficie y linderos).

B.- Que dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. (proporcionar datos de libros o en su caso de folios real).

C.- Que no he enajenado por ningún título jurídico el inmueble mencionado, no lo he dado en garantía de crédito alguno.

D.- Que a la fecha no ha sido embargada, ni esta sujeto a procedimiento judicial alguno y no ha sido demandado por ninguna causa.

E.- Que el folio real número ---- en que se encuentra inscrito el inmueble descrito, ha sido extraviado ( o se encuentra destruída la hoja del libro), según información proporcionada por persona de la Institución a su digno cargo.

Por lo expuesto

A Usted C. Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado en términos de este escrito haciendo las manifestaciones en él contenidos.

SEGUNDO.- Ordenar la búsqueda de los antecedentes registrales señalados; y en su caso de no ser localizados, la reposición de folios real (la inscripción de libros, mediante la apertura del folio real correspondiente), para lo cual acompaño copia certificada por el Licenciado -----, Notario número ----- del Distrito Federal, del ----- testimonio de la escritura número ----- ante el Notario número ----- de -----, Licenciado ----- que contiene la adquisición de la Finca Multicitada.

México, D.F., a de 199 "

El cual apareció el 3 de Julio de 1995 publicado en el Boletín Registral.

Una vez que se de ingreso a dicha solicitud se turnará al área jurídica sección calificación legal especializada, a donde se busca de nueva cuenta el folio tanto en las áreas, archivo, informática y bóveda y si no se logra localizar se procede a la reposición; para lo cual se califica en forma íntegra el documento o documentos, a fin de que reúnan los requisitos señalados con anterioridad en el procedimiento registral, y se analice minuciosamente el número, fecha, hora y minuto en que ingreso, así como los sellos y firmas que lo calzan.

Si el documento es auténtico y reúne todos los requisitos se procede a reponerlo, llevando consigo la leyenda "reposición", de la cual hace mención el artículo 80 del Reglamento del Registro e insertándole aunque no lo establece ni el Código Civil ni el Reglamento una leyenda en la cual hace mención que "la presente reposición se hace dejando a salvo derechos de terceros".

Esta leyenda deja abierta la posibilidad de que en cualquier momento se inserta en el folio una inscripción anterior a la pérdida del mismo, en el momento en que desee, cuestión que como lo mencionamos en reiteradas ocasiones afecta tanto al inmueble como a titular del mismo, al estar bajo una inseguridad jurídica que contraviene a los principios registral de la propia Institución. Por ello dentro del punto siguiente proponemos medidas que de alguna manera proporcionan mayor seguridad a la reposición.



#### IV. DE LA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA REPOSICION DE FOLIOS

Como hemos comentado en puntos anteriores los principios registrales son los lineamientos o directrices a seguir a fin de dar solución a un problema planteado de acuerdo a la ley; ahora bien estos aplicados a la reposición del folio, tomando en cuenta, obvio, el procedimiento de reposición, encontramos:

1.- Que el principio de rogación no cumple con su objetivo ya que el titular del derecho inscrito se encuentra obligada a reponer su folio, sin el cual no sería posible hacer algún movimiento de su inmueble.

2.- El principio de calificación, especialidad y legalidad se aplican con gran efectividad al examinar integralmente el documento (s) que se exhiben para la reposición.

3.- El principio de inscripción se logra hasta en tanto se reponga el folio;

4.- El principio de publicidad no se aplica ya que al solicitar el folio no se obtiene respuesta satisfactoria por parte de la Institución.

5.- El principio de prelación o prioridad no se aplica al reponer el folio ya que se pierde quien inscribio, por ejemplo, primero una hipoteca.

6.- En cuanto al de consentimiento se refiere, la reposición, rompe con tal principio ya que el no está de acuerdo en que se afecte su esfera jurídica por haberse extraviado el folio.

7.- El tracto sucesivo no se aplica ya que al existir en el folio varias inscripciones, este al reponerlo solo se hace mención al documento que se anexa a la solicitud.

Por lo antes expuesto creo conveniente proponer que para la aplicación de los principios registrales y la consecuente existencia de una seguridad jurídica y publicidad del acto registrado frente a terceros o interesados de lo inscrito en él se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1.- Elaborar la carta circunstanciada a que alude el artículo 79 Párrafo II del Reglamento, mencionando las causas del extravío y las personas que intervinieron desde su materialización hasta su desaparición.

Dicha carta debe estar firmada por las personas que intervinieron en el folio como responsables de su no localización.

2.- Escrito, elaborado por el titular del derecho inscrito, a donde consten los datos que mencionamos en el procedimiento de reposición.

Así como contener la mención de que se va a reponer el folio real y se invite a la persona que tenga algún derecho sobre el inmueble comparezca ante el Registro a deducirlo.

Que dicha carta y escrito se publiquen por dos veces con intervalo de 10 días en el Boletín Registral, Boletín Judicial, Diario Oficial y en un Periódico de mayor circulación en el Distrito Federal y área metropolitana a fin de que cualquier persona que tenga algún derecho sobre el inmueble, comparezca al Registro a deducirle su derecho.

Las anteriores publicaciones estarán exentas de pago alguno por ser atribuible al Registro tal circunstancia de extravío y su consecuente reposición.

Si transcurridos 20 días naturales a partir de la última publicación no comparece persona alguna se procederá a la reposición; en caso contrario se suspenderá hasta en tanto no se deduzca su derecho.

Con esto creo que se aplica con gran efectividad todos y cada uno de los principios registrales, logrando con ello tener mayor seguridad sobre el inmueble y no será necesaria la leyenda que nos indique que se deja a salvo los derechos de terceros; pero si el sello de referencia.

# CONCLUSIONES

## CAPITULO I

El derecho registral surgió de la necesidad de llevar un control de los inmuebles sobre su titularidad, hipoteca, gravámenes o limitaciones

El derecho registral en nuestro país se hizo presente por medio de la codificación española, y es hasta 1870 cuando por primera vez se le da una estructura, creándose el Registro Público de la Propiedad.

Hasta el año de 1978 en el Distrito Federal se había adoptado el sistema de libros, dando lugar al novedoso sistema de folio real, con el objeto de recoger en un solo instrumento la historia de cada finca, facilitando, así la situación jurídica-registral integral del inmueble, el tráfico inmobiliario, su archivo, seguridad y disponibilidad de la información.

## CAPITULO II.

Derecho registral es el conjunto de normas del derecho público que regula la organización del registro público de la propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.

Los sistemas registrales de acuerdo a sus efectos son:

**Sistema sustantivo:** Dentro de este sistema el derecho nace del documento o acto y de su inscripción en el registro.

**Sistema constitutivo.** Es aquel en el cual el derecho nace del contrato y se perfecciona con su inscripción en el Registro siendo este, requisito inexcusable para que el contrato sea válido.

**Sistemas declarativo.** Es aquel en el cual el derecho nace del contrato mismo sin necesidad de inscribirse en el registro, puesto que tal inscripción es potestativa más no obligatoria y solo se registra para que surta efectos frente a terceros.

Los fines del derecho registral son la publicidad, legitimación y protección del tráfico inmobiliario.

## CAPITULO III

Los principios registrales son los lineamientos, orientaciones, los pasos fundamentales a seguir que explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad dando la pauta a seguir en la solución de los problemas planteados.

El principio de publicidad faculta a toda persona que solicite información, al Registro Público de la Propiedad, a que la obtengan.

El principio de legitimación obliga al que solicite el servicio registral que su documento reúna los requisitos de ley.

El Registro Público de la Propiedad actúa a petición de parte interesada (principio de rogación), una vez que al Titular del derecho inscrito ha expresado su consentimiento.

El principio de prioridad, es la base de la seguridad jurídica y consiste en la impenetrabilidad registral o bien en que es primero en derecho el primero en registrar.

El principio de calificación se encuentra a cargo del registrador, quien examina que el documento reúna los requisitos de forma y fondo exigidos por la ley.

Dicha calificación se objetiviza mediante la inscripción.

Por el principio de especialidad se identifica con exactitud el inmueble objeto de la operación y las partes.

El principio de tracto sucesivo exige que las inscripciones aparezcan íntimamente relacionadas, eslabonadas de tal manera que una sea el antecesor del sucesor.

## CAPITULO IV

La apertura de folios se inició en 1979, de las reformas al Código Civil y reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos ordenamientos para el Distrito Federal.

Los folios son un cartón que constan de tres partes, más la carátula, elaborados de material flexible, ligero, duradero y de fácil manejo, foliados en su parte superior derecha de acuerdo al número de folio que le corresponda al predio, en él descrito y que por diversas circunstancias se traspapelan o extravían.

Dando lugar a su reposición mediante escrito del titular del derecho inscrito y original o copia certificada del documento que le dio origen a la inscripción.

Al no aplicarse todos los principios registrales en la reposición hace que estos lleven un sello característico que indican que es reposición y una leyenda en la cual se deja a salvo los derechos de terceros.

Para ello propongo, que para la aplicación de los principios registrales, en la reposición del Folio Real y por ende lograr la seguridad jurídica publicidad y efecto frente a terceros como, principales objetivos del Registro Público, la elaboración de la carta circunstanciada y la solicitud de dicha reposición, antes comentada así como sus dos publicaciones con intervalo de diez días tanto en el boletín registral, boletín Judicial y Diario Oficial y un Periódico oficial de mayor circulación en el lugar donde se encuentra la ubicación del inmueble, para que las personas afectadas o que tengan algún interés sobre el bien de que se trate comparezcan ante Registro Público de la Propiedad, específicamente con el titular del área jurídica a deducir sus derechos.

## BIBLIOGRAFIA

- BULTLER, JOHANNES  
Vida y cultura de la Edad Media  
Versión española de Wenceslao Roces  
México, Edit. Fondo de cultura Económica, 1980  
280 p.p
  
- BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN  
Derecho, Notarial  
Edit. Cárdenas Editores, 1990
  
- CARRAL Y DE TERESA, LUIS  
Derecho Notarial y Derecho Registral  
12a ed., MEXICO, EDH. Porrúa, 1993  
270 p.p.
  
- CHICO ORTIZ, JOSE MARIA  
Complemento al Derecho Hipotecario y su legislación  
Madrid, Edit. Montecalvo, 1974  
120, p.p
  
- COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVIDENCIA  
DE BUENOS AIRES  
  
IV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL  
Argentina, Edit. Colegio de Escribanos de la Provincia  
de Buenos Aires, 1980  
331 p.p.



- CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL  
IV Congreso Internacional de Derecho Registral  
Memoria  
Tomo I y II  
México, Edit. libros de México, 1982  
865 p.p
  
- I CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL  
Gobierno del Estado de México  
MEXICO, Edit. Libros de México, 1975  
361 p.p.
  
  
- Diccionario de la real Academia de la lengua Española
  
- Diccionario Aristos
  
- Diccionario Porrúa de la Lengua Española
  
  
- DE PIÑA RAFAEL  
DICCIONARIO DE DERECHO  
México, Edit. Porrúa, 1993  
271 p.p.
  
  
- DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL  
PONENCIAS  
4to. Congreso Nacional, Derecho Registral en la Ciudad de Durango Dgo  
México, Edit. Libros de México, 1974  
230 p.p

- INSTITUTO DE DERECHO HIPOTECARIO  
TOMO I  
MADRID, Edit. Revs, 1947  
203
  
- INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL  
Jurisprudencia Registral Inmobiliaria  
México, Instituto Mexicano de Derecho Registral, 1989  
279 p.p.
  
- INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL  
Curso Introductorio de Derecho Registral  
México, Edit. Instituto Mexicano de Derecho Registral 1991  
343 p.p.
  
- GARCIA, GARCIA, JOSE MANUEL  
DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL HIPOTECARIO  
TOMO II  
Edit. Civitas, Madrid, 1993
  
- LUJAN MUÑOZ, JORGE  
Los Escribanos de las Indias Occidentales,  
Guatemala, Instituto Guatemalteco de Derecho  
Notarial, 1987
  
- MARGADANT S., GUILLERMO F.  
DERECHO ROMANO  
1. ed., corr. y aum.  
México, Edit., Esfinge, 1970  
509 p.p.

- MORALES DIAZ, FRANCISCO DE P.  
Apuntes para la Cátedra de Derecho Notarial  
México, 1972
  
- MORALES DIAZ, FRANCISCO DE P.  
El Notariado, su Evolución y Principios Rectores  
México, Edit. De Letras Editores, 1994  
158 p.p.
  
- MORALES DIAZ, FRANCISCO DE P.  
PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO,  
BERNARDO  
RESPONSABILIDAD NOTARIAL  
Asociación Nacional del Notario México  
México  
102 p.p
  
- ORENDAY GONZALEZ, ARTURO G.  
JURISPRUDENCIA NOTARIAL  
2a. ed. México, Edit. Editores, 1995  
116 p.p
  
- NUÑEZ LAGOS, RAFAEL  
El Registro de la Propiedad Española  
Madrid, España, Edit, Artes Gráficas soler, F
  
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO  
DERECHO NOTARIAL  
México, Edit. Porrúa, 1991  
331 p.p
  
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO  
DERECHO REGISTRAL  
4a. ed., México, edit. Porrúa, 1994

214 p.p.

- PEREZ LASALA, JOSE LUIS  
DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL  
Buenos Aires, Edid. De palma, 1967 190 p.p.

- PINA VARA  
Diccionario de Derecho  
México, Edit. Porrúa, 1986

- SANCHEZ COLIN, GUILLERMO  
Actualización Registral en México  
Dirección General del Registro Público  
de la Propiedad de Distrito Federal  
México, 1982  
527 p.p

- SANCHEZ COLIN, GUILLERMO  
Procedimiento Registral de la Propiedad  
México, Edit. Porrúa, 1988  
200 p.p.

- SANCHEZ MEDAL, RAMON  
DE LOS CONTRATOS CIVILES  
10 ed. México, Edit. Porrúa, 1989  
603 p.p

## LEGISLACION

- Código Civil
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal
- Código de Procedimientos Cíviles para el Distrito Federal
- Código de Comercio
- Reglamento del Registro Público de Comercio del Distrito Federal

ANEXO " A "



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD



SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE: FECHA: 21-09-79	EL DIRECTOR GENERAL	ANTECEDENTES REGISTRALES								
	LIC. GUILLERMO COLLIN	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">FOLIO REAL NO 06034866</td> </tr> <tr> <td>SECCION</td> <td>VOLUMEN</td> <td>TOMO</td> </tr> <tr> <td>FOLIOS</td> <td>ASIENTO</td> <td></td> </tr> </table>	FOLIO REAL NO 06034866			SECCION	VOLUMEN	TOMO	FOLIOS	ASIENTO
FOLIO REAL NO 06034866										
SECCION	VOLUMEN	TOMO								
FOLIOS	ASIENTO									

DAIOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION DEL INMUEBLE:

UBICACION: PLANTA ALTA DE LA CASA DUPLEX, EN CONDOMINIO NO QUINCE DE LA CALLE DE RINCONADA DE SAN BUENAVENTURA.

COLONIA: CLUB DE GOLF MEXICO.

DELEGACION TLALPAM.

Z.P.

SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> SIETE Y SIETE METROS, TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.

LINDEROS, RUMBOS Y COLINDANCIAS: NORTE, en ocho metros diez centímetros, con la vivienda treinta y seis; SUR, ocho metros --  
nueve centímetros con propiedad de Artes y Labores, S.A.; ORIENTE, en ocho metros con jardín; PONIENTE, en ocho metros --  
con área común jardinada; tiene derecho a un lugar de estacionamiento; -----  
EL DESTINO DE ESTA CASA SERA EL DE HABITACION UNICAMENTE. -----

0
6
8
7
6
5
4
3
2
1



ANEXO " B "

NUMERO DE ENTRADA

AMQUINA REGISTRADORA



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
SUBSECRETARIA DE ASUNTOS JURIDICOS  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



FECHO QUE AMPARA  
DOCUMENTOS

SOLICITUD DE ENTRADA Y TRAMITE

<b>1</b>	DATOS DEL SOLICITANTE	INSTRUMENTO _____ NOTARIO <input type="radio"/> CORREDOR <input type="radio"/> NUM. _____ NOMBRE _____ ENTIDAD FEDERATIVA _____ SE ANEXA FORMA PRECONDICIONADA NUM. _____  <p align="center"><u>DOMILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES</u></p> NOMBRE: _____ CALLE: _____ COLONIA: _____ DELEGACION _____ CODIGO POSTAL: _____ TELEFONO: _____																																																						
<b>2</b>	FINCA PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATA	_____ _____ _____ _____ _____																																																						
<b>3</b>	ANTECEDENTE REGISTRAL	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:5%;">AN.</th> <th style="width:10%;">BIENC.</th> <th style="width:10%;">P. MORAL</th> <th style="width:10%;">MUEL</th> <th style="width:10%;">SECC.</th> <th style="width:10%;">LIBRO TOMO</th> <th style="width:10%;">VOLUMEN</th> <th style="width:10%;">FOJA</th> <th style="width:10%;">PARTIDA NUMERO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	AN.	BIENC.	P. MORAL	MUEL	SECC.	LIBRO TOMO	VOLUMEN	FOJA	PARTIDA NUMERO																																													
AN.	BIENC.	P. MORAL	MUEL	SECC.	LIBRO TOMO	VOLUMEN	FOJA	PARTIDA NUMERO																																																
<b>4</b>	ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width:5%;">A</th> <th colspan="2" style="width:40%;">CODIGO FINANCIERO DEL D. F.</th> <th rowspan="2" style="width:20%;">VALOR BASE</th> <th rowspan="2" style="width:20%;">IMPORTE DE DERECHOS</th> </tr> <tr> <th style="width:15%;">ARTICULO</th> <th style="width:25%;">FRACCION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	A	CODIGO FINANCIERO DEL D. F.		VALOR BASE	IMPORTE DE DERECHOS	ARTICULO	FRACCION																																															
A	CODIGO FINANCIERO DEL D. F.			VALOR BASE	IMPORTE DE DERECHOS																																																			
	ARTICULO	FRACCION																																																						

PARA USO EXCLUSIVO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.  
DOCUMENTO ENVIADO A: \_\_\_\_\_  
ORIGINAL Y 3 COPIAS      DEBE PRESENTARSE DEBIDAMENTE REQUISITADA Y NO SERA VALIDO SI PRESENTA TACHADURAS O ENMIENDADURAS.

PARA USO EXCLUSIVO DEL REGISTRO INMOBILIARIO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
 AREA DE CALIFICACION REGISTRAL

<b>5</b>	FECHA RECEPCION	FECHA AUTORIZACION PARA INSCRIPCION	FIRMA REGISTRADA
	FECHA DE RECEPCION DE JURISDICCION	NOMBRE Y CLAVE	
SUSPENSION O DENEGACION REGISTRAL. EXPRESAR MOTIVO O FUNDAMENTO			
<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>			
<b>6</b>	AREA JURIDICA - U. DEPTAL. DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA		
	FECHA DE RECIBIDO	FIRMA ABOGADO	FECHA DE CONFIRMACION DE LA CALIFICACION
NOMBRE Y CLAVE ABOGADO DICTAMINADOR		NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA
FUNDAMENTO DE LA SUSPENSION, DENEGACION O EN SU CASO REVOCACION			
<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>			
<b>REGISTRO INMOBILIARIO</b> 1. AREA "A" INMUEBLES 2. AREA "B" INMUEBLES 3. AREA "C" INMUEBLES 4. AREA "D" INMUEBLES 5. AREA "E" INMUEBLES		<b>REGISTRO MERCANTIL</b> 6. AREA "A" COMERCIO 7. AREA "B" COMERCIO B. REGISTRO DE PERSONAS MORALES Y BIENES MUEBLES	