

006181



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN MATERIA
INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL, SU
SITUACION Y PROBLEMÁTICA ACTUAL.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ERNESTO DEL CASTILLO HERNANDEZ

ASESOR: LIC. JOSE ESSAUD PADILLA MEDINA



ACATLAN, EDO. DE MEX.

1997

**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.

**EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN MATERIA INMOBILIARIA, EN EL DISTRITO FEDERAL,
SU SITUACIÓN Y PROBLEMÁTICA ACTUAL.**

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN Y REACCIÓN (PIR)
D.F. 1997

SE DA POR CONCLUIDO EL TRABAJO -
DE INVESTIGACIÓN Y REACCIÓN (PIR)
YA QUE CUMPLE DEBIDAMENTE CON LOS
LINEAMIENTOS, DISPOSICIONES Y REQUISITOS
PLENAMENTE ESTABLECIDOS.

DO RO

José Esquivel Padilla Medina

6 de Mayo de 1997 .

DEDICATORIAS .

A DIOS:

Que me dio la oportunidad
de vivir y lograr mis objetivos,
y quien siempre guía mis pasos.

A MI MADRE:

Por representar lo más
grande de mi existencia, mi eterna
admiração y agradecimiento, por
su amor y ayuda sin medida en todo
momento. **GRACIAS.**

A MI PADRE:

**Mi agradecimiento por su
carifo y respeto.**

A MIS HERMANDOS:

**JORGE, LUPE, ENRIQUE Y SUSANA,
por darme su carifo y comprensi3n
mi m3s profundo agradecimiento.
Que el amor nos mantenga siempre
unidos.**

A MAMA:

Por darme tu apoyo incondicional,
tus palabras de aliento, por tu
comprensión y sobre todo por el gran
amor que me das, gracias sin ti
no hubiera sido posible este sueño.

A MIS AMIGOS:

Lupita, Conchita, Margarito,
Fernando, Javier, Erick, Ulises, y
a todos aquellos que dejaron una
huella en vida, gracias por su
sincera amistad.

A MI ASESOR DE TESIS:

Lic. José Essaud Padilla Medina.
Mi admiración y respeto por su
talento y capacidad, gracias por el
invaluable apoyo y acertada dirección
que recibí.

A LOS SEÑORES LICENCIADOS:

Raúl González Campos, quien me
dio la oportunidad de iniciar mis
primeros pasos en esta hermosa pro-
fesión; Juan Carlos Martínez Victorio
y Roque Morales Valladares, por su
apoyo para la elaboración de esta
Tesis.

**A LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE
MEXICO:**

Por permitirme a través de
ella, alcanzar mi principal meta
de ser profesionista, y poder
aspirar a un futuro mejor.

**EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN MATERIA INMOBILIARIA, EN EL DISTRITO FEDERAL,
SU SITUACIÓN Y PROBLEMÁTICA ACTUAL.**

INTRODUCCIÓN	4
CAPITULO I.- REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.	5
1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS	6
1.2 CONCEPTO	13
1.3 FE PÚBLICA REGISTRAL	14
1.4 SEGURIDAD JURÍDICA	16
1.5 Oponibilidad frente a terceros	16
1.6 PUBLICIDAD REGISTRAL	17
1.7 LA PROBLEMÁTICA : EL ENORME CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL TRAFICO INMOBILIARIO.	18
1.8 LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO POR DELEGACIONES O EL AUMENTO DE LA PARTIDA PRESUPUESTAL.	25
CAPITULO II.- EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.	38
2.1 PRINCIPIOS	39
2.2 TÍTULOS INSCRIBIBLES	43
2.3 TRACTO SUCESIVO	50
2.4 PRELACIÓN REGISTRAL	51
2.5 CALIFICACIÓN REGISTRAL	52
2.6 SUSPENSIÓN O DENEGACION	53
2.7 LA PROBLEMÁTICA : LA FALTA DE REGISTRADORES CALIFICADOS. LA SOLUCIÓN : UN PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL PERMANENTE.	54
CAPITULO III.- RECURSOS.	58
3.1 INTERNOS	59
3.2 EXTERNOS	60
CAPITULO IV.- ASIENTOS REGISTRALES Y FOLIOS.	61
4.1 SISTEMA DE LIBROS Y FOLIOS	62
4.2 INMATRICULACIÓN	65
4.3 ANOTACIONES PREVENTIVAS	70
4.4 INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	74
4.5 CANCELACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS	74
4.6 PROPIETA : LA DEROGACIÓN DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.	76

CAPITULO V.- CERTIFICACIONES. ----- 78

5.1 BÚSQUEDA DE ANTECEDENTES REGISTRALES -----	80
5.2 CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN. -----	81
5.3 CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN -----	81
5.4 CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN -----	82
5.5 CERTIFICADO DE NO PROPIEDAD -----	83
5.6 COPIAS CERTIFICADAS -----	83
5.7 PROPUESTA -----	84

CONCLUSIONES ----- 87

PIES DE PAGINA ----- 89

BIBLIOGRAFÍA ----- 91

INTRODUCCIÓN

El Registro Público de la Propiedad hace posible el conocimiento de ciertos datos relativos a las condiciones de propiedad, dominio, posesión, gravámenes, de los inmuebles. Ello equivale a la publicidad, que se realiza en interés del público en general. Es el estado que a través de la mencionada institución otorga el servicio de publicidad, de aquellos hechos y actos jurídicos cuyo objeto son los bienes inmuebles.

Es indudable la importancia que reviste el tráfico inmobiliario en la actualidad, el exorbitante crecimiento de la ciudad de México produce una grave problemática social como lo es la demanda de vivienda y la invasión de predios urbanos, por lo que es consecuencia ineludible dotar de una protección jurídica especial todas aquellas operaciones relativas a inmuebles para que no queden en la clandestinidad y toda persona interesada en las mismas, puedan consultarlos sin restricción alguna. La certidumbre en el hecho de que se trata de proteger y la firmeza en las consecuencias jurídicas que del mismo se derivan, son exigencias cada vez mas imperiosas de la situación actual.

En este sentido es indispensable contar con un instrumento legal de publicidad eficaz que otorgue esa seguridad jurídica; y ese instrumento lo constituye el registro público.

La eficiencia de la administración registral se traduce en un número de legalidad y confianza institucional, la fidelidad en los asientos registrales y su oportuna publicación, son condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población. La certidumbre sobre el contenido de las inscripciones registrales es un factor determinante, tanto en la calidad y volumen de las transacciones inmobiliarias, como en el monto de las operaciones mercantiles o bursátiles.

En la modernización de los registros públicos se precisa de una acción integral y multidisciplinaria para poder incidir favorablemente en la transformación de los numerosos y complejos campos que abarca la actividad registral.

Los avances de la ciencia, en la rama de ingeniería cibernética, provocan hoy en día que el trabajo se facilite en cualquier actividad del que hacer registral, pero esto a la vez genera ciertos conflictos del tipo legal, ya que en la actualidad no se encuentran debidamente reguladas en la legislación, ocasionando que esta herramienta, pueda ser utilizada con eficiencia jurídica que reclaman los usuarios del servicio registral.

El presente trabajo intenta abordar la situación actual que tiene el procedimiento registral, la problemática que enfrenta y proporcionar un panorama de las alternativas que pueden dar solución a los mismos, haciendo énfasis en los actuales proyectos que la dirección general del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal han indicado a través del Programa de Modernización, así como del Sistema Integral de Información Registral 2000 (SIIR 2000).

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

- 1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.
- 1.2. CONCEPTO.
- 1.3. FE PÚBLICA REGISTRAL.
- 1.4. SEGURIDAD JURÍDICA.
- 1.5. Oponibilidad frente a terceros.
- 1.6. PUBLICIDAD REGISTRAL.
- 1.7. LA PROBLEMÁTICA : EL ENORME CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL TRAFICO INMOBILIARIO.
- 1.8. LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO POR DELEGACIONES O EL AUMENTO DE LA PARTIDA PRESUPUESTAL, POSIBLES SOLUCIONES.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

El derecho registral tiene una serie de antecedentes muy remotos, de tal suerte, que no hay civilización antigua ni moderna que no haya realizado una aportación importante al derecho de registro.

El origen del Registro Público de la Propiedad se remonta al derecho romano. No se desconoce que el fenómeno jurídico registral es algo que esta arraigado en cuanto a los sistemas que han existido en la sociedad humana, siendo estos instrumentos engrandecedores del conocimiento en materia de registro.

Es evidente que en un principio la finalidad del Registro Público era meramente administrativa y que por necesidad evoluciono con miras a la publicidad. Al respecto don Luis Carral y de Teresa expresa que "la necesidad de la publicidad quedo manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacia imposible conocer la verdadera situación de estos".

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

Es necesario para cumplir con nuestros objetivos referimos a la cuna de las mas importantes legislaciones; es por eso que se pone atención a la relativa a Roma, Alemania, España y desde luego, México.

ROMA.-

Debemos resaltar que tratándose de materia registral en el derecho romano no existió ningún medio de la publicidad semejante a nuestro actual registro. Sin embargo, en esos tiempos ya se vislumbraba el nacimiento de algunos principios.

En el derecho romano la transmisión de la propiedad era siempre por actos exteriores que daban publicidad limitada sin que hubiese un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

"Es explicable, expone Floris Margadant, que tratándose de una época en que domina un régimen económico rudimentario y de labranza, el trafico de las cosas tenia su origen, aparentemente, por medios distintos a los negocios contractuales que constituían su fundamento".²

Aunque el concepto de patrimonio romano no implica una calificación jurídica especial, comprende no obstante objetos de diferente carácter jurídico pero, en todo caso esta formado únicamente por res in commercio, cosas comerciables, nunca res extra commercium, cosas que no

¹ Carral y De Teresa, Luis. Derecho Notarial y Registral. Edit. Porrúa, pág 219

² Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano. Edit. Estelme, pág. 51

pueden entrar en el comercio jurídico. También entre las res in commercio existen diferencias de régimen jurídico. Tradicional es la distinción entre res mancipi y res nec mancipi y entre cosas muebles e inmuebles, sobre todo la primera por el interés histórico que representa.

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

Tradicionalmente en el estudio del derecho romano se distinguen dos periodos: El Clásico y el Justiniano.

DERECHO CLÁSICO.

En el derecho romano de esta época no existían los nudos pactos, los cuales se transmitían la propiedad, solo creaban obligaciones. Se requerían de actos extracontractuales que produjeran como efecto la transmisión de la propiedad. Sin embargo, eran los nudos pactos las causas que la legitimaban.

En ese tiempo existieron tres formas de transmitir la propiedad: La Mancipatio, la In Jure Cessio y la Traditio. Estas tres figuras constituían modos civiles de adquirir la propiedad.

La Mancipatio.- Era un procedimiento que solo tenían por privilegio a celebrarlo los ciudadanos romanos y los comerciantes.

El objeto de la mancipatio eran las res mancipio (fundos itálicos, esclavos y animales de tiro).

La mancipatio era una forma contractual y de acentuado formalismo, complementándose por solemnidades públicas. Consistía esta, en una venta realizada a través del procedimiento "Peras et libram".

Quienes intervenían en este acto recibían un nombre tomando en cuenta la intervención que realizaban dentro del mismo:

- 1.- El Transferente (mancipatio dans).
- 2.- El Adquirente (mancipatio accipiens).
- 3.- El Agente Público (libriens).
- 4.- Cinco Testigos (testis classicis).

El acto de formalidad estaba investido de una solemnidad consistente en una ceremonia que se llevaba a cabo "en presencia de cinco testigos, ciudadanos romanos y púberes, y de otra sexta persona que sostiene una balanza con un trozo de bronce (Randusculum) y al propio tiempo pronuncia una fórmula solemne, afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al derecho de los Quirites".³

³ Castán Tobeñas, A. Derecho Civil, Español, Común y Foral, Vol. I, Tomo II. Edit. Madrid, pág. 188

La In Jure Cessio.- Es ese modo de adquirir la propiedad al igual que la mancipatio, su origen se remonta hasta épocas anteriores a la Ley de las Doce Tablas, lo único que la diferencia de la mancipatio es que debe realizarse ante un magistrado, es decir, In Jure (en derecho) y pueden ser su objeto tanto cosas mancipi, así como res nec mancipi. La cosa debe estar presente, en caso de ser inmueble basta presentar un fragmento de ella, el adquirente (reindicante) pone su mano sobre la cosa afirmando ser propietario de ella, de acuerdo al derecho civil, ante esta declaración, el magistrado interroga al enajenante (in jure cedens) acerca de que si tiene alguna oposición para la realización del acto, y si este responde negativamente, sanciona la operación concediendo la propiedad. Transfiere la propiedad inmediatamente aun cuando se hubiese sujetado la operación a termino o condición, pero no la posesión, la cual se obtiene con la tradición que el enajenante debe hacer al adquirente pudiendo este obligarlo a efectuarlo por la acción reivindicatoria.

En resumen, la in jure cessio no es mas que la imagen de un proceso reivindicatorio bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde se termina la in jure, por la adhesión del demandado, es decir, del cedente a la pretensión del demandante, y las personas en potestad no podían usar este modo de adquisición, porque no teniendo nada propio tampoco podían en justicia afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo.

La Traditio.- Consistía en la entrega de la posesión de la cosa vendida con la intención del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñársela y, por ultimo, la justa causa o causa eficiente de la transmisión que normalmente era el contrato.

El precepto fundamental de la traditio propone cinco requisitos para que esta acción de traditio pueda dar:

- 1) Que el que efectúa la traditio (tradens) sea propietario de la cosa transmitida.
- 2) Que tanto el tradens (quien transmite) como el accipiens (quien recibe), sean capaces de hecho y de derecho.
- 3) Que la cosa que forma el objeto de la traditio pueda ser enajenada.
- 4) Que exista la intención, por parte del tradens, de enajenar y por parte del accipiens el de adquirir.
- 5) Que el tradens entregue al accipiens la posesión de la cosa (requisito material), y como característica esencial, con la cual cuenta esta forma de transmitir la propiedad, es la cosa que forma el objeto, sea corporal o sea que tenga cuerpo, pues solamente estas son susceptibles de posesión.

DERECHO JUSTINIANO.

En este periodo solo se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad en la compraventa, la cual tenia las características que han quedado descritas.

"Según el derecho natural, adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otra persona, deberá forzosamente realizarse su ejecución nada más que conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea y hecha por el propietario, lo que produce enajenación. Por este medio se enajenan los fundos estipendiarios o tributarios, así se les llamaban a los fundos situados en las provincias, pero entre ellos y los de Italia, la tradición se hace por donación, por dote o por cualquier otra causa, sin duda alguna transfere la propiedad".⁴

La tradición, cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, se conocía como la "traditio breve mano y la traditio larga mano".

Los comentaristas han usado también los mismos casos expresando el mismo término de tradición breve mano, tomando un fragmento del Digesto y aplicable al caso del adquirente, siempre y cuando no se haya de cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de larga mano; por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un fideicomiso de dinero, cuando se le ha señalado con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputarse acerca de las expresiones de breve y larga mano es preciso decir que, para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición que consiste en la entrega de la posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente.

Estos diversos medios pueden enunciarse por medio de expresiones diferentes, por ejemplo recibir la cosa de larga mano; pero no se sigue de esto que haya otras especies de diversas tradiciones.

ALEMANIA.-

El derecho germánico tiene un período primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir que son equivalentes a la Mancipatio y a la In jure cessio. A la primera corresponde el Formalismo ante el Thinx, y a la segunda, la Auflassung.

"Se pretendió equiparar las formas adoptadas ante el Thinx con la Mancipatio, y las observadas ante la Auflassung con la In jure cessio, en donde para la transmisión de los inmuebles se observan formalismos orales y más tarde escritos. Primeramente los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales, y después en libros especiales".⁵ Esto fue un principio de registración.

1.- Solemnidad ante el Thinx.- Es una forma solemne de transmisión de inmuebles. No hay que olvidar que los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma. Esta forma solemne se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (thinx o mallus); la ceremonia era presidida por el Thinxmann, que era el jefe de la asamblea.

El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, ante la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestitura).

⁴ Floris Margadant, Guillermo. Op. Cit., pág. 154

⁵ Carral De Teresa, Luis. Op. Cit., pág.

2.- *Aufla sung.*- Simultáneamente a la anterior, existe otra solemnidad que por su carácter judicial recuerda a la *In jure cessio*. Es la entrega (*Auflassung*) de la cosa ante el Juez. Se trata de un juicio ficticio, mas bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, autentica, la investidura. Aquí no existe una entrega simbólica, sino que el Transferente abandona el inmueble (*resignatio, devest*), y el juez proclamaba la investidura (*Auflassung veste*).

Al llegar el derecho romano, se debilito la publicidad; pero como muchas ciudades se resistieron a la infiltración del derecho romano, subsistieron las instituciones a través del tiempo y en el siglo XVII, en Prusia, se restaura el antiguo sistema alcanzado institucionalidad jurídica en el Código Civil de 1896, que se puede decir que es el bastión de la publicidad registral.

ESPAÑA.-

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

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

La dominación romana se reflejo también en lo jurídico, y fueron la *traditio* y la *in jure cessio* las instituciones adoptadas hasta la creación de los Oficios de Hipotecas. Estos eran públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual arroja como consecuencia un índice considerable de publicidad.

Los historiadores de derecho indican que, en los Oficios de Hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulando por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio con la referencia correspondiente al registro.

Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que crea la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento de aquellos aspectos relacionados con el tráfico de la propiedad en perjuicio de terceros.

Nos dice Carral y de Teresa que la exposición de la referida ley, nos da las razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetiza las finalidades del derecho registral, dice dicha exposición, citando a Roca Sastre, "están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad publica, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales; agregando que la ley era indispensable, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados".⁶

⁶ *Ibidem*, pág. 182

MÉXICO.-

El Registro Público de la Propiedad en México es muy importante dentro del campo jurídico, especialmente por la seguridad que otorga a las transacciones que impone a los bienes el mundo en nuestros días. No es una Institución reciente, realmente se instituyó a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

En México, durante la época de la Colonia tuvo franca vigencia la antigua legislación española (Leyes de Indias, Siete Partidas, Novísima Recopilación, Cédulas Reales, etc.).

En esos cuerpos legales se regularon las funciones de los escribanos y lo referente a los protocolos, en donde se hacían constar las operaciones de las partes contratantes, las declaraciones de los testigos, el depósito de los protocolos, la obligación de los jefes de los archivos de mostrar a las partes los libros, etc.

De todas estas disposiciones, estrictamente hablando, nada claro se desprende en materia registral, por lo menos en la forma en que conocemos a la Institución en la actualidad.

En nuestro medio, el Registro Público de la Propiedad fue creación del Código Civil de 1870, mismo que siguió, hasta cierto punto, los lineamientos de la Ley Hipotecaria de 1861.

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

En relación con la hipoteca se dictaron algunas otras normas concernientes a aquellos casos de donaciones antenupticiales; también en cuanto a menores e incapacitados cuyos intereses se constituyen con hipoteca, con el fin de que esta fuera objeto también de registro. Se ordeno que esos registros se hicieran en los libros de los Oficios de Hipotecas, atendiendo para esos fines a la ubicación de los bienes hipotecados, para cuyos efectos, el acreedor debía presentar el título original.

Durante el gobierno del presidente Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil, del Distrito y de la Baja California. Este reglamento ordeno se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, Tlalpan y la capital del territorio de Baja California.

Para la capital se autorizo un Director, oficiales encargados de las cuatro secciones y escribientes.

En Tlalpan había un Director y un oficial encargado de las cuatro secciones, y la misma distribución se ordeno para la Baja California.

Los Oficios de Hipotecas se consideraron como sección segunda.

El Registro dependía del ministerio de justicia.

En el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884, el Título Vigésimo Tercero intitulado "Del Registro Público" comprendió cuatro capítulos: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones.

El capítulo primero se ordenaba el establecimiento del Registro Público en toda población en donde hubiera Tribunal de Primera Instancia.

El Oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

- I.- Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca impuestos sobre aquellos.
- II.- Registro de Hipotecas.
- III.- Registro de Arrendamientos.
- IV.- Registro de Sentencias.

Se estableció como obligación que se llevara un índice, con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compraventa para formar un archivo especial.

Era competente para llevar a cabo el registro, el titular de la oficina registral del lugar en donde estaba ubicado el bien de que se trata, pero si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones., el registro debía hacerse en todas ellas.

Únicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

El 8 de agosto de 1921 entro en vigor otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el Distrito Federal.

El capítulo primero se refería al registro en general y al personal de la oficina, por lo cual estableció un Director General, cuatro jefes encargados de las secciones primera, segunda, tercera y cuarta; oficiales auxiliares y escribientes.

La sección primera era para el registro de los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre ellos.

La sección segunda se destinaba al registro de hipotecas y embargos.

La sección tercera era para el registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada.

La sección cuarta correspondía al registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios y en general a todas las resoluciones judiciales.

El Registro Público de la propiedad en la República Mexicana, en la mayor parte de las entidades federativas esta a cargo de los Jueces de Primera Instancia de los Distritos Judiciales, excepto en la capital de los Estados, en donde la función registral corre a cargo de un Director.

En el Distrito Federal y en algunos Estados (Michoacán, Guerrero, Morelos, Tamaulipas) han considerado pertinentes centralizar la función registral en una oficina instalada en la ciudad capital del Estado y a cargo de un Director o Tenedor del Registro, tal vez con el fin, entre otros puntos de vista, de facilitar el servicio y ejercer mayor control sobre esas funciones.

EL CONCEPTO.

La palabra "registro" significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en que se llevan las anotaciones. Con el término "registro" se hace referencia a la oficina de donde se efectúan las anotaciones o asientos.

El Registro en sus inicios tiene una finalidad administrativa, después cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recafan sobre los bienes inmuebles fue tal que hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces el Registro que al principio es administrativo con el propósito de llevar una cuenta a cada propietario titular del derecho, se convierte en un registro de publicidad jurídica.

Al denominársele Registro "Público", es porque todas las personas pueden disponer de los libros para tener seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta finalidad la logra el derecho registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la modificación, constitución, transmisión y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

En México el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo primero, nos da una definición diciendo que "es la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

Roca Sastre, da el siguiente concepto del Registro de la Propiedad Inmueble: "es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como de las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento".²

Colín Sánchez nos da la siguiente definición: "el Registro Público de la Propiedad es una institución del Estado (Poder Ejecutivo), que tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica".³

² Roca Sastre, Ramón, Derecho Notarial Hipotecario, Edit. Cañitas - Madrid, Tomo I, pág. 27

³ Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral De La Propiedad, Edit. Porrúa, Pág. 16

Rafael De Pina, conceptualiza al Registro Público de la Propiedad como "una Institución Pública encargada de anotar por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del Patrimonio de Familia; las fundaciones de Beneficencia Privada, y en general los títulos que la ley ordene que sean registrados".⁹

"El Registro Público de la Propiedad es una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cual es la situación jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles, que se inscriben en él. Decimos que es una oficina pública porque esta a cargo del poder público".¹⁰

De los conceptos vertidos nos queda una idea exacta y cabal de lo que es el Registro Público de la Propiedad, y teniendo en cuenta que en nuestro Registro no solo se inscriben las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles sino que también se hace constar en él la existencia de las personas morales e igualmente determinados bienes muebles, nuestro sistema legislativo lo define como una oficina en la que, en diferentes libros, se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesaria para su normal desarrollo.

1.3 FE PUBLICA REGISTRAL

Consiste, salvo excepciones, quien se atiene a los datos del Registro Público de la Propiedad y adquiere a título oneroso un derecho real inmobiliario de quien aparece inscrito, no puede resultar perjudicado si posteriormente se anula el acto que dio origen a la inscripción (artículos 3006 y 3007 del Código civil).

La Fe es por definición la creencia que se da a las cosas por la autoridad de él que las dice o por la Fama Pública. Etimológicamente deriva de Fides; indirectamente del griego (peitheis) yo persuado.

Pública, quiere decir notoria, patente, manifiesta, que la ven o que la saben todos.

Etimológicamente quiere decir, El Pueblo. Fe Pública, literalmente significa creencia notoria o manifiesta.

Diferencia entre Fe Pública y la Buena Fe.-

La buena fe es un estado psicológico colectivo, una cierta forma de salud espiritual que hace que los hombres crean en la realidad de las apariencias. La buena fe nos induce a creer que el semejante que acerca a nosotros no lo hace para matarnos, sino para conversar. La buena fe es lo normal en la vida psicológica, como la salud es lo normal en la vida fisiológica. La doctrina del derecho civil ya ha admitido la buena fe como una forma de creencia incita en la vida social.

⁹ De Pina, Rafael y De Pina Vera Rafael, Diccionario de derecho, Edit. Porrúa, pág. 408.

¹⁰ Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo II, pág. 25

Pero la fe publica no es una creencia, sino una atestación calificada. El funcionario cuyos documentos hacen Fe asevera lo que ante el ha ocurrido, lo representa en el documento y esa representación es tenida como cierta dentro de los límites que determina el derecho positivo. No se trata pues de la creencia del pueblo sino mas bien de una declaración dirigida hacia el pueblo para que crea bajo la fe del funcionario que presencio los hechos.

Fe publica no es sinónimo de verdad. En el mejor de los casos, es sinónimo de verdad en la representación de determinados extremos. El escribano al certificar, representa lo que le ha dicho el otorgante. Pero lo que ha dicho el otorgante solo es, a su vez, una representación de lo que el otorgante sabe o quiere. La aservación notarial queda sometida a las impugnaciones de falsedad o de simulación.

Conforme a este principio, aunque la inscripción no convalida los actos nulos, sin embargo, la fe registral libera a la inscripción de todo vinculo causal y la dota de sustantividad y autonomía, haciéndola valer como la única y total verdad, en cuanto a que interviene un adquirente de buena fe a titulo oneroso, que haya inscrito su derecho. A este principio también se le denomina de LEGITIMACIÓN REGISTRAL, por cuanto que el que aparece inscrito en el Registro, sea o no el verdadero propietario, puede disponer validamente a titulo oneroso en favor de un tercero.

La fe publica registral solo opera y produce efectos plenos, cuando el titular inscrito ha enajenado, ya que antes de enajenar puede impugnarse la validez del acto inscrito y la inscripción misma, sin que por lo tanto, tenga un valor sustantivo propio, ya que la inscripción en sí no crea ningún derecho independiente del titulo que le sirve de antecedente.

Para Carral y de Teresa, la fe publica registral en México, es una legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición: "La legitimación extraordinaria, en que el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio basado en una experiencia de titularidad. La Ley legitima al que "parece" ser titular, es decir, al titular aparente".¹¹

Se ve que la apariencia es solo una parte, un aspecto de la legitimación. El titular de un derecho subjetivo esta legitimado para exigir para que exista a su favor una exteriorización de su derecho, es decir, para hacer concordar su titularidad con la situación posesoria o registral. Si a pesar de los medios que le concede la ley, el legitimado no actúa y no logra esa concordancia, surge la necesidad de proteger la apariencia jurídica, pues cuando hay discordancia entre el titular verdadero y el titular aparente, se produce una apariencia de titularidad.

La legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo (legitimación ordinaria y solo por necesidad y forzada, la norma protege a veces (legitimación extraordinaria) al titular aparente (no verdadero). Por eso se llama legitimación extraordinaria.

En México el acto nace extrarregistralmente; la inscripción la declara públicamente y los actos ineficaces no se convalidan con el registro.

¹¹ Carral y De Teresa, Luis. Op. Cit., pág. 252

14. SEGURIDAD JURÍDICA.

La seguridad jurídica es en esencia el objeto o finalidad para la cual fue creado el Registro Público de la Propiedad.

La finalidad del Registro Público de la propiedad es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, finalidad que se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Colín Sánchez señala "que el objeto del Registro Público de la Propiedad es proporcionar seguridad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil cuya consecuencia es la seguridad jurídica".¹²

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

15. Oponibilidad FRENTE A TERCEROS.

La conjugación de los terceros de acuerdo a sus intereses propios, entran bajo la tutela del registro quien a su vez asimila las proporciones de estos, es decir, que mediante rogatoria son terceros condicionados a no serlo, estos egresan de la sociedad en virtud de un interés reuniendo las características de tercero rogante, quienes son, los que, en base a un derecho que creen que es correcto, en su caso, buscan en buena medida el brazo protector del registro a fin de que según corresponda, le sea reconocido este, perdiéndose de una manera gradual su condición de tercero registral mientras se va aumentando la legitimación en el. De tal manera, que si procede, recibirán los beneficios del registro público una vez que, celebrado su acto proceda a inscribirlo para darle publicidad ante terceros, que en caso de controversia el contenido de los asientos lo protege; pero si adquirido con dolo y mala fe prevalecerá la ley y la justicia sobre la seguridad, en beneficio del que tiene legítimo derecho.

El registro de la propiedad no protege a los desconocidos, ya que todo individuo, que haya celebrado un acto jurídico inscribible y no lo hace como prescribe la ley, será susceptible de ser perjudicado en sus derechos al no ser oponible frente a terceros. También estará fuera de la protección del registro quien haya adquirido de mala fe, a título gratuito, o que habiendo hecho revisión del tracto sucesivo, existan errores o irregularidades registrales que afecten el fondo del contrato, o que realizado un convenio en las mismas condiciones no lo registre.

De tal manera que, cuando el tercero revise el asiento registral donde aparece la anotación preventiva o presenta el documento para su registro definitivo, nos damos cuenta de que el adquirente se encuentra tutelado, situación que con la inscripción definitiva del documento se perfecciona".¹³

¹² Colín Sánchez, Guillermo. Op. Cit., pág. 80

2.- La publicidad material en su aspecto positivo, consiste en que la publicidad registral hace presumir que todo derecho inscrito existe y es conocido por todos.

En su aspecto negativo la publicidad material hace suponer que los derechos no inscritos en el registro no existen, y por lo tanto, no surten efectos frente a terceros.

16 PUBLICIDAD REGISTRAL

La publicidad es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada.

Cognoscibilidad: no se trata de publicar para producir un conocimiento, sino de posibilitar que exista o sea posible ese conocimiento.

La publicidad es legalidad, la instituye la ley y por ello la función registral tiene ese carácter, pues no se concibe sin el un registro público de la propiedad.

La publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado, ya que en general, advertimos que para ser obedecido se da a conocer a todo el mundo.

La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción, permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento cargas que pudiera tener la propiedad, y que además, el que tenga derechos que conforme a la ley puedan inscribirse, y que no obstante, no quiso inscribir por depender de el tal determinación, no cause perjuicio al tercero que ignorando la situación jurídica del caso, adquiera una finca gravada.

Por lo anterior, el registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y de toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.

Este principio esta expresado en nuestro artículo 3001 del Código Civil, al establecer que el registro será público, que los registradores tienen obligación de permitir a todo el mundo enterarse de las inscripciones, estando obligado también a expedir copias.

Asimismo, se clasifica a la publicidad registral en dos: publicidad formal y publicidad material.

1.- La publicidad formal se refiere a que cualquier persona puede solicitar las constancias y certificaciones, de los asientos y anotaciones, así como consultar las inscripciones personalmente.

" Se refiere pues a aquella información que pueda ser observada y admitida por cualquier medio de reproducción, es decir, tomando los conceptos de certificación y literalidad o transcripción valorable por el solo hecho de mostrar los elementos extrínsecos de firma, sello y formato, así como del acceso

¹¹ Ibídem, pág. 72

del usuario sin mayor limitación más que el respeto y cuidado que debe observar en la oficina registral".¹⁴

2.- La publicidad material en su aspecto positivo, consiste en que la publicidad registral hace presumir que todo derecho inscrito existe y es conocido por todos.

En su aspecto negativo la publicidad material hace suponer que los derechos no inscritos en el registro no existen, y por lo tanto, no surten efectos frente a terceros.

1.7 LA PROBLEMÁTICA: EL ENORME CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL TRÁFICO URBANO.

El crecimiento exorbitante de la Ciudad México y su zona Metropolitana, ha dado origen a múltiples fenómenos sociales, el más perceptible sin duda, el relativo a la proliferación de los asentamientos humanos.

Este acelerado desarrollo produce grave problemática social caracterizada por la escasez de viviendas, escuelas y centros de trabajo; así como contaminación ambiental, marginalidad urbana, servicios públicos insuficientes, saturación vial y abatimiento de mantos acuíferos; además del surgimiento de los esquemas de ciudades perdidas o invasiones de predios urbanos rurales.

Considerando los resultados de los últimos censos de la población y vivienda se observa que, si bien el volumen de la población total del Distrito Federal se ha septuplicado entre 1930 y 1990, la tasa de crecimiento intercensal muestra una clara tendencia descendente.

Las delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) han perdido peso relativo; mientras que 1950 contenían al 73% de la población total del Distrito Federal, en 1990 albergan únicamente al 23%. En cambio, para 1990 las delegaciones de Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Coyoacán y Álvaro Obregón incrementan su participación relativa, conteniendo ahora el 49% de la población total.¹⁵

¹⁴ Carral y De Teresa, Luis, Op. Cit., pág. 163

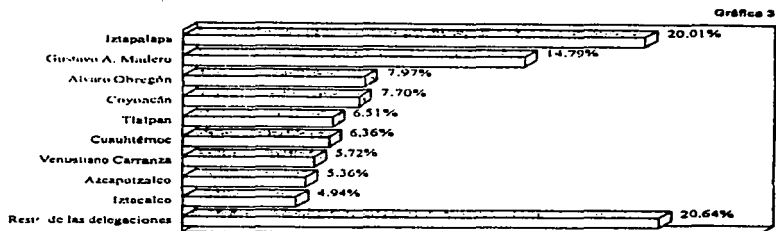
¹⁵ Perfil Sociodemográfico, XI Censo General De Población y Vivienda, 1990, INEGI, 1992, pág. 1

Población Total por Delegación Según Sexo

Delegación	Población		
	Total	Hombres	Mujeres
	8,483,653	4,073,720	4,409,903
002 Atzacapotzalco	455,042	218,738	236,304
003 Coyoacán	653,407	308,708	344,699
004 Cuajimalpa de Morelos	136,643	66,153	70,490
005 Gustavo A. Madero	1,255,003	607,576	647,427
006 Iztacalco	418,825	201,202	217,623
007 Iztapalapa	1,696,418	832,165	864,253
008 Magdalena Contreras, La	211,771	101,936	109,835
009 Milpa Alta	81,078	40,430	40,648
010 Alvaro Obregón	676,440	324,266	352,174
011 Tláhuac	255,890	125,768	130,122
012 Tlalpan	552,273	267,358	284,915
013 Xochimilco	332,222	163,483	168,739
014 Benito Juárez	369,848	164,335	205,513
015 Cuauhtémoc	539,482	253,804	285,678
016 Miguel Hidalgo	363,800	166,218	197,582
017 Venustiano Carranza	485,481	231,580	253,901

Fuente: Censo de población y vivienda 1995 (INEGI)

GRÁFICA PARTICIPACIÓN RELATIVA DE LAS DELEGACIONES SEGÚN SU POBLACIÓN.



Fuente: Censo de Población y Vivienda 1995 (INEGI).

Distrito Federal Jerarquización de las delegaciones según población total

Delegación	Población	
	Absolutos	Relativos
007 Iztapalapa	1,696,418	20.01
005 Gustavo A. Madero	1,255,003	14.79
010 Alvaro Obregón	676,440	7.97
003 Coyoacán	653,407	7.70
012 Tlalpan	552,273	6.51
015 Cuauhtémoc	539,482	6.36
017 Venustiano Carranza	485,481	5.72
002 Azcapotzalco	455,042	5.36
006 Itzcalco	418,485	4.94
014 Benito Juárez	369,848	4.36
016 Miguel Hidalgo	363,800	4.29
013 Xochimilco	332,222	3.92
011 Tláhuac	255,890	3.02
008 Magdalena Contreras, La	136,643	1.61
009 Milpa Alta	81,078	0.96

Fuente: Censo de población y vivienda 1995 (INEGI)

El censo de 1990 captó también información sobre la tenencia de la vivienda por sus ocupantes.

Así, en los últimos veinte años se registra un aumento importante en la proporción de viviendas propias, al pasar de 66% en 1970 a 77.9% en 1990; a la vez que se registra una disminución en las viviendas rentadas.

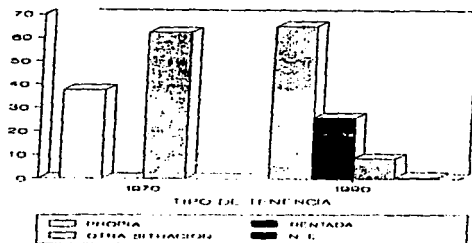
**Distribución Porcentual de las viviendas Particulares
Por Entidad Federativa Según Tenencia , 1990**

Entidad	Total de viviendas Particulares	% DE VIVIENDAS			
		Propias	Rentadas	Otra Situación	No Especificadas
Baja California	362,727	69.6	21.9	7.8	0.7
Baja California Sur	67,404	77.2	12.5	9.1	0.2
Campeche	107,894	82.5	8.8	7.9	0.8
Coahuila	404,891	65.0	16.7	5.9	0.4
Colima	88,627	72.3	19.2	8.2	0.4
Colima	591,825	81.3	10.8	4.9	0.1
Chihuahua	529,799	77.8	13.5	8.1	0.7
Distrito Federal	1,189,171	64.7	25.6	8.6	0.6
Durango	262,164	83.2	8.9	7.5	0.5
Quana Juaro	687,136	80.3	11.6	7.3	0.8
Guerrero	501,725	84.9	9.6	4.6	0.9
Hidalgo	362,933	84.1	10.2	5.0	0.6
Jalisco	1,029,178	70.6	20.5	8.4	0.6
México	1,876,545	78.2	14.7	6.4	0.7
Michoacán	663,496	81.7	10.2	7.2	0.9
Morelos	244,958	76.9	14.3	8.3	0.3
Nayarit	168,451	82.7	10.1	6.8	0.4
Nuevo León	642,298	81.8	12.1	5.6	0.5
Oaxaca	587,131	88.3	7.6	3.5	0.6
Puebla	772,461	78.2	16.3	7.1	0.6
Quercétaro	193,434	83.4	10.8	5.0	0.8
Queretaro	102,859	71.8	19.2	5.3	1.0
San Luis Potosí	379,336	81.1	12.2	6.0	0.6
Sinaloa	423,247	84.6	6.8	7.8	0.8
Sonora	378,587	80.2	10.9	8.4	0.5
Sonora	2,031,119	79.4	13.3	6.4	0.9
Tamaulipas	488,508	73.4	17.7	8.4	0.5
Tamaulipas	1,177,355	81.9	10.8	4.8	0.6
Veracruz	1,262,509	79.3	13.3	6.9	0.5
Veracruz	273,958	86.4	7.4	5.8	0.4
Zacatecas	238,779	81.8	9.0	8.6	0.6

**Distribución de las Viviendas Particulares por Delegación,
Según Tipo de Tenencia, 1990**

Delegación	Viviendas particulares	Propio		Rentada		Otra Situación		No especificado	
		Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.
Distrito Federal	1,789,171	1,166,385	65.19	458,829	25.64	153,160	8.56	10,797	0.60
Azcapotzalco	103,130	61,088	59.23	33,109	32.10	8,431	8.18	502	0.49
Coyoacan	142,533	109,554	76.86	21,147	14.84	11,143	7.82	689	0.48
Cuajimalpa	23,422	16,656	71.11	4,105	17.53	2,573	10.99	88	0.38
G.A. Madero	262,905	171,920	65.39	66,580	25.32	22,956	8.73	1,449	0.55
Iztacalco	93,815	59,967	63.92	24,619	26.24	8,750	9.33	479	0.51
Iztapalapa	294,738	216,837	73.57	49,802	16.90	26,279	8.92	1,820	0.62
M. Contreras	40,247	30,502	75.79	5,770	14.34	3,773	9.37	202	0.50
Milpa Alta	12,258	10,216	83.34	1,216	9.92	752	6.13	74	0.60
A. Obregon	133,937	91,875	68.60	28,112	20.99	13,056	9.75	894	0.67
Tlahuac	39,311	31,327	79.69	4,322	10.99	3,504	8.91	158	0.40
Tlalpan	103,137	80,860	78.40	12,061	11.69	9,633	9.34	583	0.57
Xochimilco	52,966	40,329	76.14	8,626	16.29	3,785	7.15	226	0.43
Benito Juárez	114,002	58,538	51.35	46,170	40.50	8,694	7.63	600	0.53
Cuauhtemoc	157,079	72,566	46.20	69,987	44.56	12,894	8.21	1,632	1.04
Miguel Hidalgo	98,051	45,032	45.93	44,726	45.62	7,565	7.72	728	0.74
V. Carranza	117,640	69,118	58.75	38,477	32.71	9,372	7.97	673	0.56

**GRÁFICA DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS PARTICULARES POR TIPO DE
TENENCIA D.F. 1970 Y 1990.**



En este sentido, la planeación urbana surge como un requisito para la ordenación adecuada de dichos asentamientos a través de la regularización de la tenencia de la tierra y una coordinación oportuna de los factores poblacional, económico, educativo, social y político respecto del territorio nacional disponible.

Inmerso en este complejo proceso de estructuración, el Registro Público de la Propiedad, tiene un destacado papel que se establece en los siguientes objetivos:

Proporcionar el servicio de publicidad a los actos jurídicos que conforme a las leyes, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

Dar seguridad jurídica a través del resguardo de las inscripciones de los actos jurídicos realizado con propiedades inmobiliarias, operaciones mercantiles y crediticias, personas morales y bienes muebles, y proporcionar información certificada y permitir la consulta de los asientos que guarda en sus archivos a todo el público en general.

Paralelo a estos objetivos, el Registro Público de la Propiedad, favorece el desarrollo urbano del territorio del Distrito Federal al ser uno de los principales instrumentos de información, regulación y control de uso y destino de suelo, apoyando la planeación del desarrollo de la Ciudad de México.

La complejidad y volumen de los procesos que realiza la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, requieren de una estructura orgánica, sólida y perfectamente definida para el otorgamiento de servicios con su oportunidad, seguridad y confiabilidad aspectos de gran relevancia para el cumplimiento de sus objetivos.

En la actualidad se ha incrementado notablemente el número de asuntos a inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Basta señalar que durante el año de 1989 se recibieron y tramitaron solicitudes para la expedición de 600 certificados de no propiedad y 616 certificados de existencia o inexistencia de gravamen, ambas cifras por día, lo que sumó a fin de año más de 138,340 certificados de no propiedad y 123,632 certificados de existencia o inexistencia de gravamen.

Si a lo anterior se agrega que el volumen anual de trámites rebasa la cifra de 2'000,000, aunado a la severa crisis económica que sufre el país, lo cual generó el despido de poco menos del 50% del personal que laboraba a fines del año de 1994, que se traduce en una mayor carga de trabajo; y el uso manual en un 60% de la información proporcionada por el registro, la situación puede considerarse crítica.

Razón por la cual en septiembre de 1984, en el Registro Público de la propiedad del Distrito Federal para tratar de abatir los rezagos de documentos, se crea un sistema de información registral por medio del cual se tendría con exactitud y prontitud los siguientes datos:

El número de documentos que ingresaron al día.

De estos cuántos corresponden al registro inmobiliario.

Al registro de Comercio,

Al registro mobiliario,

Certificados de Existencia o Inexistencia de gravamen que se solicitaron por día,

Certificados de no inscripción,

Certificados de no propiedad,

Copias certificadas,

A que registrador se le asignó tal o cual documento mediante folio diario de entrada y trámite.

Para para poder lograr este grado de eficiencia era necesario contar con la aprobación de un presupuesto de varios miles de millones de pesos, los cuales debido a la crisis económica existente en el país, no fue posible obtener, más sin embargo con el pequeño presupuesto que se tenía se adquirió el equipo que en su momento se consideró apropiado para el Registro de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, por lo que actualmente el sistema de informática cuenta con un subsistema de acceso rápido desarrollado en un equipo de cómputo IBM-38, los cuales le permiten agilizar y facilitar la búsqueda de información referente a un acto determinado ya sea de inmuebles o de comercio.

Sin embargo, el enorme crecimiento de la Ciudad de México y los efectos que de ello derivan, tales como proliferación de los asentamientos humanos, la tendencia a obtener vivienda propia, disminución en el número de viviendas arrendadas, regularización de predios fuera del marco legal; se traduce en un crecimiento en el número de documentos ingresados al Registro Público de la Propiedad: compraventas, hipotecas, fianzas, créditos, reestructuración de créditos a UDIS, embargos, cédulas hipotecarias, anotaciones preventivas de demanda, etc. Esto sin tomar en cuenta el registro de comercio, muebles y personas morales que también se inscriben en la misma Institución; han rebasado con mucho la capacidad de respuesta del Registro Público de la Propiedad, lo que ha traído como consecuencia rezago en la inscripción de las operaciones ingresadas, duplicidad de inscripciones, deterioro de la fuente de información, antecedentes mutilados o destruidos, demora en la expedición de información y certificaciones; lo que pone en riesgo el objeto primordial para el cual fue creado el registro: la seguridad jurídica.

Frente a la difícil situación que enfrenta el registro público, es necesario encontrar soluciones que pongan remedio definitivo a los problemas que aquejan a ésta Institución antes de que el mismo se vea "colapsado".

LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD POR DELEGACIONES O EL AUMENTO DE LA PARTIDA PRESUPUESTAL POSIBLES SUCESIONES.

Inmersos en este problema, la intención del presente trabajo es proponer alternativas de solución para lo cual se consideraron dos posibles soluciones: La descentralización del registro público de la propiedad o el aumento de la partida presupuestal.

Sin embargo, es menester indicar que la actual Dirección General del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal ha tomado la decisión de automatizar totalmente ésta Institución a través de un PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN cuyo objetivo a largo plazo es guardar toda la información que conforma los acervos registrales así como todas las inscripciones que ingresen , a través de discos ópticos y que los trámites que ingresen sean contestados en el mismo día. Dentro de la instrumentación de este programa se incluye el aumento de la partida presupuestal, no propiamente por medio del Departamento del Distrito Federal, sino a través de la descentralización del registro desapareciendo la Dirección General y creándose el INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, que tendrá personalidad y patrimonio propio.

Atento a lo anterior, la descentralización por delegaciones ha quedado relegada, por lo que enunciaremos únicamente unos comentarios al respecto pasando posteriormente a explicar la modernización del registro público, así como la importancia de la necesidad de que a los documentos electrónicos se les de validez legal.

La Descentralización del Registro Público de la Propiedad por Delegaciones.

Problema interesante es el que se refiere a la centralización o descentralización del Registro Público. Esta cuestión ha sido objeto de planteamiento insistente en un sentido y otro, y aún se sigue discutiendo sobre su conveniencia o inconveniencia.

En el Distrito Federal hubo necesidad de centralizar la función registral, desapareciendo así las oficinas establecidas en las Delegaciones.

En la mayor parte de los Estados de la República la función registral está descentralizada, la ejercen en gran parte los jueces de Primera Instancia.

Esto último, se justifica debido a que los recursos económicos son muy escasos, a la falta de vías de comunicación que faciliten el acceso y traslado a los lugares.

Para resolver el problema general del país, en el orden que ocupa nuestra atención, consideramos que habría necesidad de estudiar la situación real de cada entidad federativa, para así, de acuerdo con ello, optar por la centralización o bien, por una situación intermedia: la descentralización por división en grandes zonas.

La Modernización del Registro Público de la Propiedad.

Es indudable la importancia que reviste el tráfico inmobiliario en la actualidad; siendo consecuencia ineludible el de dotarlo de una especial protección jurídica, sin ella sería difícil la convivencia social y la estabilidad económica. La certidumbre en el hecho de que se trata de proteger y la firmeza en las consecuencias jurídicas que del mismo se deriva, son exigencias cada vez más imperiosas del mundo actual. En este sentido es indispensable contar con un instrumento legal de publicidad eficaz que otorgue esa seguridad jurídica; ese instrumento lo constituye el registro inmobiliario.

Existen tendencias teóricas que desvirtúan la naturaleza del Registro al considerarlo una oficina recaudadora o de apoyo administrativo y no una Institución que proporciona seguridad jurídica.

Por estas razones se considera que el Registro debería organizarse con personalidad jurídica y patrimonio autónomo, pues tiene fines propios, posibilidades de un patrimonio autosuficiente e independiente al del Departamento del Distrito Federal o del Gobierno Estatal.

El Registro Público de la Propiedad, presta un servicio público, y como contraprestación, cobra derechos que normalmente no son aplicados para mayor eficacia de la prestación, sino para el gasto público. Para comprobar lo anterior, basta ver los ingresos que por derecho tiene esta institución y que cantidad se aplica para su presupuesto de egresos.

Lo anterior repercute en escasez de empleados, deserción de los mismos en busca de mejores condiciones económicas, máquinas e implementos administrativos obsoletos, etc., no obstante que el cobro de los mencionados derechos es considerado alto y lucrativo para la calidad del servicio prestado.

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

Los avances de la ciencia, en la rama de la ingeniería cibernética, provocan hoy en día que el trabajo se facilite en cualquier actividad del que hacer registral, pero esto a la vez genera ciertos conflictos de tipo legal, ya que en la actualidad no se encuentran debidamente regulados en la legislación mexicana, ocasionando que esta herramienta maravillosa pueda ser utilizada con la eficacia jurídica que reclaman los usuarios del servicio registral en ésta Ciudad, motivo por el cual sería conveniente se legislara al respecto a la brevedad posible, esto con el objeto de que sea aprovechada al cien por ciento la información contenida en la base de datos, protegiendo con esto la seguridad jurídica almacenada en el sistema operativo autorizado, implementando una fuente que permita brindar con toda oportunidad el acceso a la información por parte de los usuarios.

La tecnificación, puede hacer al Registro una herramienta de precisión, capaz de proporcionar un alto grado de eficacia y seguridad jurídica, actualmente en algunos registros del mundo ya se puede hablar abiertamente del Folio Real Electrónico.

Es necesario señalar que el principal elemento de la ciencia cibernética es la computadora (ordenadora), que conjuntamente con el microfilm y la transmisión de imágenes son muy útiles para una buena y expedita registración de aquellos actos jurídicos susceptibles de inscripción, para evitar que en este tipo de sistemas se presenten adulteraciones en los asientos registrales, certificaciones o informes, en el documento electrónico. Las técnicas de informática apuntan a la individualización, misma que se logran en el empleo de la tarjeta magnética, con el número de Código Personal.

La informática ha evolucionado dentro del campo del Derecho, motivo por el cual no puede estar ausente del procedimiento registral ya que los datos jurídicos, que nos puede proporcionar la computadora es de gran utilidad para realizar los quehaceres registrales tales como: inscripción de actos jurídicos, expedición de copias certificadas, consulta de folios, expedición de certificaciones, antecedentes registrales, control de gestión, etc.

Como principal prioridad debe, por tanto, impulsarse la planeación, programación, organización, control y evaluación del Registro Público para identificar todos los factores que directa o indirectamente pueden influir en la modernización registral.

En estos planes y programas, deberá considerarse la participación de todos aquellos elementos internos o externos que se relacionen con la regulación y funcionamiento de los servicios registrales, a fin de aprovechar todos sus conocimientos y aportaciones y propiciar su correspondencia. La definición de objetivos políticos y metas deberá ser concidente con las disponibilidades actuales o futuras, de recursos humanos, materiales, tecnológicos y financieros. Del mismo modo, la planeación deberá considerar los cambios por motivos estructurales y de redistribución de funciones que será necesario emprender, así como las adecuaciones progresivas en los sistemas y procedimientos registrales. Todo esto con el propósito de lograr una concepción unitaria y progresiva en los cambios que se deben operar en todos los ámbitos de la organización.

La redefinición y actualización del modelo legal y reglamentario, debe respaldarse con un marco de normas técnicas que complemente y de suficiente cobertura y agilidad a la regulación registral, este cambio debe ser paralelo a la definición de estructuras, funciones, sistemas y procedimientos, para dar suficiente soporte legal a la nueva organización a la vez que se retroalimente al marco normativo con los requerimientos y expectativas de la organización.

Como ya citamos anteriormente, en la actualidad se ha incrementado notablemente el número de asuntos a inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, lo anterior originó que a partir del año de 1979, se efectuara un análisis de las actividades desarrolladas en 1989 en el Registro Público, cuyo diagnóstico determinó que dada la afluencia de asuntos y los sistemas que se manejaban, no era factible proporcionar un servicio rápido y oportuno, con la seguridad jurídica que exigen las normas legales que regulan la institución.

Por lo señalado, el Registro Público de la Ciudad de México, se ha visto en la necesidad de modificar estratégicamente sus sistemas de inscripción para el registro y conservación de sus acervos registrales.

Primeramente el sistema tradicional de libros: secciones, tomos y volúmenes, para la inscripción de asientos registrales, de corte predominante manual, con severos problemas de creciente acumulación, dispersión y complejidad para una operación eficiente. Dio evidencia, a través del tiempo, de la necesidad de mejorar su administración y control.

El Gobierno del Distrito Federal en el año de 1979, reformó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, transformando el sistema tradicional de libros por el sistema de folios (trípticos de cartón de cuatro secciones), de manejo práctico, similar a un folder tamaño oficio, para inscribir las operaciones registrales en las materias de bienes inmuebles, bienes muebles, sociedades mercantiles y sociedades civiles (personas morales).

Si bien es cierto, este sistema superó múltiples limitantes del sistema tradicional de libros, dado que su principal característica es el de concentrar en un tríptico de cartón con una numeración específica (número de folio), la información individual por cada materia.

Aunque en la práctica también se presentaron problemas de tipo físico, ya que a pesar de la modificación, el manejo siguió siendo en forma manual, provocando la mutilación y desgaste de dichos cartones, inclusive el acto ilícito que desafortunadamente se presentó, debido a las facilidades sin control que otorgaba este tipo de consulta al prestar dichos folios, ya sea al área interna del registro o inclusive al público en general.

Las demandas y reclamó de la sociedad de una de las metrópolis más grandes y complejas del mundo, exigían una planeación general y control total, para la preservación y custodia del folio como documento de inscripción consecutiva de las operaciones registrales otorgando seguridad jurídica y la consecuente publicidad registral ante terceros.

Del diagnóstico que se realizó a principios de 1989, se concluyó que durante las pasadas administraciones se desarrollaron diversas acciones para la automatización de los procesos manuales, sirviendo estas como base la aplicación de la informática jurídica en los procesos registrales y las cuales permitieron iniciar la sistematización de la información, realizar consultas mecanizadas, localizar antecedentes registrales a través de índices, así como iniciar el padrón de bienes inmuebles y sociedades mercantiles. Todo esto apoyado en la combinación de dos técnicas informáticas: el proceso tradicional de datos mediante dispositivos magnéticos y la microfilmación con el propósito de controlar aproximadamente 2,300,000 predios ubicados en el Distrito Federal y 400,000 sociedades mercantiles.

A partir de 1990 se empezó a evaluar "un modelo registral" que automatizara la institución, y tomando como marco las innovaciones tecnológicas en materia de informática, se constituye un proyecto de tecnología de punta con el manejo de imágenes y su almacenamiento en discos ópticos, el SISTEMA INTEGRAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL, mismo que entre otras cosas, consiste en la captura de los elementos esenciales de la carátula del folio, para formar una base de datos de acceso múltiple, donde se realizan las búsquedas de los antecedentes registrales y se llega al número de folios correspondiente.

Posteriormente a la captura, se realiza la digitalización de las diferentes secciones del folio donde se tenga información (incluyendo la propia carátula), par conformar una base de imágenes siendo almacenada en discos ópticos, manejados en un "JUKI:BOX" y administrados por la misma base de datos, a través de las referencias de los archivos de imágenes de cada folio.

Con los dos procesos anteriores tenemos: en primer lugar el acceso inmediato por finca a través de su ubicación, denominación ó por nombre de propietario y consecuentemente el número de folio de cada unidad privativa, en el caso de la materia de inmuebles. Así como también, por nombre de sociedad, razón social y número de folio de cada sociedad mercantil o civil.

En segundo lugar, conociendo el número de folio es posible imprimir o visualizar en la estación de trabajo apropiada, el contenido total del folio requerido, por medio del acceso a las imágenes alojadas en los discos ópticos.

De acuerdo al planteamiento inicial, el sistema propuesto era la solución definitiva; sin embargo, al analizar los resultados obtenidos se concluyó que únicamente se encuentra automatizado un 22.7% de los bienes inmuebles, 51% de las sociedades mercantiles, 0% de bienes muebles y el 0% de las personas morales. Lo anterior determinó que el 47.2% de los trámites se realizan en forma manual y el 52.8% a través de procedimientos automatizados, esto derivado por cuatro razones básicamente:-

- 1.- El sistema de información está apoyado por un equipo que actualmente es obsoleto.
- 2.- Dependencia total de la consultoría externa que desarrolló los programas y el proceso de microfilmación.
- 3.- Se diseño el sistema a través de archivos lineales que saturaron en corto tiempo la capacidad de memoria del equipo.
- 4.- Es un sistema desvinculado de otros sistemas de información afines, por lo tanto su actualización no permite obtener información de otros sistemas.

Por las razones expuestas, se establece como conclusión que el sistema de información no satisface los requerimientos del Registro Público de la Propiedad, además de que el equipo ya no tiene capacidad para almacenar más información si a lo anterior se agrega que el volumen anual de trámites rebasa la cifra de 2'000,000 que involucran el ámbito interno y externo la situación se considera crítica.

Por lo tanto, para dar cumplimiento a las funciones propias del Registro Público de la Propiedad, se estableció como requisito impostergable el sistematizar las funciones sustantivas de la Dirección General, sin perder el control de la información que sirve como apoyo a la eficiente operación, cubriendo desde luego, los aspectos de desconcentración y simplificación administrativa de acuerdo al marco conceptual de modernización administrativa.

De las alternativas que se plantearon, se concluyó desarrollar un sistema de información acorde a la última tecnología en computación persistente en el mercado sustituyendo el proceso de microfilmación con otro que asegure la recuperación automática de los datos y proporcione mayor seguridad e integridad de la información, fortaleciendo con esto considerablemente la fuente de ingresos y la vinculación con sistemas afines.

Los avances tecnológicos en materia de informática, permite contar con computadores capaces de combinar el procesamiento de datos con el manejo de imágenes a través de dispositivos ópticos, superando en rapidez y capacidad a los dispositivos magnéticos tradicionales, permitiéndole la consulta masiva simultánea de los documentos registrales, garantizando la seguridad de la información al eliminar el manejo posterior de los documentos fuente (libros y folios), toda vez que las imágenes son reflejo fiel de éstos, además de ser factible la obtención de copias impresas de las imágenes a través de impresores o telefax y quizás, vía Internet. Es del conocimiento general que el 95% de la información de cualquier organización se encuentra registrado en el papel, y que cada día se generan millones de consultas y trámites en papel, traduciendo esto en varios billones de documentos originales y por consiguiente el mismo número de copias con un costo administrativo sumamente elevado que consume gran parte del presupuesto de operación de la organización.

Los técnicos en materia de computación se han avocado a estudiar y resolver este problema, obteniendo como resultado la tecnología de manejo de imágenes digitalizadas y almacenadas en dispositivos ópticos, los cuales permiten manejar accesorios que controlan hasta 95 discos y conectar hasta 60 de estos accesorios, lo que da un total de 430'000,000 imágenes.

Dentro de las características y beneficios de ésta tecnología se puede citar:

Inviolabilidad de la información.

Rapidez de acceso.

Facilidad para transmitir y recibir la información a través de una red de comunicaciones.

La eliminación de la codificación y captura tradicional.

Mayor oportunidad en la obtención de resultados. Utilización del menor número de recursos humanos para el ingreso de la información.

Facilidad de la programación y utilización del equipo sin requerir personal altamente especializado en informática.

El Registro Público de la Propiedad, consiente de la problemática generada a través de los años ha efectuado una evaluación de las tecnologías disponibles en el mercado, concluyendo que la técnica de imágenes es la adecuada para el tipo de registros, dando como resultado que esta alternativa se seleccione como la adecuada para el Registro Público de la Propiedad.

Esta situación fue comprobada, al realizar estudios de campo en Europa, Canadá, Centro América y los Estados Unidos de Norteamérica, donde se observó que los Registros Públicos más avanzados en la automatización de las funciones registrales, han adoptado esta técnica para resolver la problemática sui generis de estos. También se contrato que para mayor control de la información estos países mantienen un estrecho vínculo entre la información registral y la correspondiente a los contribuyentes (catastral y predial).

En base a estas experiencias, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, elaboró su Programa Institucional de Desarrollo Informático para este sexenio, capitalizando los logros de otros países donde está comprobado que la utilización de la técnica de manejo de imágenes es la solución al tratamiento masivo de antecedentes registrales.

El sistema integral de información del Registro Público de la Propiedad está orientado a cubrir, no solo las funciones sustantivas, sino también aquellas de apoyo que complementan la administración general de la institución, de ahí que se le designe integral.

En esencia, el sistema está basado en la creación de un banco de datos relacionado con las imágenes de los folios el cual será alimentado mediante cédulas básicas de información que en una primera etapa serán requisitadas por los abogados registradores.

Estas Cédulas básicas de información son la base para obtener los datos que actualizarán el banco de datos y para la generación computarizada del asiento registral, mismo que validará el abogado registrador con su firma, hecho lo cual se generará la imagen de este documento.

Con este procedimiento se garantiza la conservación del folio con un ejemplar del nuevo asiento ya que el público usuario en caso de requerir su consulta, utilizará la imagen generada.

El banco de datos se alimentará con la información común que contienen los sistemas de información catastral y predial, evitando una permanente retroalimentación en ambos sentidos de manera que sean equivalentes.

Otro factor importante del sistema es el establecimiento de un red de telecomunicaciones que permite la interconexión de equipos de Microcomputación, telex e Internet con el equipo del Registro Público para la desconcentración del servicio de consulta registral a las delegaciones políticas, notarías, despachos de corredores públicos, instituciones de viviendas, sociedades nacionales de crédito y, instituciones bursátiles, financieras y de seguridad social, acercando el servicio al público usuario y descargando al registro, dando cumplimiento a la política de simplificación administrativa.

Es de vital trascendencia el impacto de la descentralización del servicio de consulta a los notarios, toda vez que les facilitará la revisión inmediata de los antecedentes registrales para la celebración de nuevos actos jurídicos, así como la verificación de los asientos registrados, situación que establece una medida de control y supervisión a la operación del registro público. Esta facilidad de consulta se traduce en una reducción significativa de los gastos de operación de las notarías y la atención de un número mayor de asuntos en menor tiempo.

Cabe señalar como medida de seguridad que únicamente el Registro Público de la Propiedad podrá actualizar, modificar y adicionar el banco de datos y que las imágenes generadas no pueden ser alteradas o eliminadas ni por el mismo fabricante del equipo, aspecto que da una certeza absoluta de la veracidad de la información que se está consultando, dando por consecuencia la seguridad jurídica que establece la ley.

El hecho de que el sistema de información contemple la sistematización total de las operaciones permite la obtención de cifras de control y estadística que además de servir para la oportuna toma de decisiones, proporcionará los elementos necesarios para supervisar y evaluar la administración de la información, generando una retroalimentación constante en beneficio de la sociedad.

La planeación del sistema integral de información registral, no solo contempló el procesamiento y explotación de la información registral; además prevé la optimización y racionalización de los procedimientos administrativos previos y posteriores a su procesamiento como es la recepción, control de distribución, entrega de resultados, custodia de los antecedentes registrales, etc.; aspectos que en su conjunto brindan al sistema un carácter sólido y firme.

El sistema integral de información registral se desarrollará en cuatro módulos: el de consultas registrales y certificaciones; de inscripción; de administración de recursos y; de control de gestión y estadística registral.

La información combinada de estos módulos, generará resultados para la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, Delegaciones, Instituciones de Vivienda (INFONA VIT, FOVISSSTE, FONHAPO, COREETT, FASE II, FIVIDESU, ETC.), Instituciones de Seguridad Social (ISSSTE E IMSS), Sociedades Nacionales de Crédito, Confederaciones y Cámaras Industriales, Comerciales y de Servicio, Sindicatos y Asociaciones de Trabajadores, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Secretaría de la Contraloría de la Federación, Secretaría de la Reforma Agraria, Procuraduría General de la República, Procuraduría de Justicia del Distrito Federal, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Oficialía Mayor del Departamento del Distrito Federal, Notarías Públicas, etc.

La administración de la información registral, permitirá la obtención de los siguientes productos en materia inmobiliaria, mobiliaria, de sociedades mercantiles y de asociaciones civiles:

INMOBILIARIA.

Número de predios en el Distrito Federal por delegación, por zonas conurbadas, por regiones, por código postal, por colonia, predios con hipoteca, fianzas, embargos u otras garantías, predios materia de sucesiones, predios baldíos, predios que cuentan con construcción o que permanecen sin ella, predios que han advertido su último movimiento registral por períodos de 1, 3, 5, 10, 20 ó 50 años, operaciones registrales en los programas del Registro Público, recaudación vinculada a las operaciones registrales inmobiliarias.

BIENES MUEBLES.

Número de muebles inscritos en el Distrito Federal, bienes muebles inscritos con alguna garantía o limitante, bienes muebles materia de sucesiones, bienes muebles de acuerdo a su operación registral y la antigüedad de las misma, recaudación vinculada a las operaciones registrales de bienes muebles.

SOCIEDADES MERCANTILES.

Número de sociedades mercantiles por delegación, por actividad económica, por región o zona conurbada, por código postal o colonia, por objeto social, sociedades mercantiles con gravámenes o limitantes, con cambio en su capital o régimen jurídico, con modificaciones y cancelaciones, sociedades mercantiles que han advertido su último movimiento registral por periodo de 1, 3, 5, 10, 20 ó

50 años; operaciones registrales de las **empresas mercantiles** en los programas del Registro Público; recaudación vinculada a las operaciones registrales de sociedades mercantiles.

ASOCIACIONES Y SOCIEDADES CIVILES.

Número de asociaciones y sociedades civiles por delegación, por zonas conurbadas o regiones, por código postal o colonia, por objeto social, por actividad básica, asociaciones y sociedades civiles que han advertido su último movimiento registral por períodos de 1,3,5,10,20 ó 50 años. Operaciones registrales de asociaciones y sociedades en los programas del registro público recaudación vinculada a las operaciones registrales de las asociaciones y sociedades civiles.

INFORMÁTICA JURÍDICA.

La información jurídica tiene una especial importancia para la sociedad. El derecho cumple una función reguladora a través del establecimiento de reglas de las que derivan derechos y obligaciones de las personas, tanto de las personas entre sí, cuanto en su relación con el poder público. Igualmente el derecho tiene una función promocional por la que establece mecanismos y medios de los cuales pueden hacer uso las personas en su propio interés o de la sociedad. La existencia ubieca de un derecho ahí donde existe una sociedad señala la importancia del derecho como factor fundamental de estabilidad y consolidación social.

Sin embargo, la existencia de derecho supone, para el cumplimiento de sus funciones, el conocimiento que la sociedad pueda tener del mismo, tanto el legislador como el poder público, el jurista como el ciudadano común. A este conocimiento se oponen diversas circunstancias muy especialmente el gran volumen de información jurídica que en la actualidad produce.

El acelerado cambio social que caracteriza a la sociedad contemporánea se ve correspondido por un incremento en la actividad de los órganos de creación del derecho; si a este fenómeno se suma la creciente intervención del Estado en la vida social y económica, se podrá tener un panorama de los factores que motivan la incesante creación, modificación y supresión de normas jurídicas que actualmente se observa. Bastaría un breve examen de los órganos de publicación de disposiciones jurídicas de una décadas a la fecha, para percatarse del desmedido aumento en la producción de normas.

Esta crisis de la información jurídica obliga a recurrir a modernos instrumentos de tratamiento en la información, en particular al uso de las computadoras. Esta aplicación de la moderna informática a las características particulares de la información jurídica produce la aparición del campo, sumamente promisorio, de la informática jurídica.

Orígenes.

La relación de la informática y el derecho, contra lo que pudiera parecer, se remonta a los primeros tiempos de la computación. Efectivamente, una aplicación que resulta muy probablemente la primera de una máquina de cálculo al ambiente jurídico, se dio en la Cámara de Representantes del Estado norteamericano de Ohio en 1938, con la utilización de una máquina de registro unitario para el control y seguimiento de iniciativas de la ley presentadas en la Cámara.

A nivel teórico, entre los primeros que consideran la aplicación de computadoras a la actividad jurídica se encuentran, por una parte, Norbert Wiener, el padre de la cibernética, quien considera al derecho como uno de los posibles campos de aplicación de la cibernética, y por otra, el jurista norteamericano Lee Loevinger, quien para referirse al uso de las computadoras en el derecho, acuña en 1949 el término de jurimetría.

Sin embargo, no es el propio Loevinger quien realiza la formalización de la jurimetría como disciplina; esta tarea sería llevada a cabo por Hans Baade hasta 1963, para quien la jurimetría contempla tres aspectos fundamentales:

- a) Aplicación de modelos lógicos a normas jurídicas según criterios tradicionales.
- b) Aplicación de la computadora a la actividad jurídica.
- c) Prevención de futuras sentencias de los jueces.

En el primero de sus aspectos, la jurimetría pretende el establecimiento de métodos similares a los de la informática, en la creación, aplicación y estudio de las normas jurídicas; la generación de modelos lógicos-matemáticos, así como el planteamiento estructurado de las normas jurídicas, forman parte de los estudios que comprende este aspecto.

La aplicación de la computadora al que hacer jurídico resulta el campo más amplio de los planteados por Baade, y sin duda el más práctico de ellos. En este terreno las realizaciones han sido muy importantes, como lo demuestra el surgimiento de la informática jurídica.

El último aspecto formulado por Baade resultó de hecho el más problemático de todos; se fundamentaba en las características que tiene la creación del derecho en un país de Common Law, como los Estados Unidos. En este sistema jurídico, el principio fundamental lo constituye el precedente jurisprudencial vinculante, según el cual la decisión del juez sobre un caso concreto debe atenerse a las decisiones precedentes que han resultado casos análogos. La idea de los jurimetristas era que el almacenamiento de un número estadísticamente significativo de sentencias de jueces en el pasado podría llevar a determinar cuál será la decisión del juez en un caso actual.

En materia de realizaciones prácticas, la primera es el casi legendario sistema realizado por el profesor John Harty, director del Health Law Center, en la Universidad de Pittsburgh. El profesor Harty al compilar un manual jurídico sobre la legislación en materia de sanidad de los Estados Unidos, encuentra sumamente difícil conciliar los índices manuales existentes para cada uno de los cincuenta estados de la Unión; por ello recurre al Centro de Cálculo de la Universidad de Pittsburgh creado apenas cuatro años antes. De esta manera se desarrolló el primer sistema de recuperación de información jurídica en el mundo, al que en las décadas siguientes se vendrían a unir un número, cada vez mayor de desarrollos tanto de los Estados Unidos como en el resto del mundo.

El sistema Harty recurre al almacenamiento a texto completo de cada una de las leyes sanitarias de los estados de la Unión Americana, perforándolas en tarjetas y alimentándolas a la computadora. Como mecanismo de acceso recurre a un modelo de tabla de inversión similar a los utilizados hoy en día. El acceso al sistema se hacía igualmente perforando la consulta en tarjetas, el sistema operaba fuera de línea. El éxito del sistema fue tal que, en 1960, fue presentado a la barra americana de abogados y con el tiempo se comercializó a través de la Aspen System Corporation, creada para tal efecto.

Conceptos. -

La insatisfacción por los resultados concretos ofrecidos por la jurimetría y la presencia de instrumentos teóricos atractivos, como los ofrecidos por la cibernética teórica, hicieron que en Europa los estudios puramente empíricos de tipo levingenario se uniera con estudios del tipo netamente teórico, teniendo como resultado el surgimiento entre 1966 y 1969 de una disciplina que, a falta de un nombre específico, fue conocida simplemente como "cibernética y derecho".

Con la idea de llevar un poco de orden a una situación que metodológica y conceptualmente se volvía caótica, Mario G. Lozano propone en 1968, sustituir el término jurimetría por el de "juscibernética", la cual comprendería, según Lozano, dos ramas fundamentales: la modelística jurídica y la informática jurídica.

En términos prácticos, la informática jurídica ha sido el principal foco de atención de los interesados en la materia y el término es usado, cada vez con más frecuencia para designar a nivel genérico la aplicación de la computadora al que hacer jurídico.

Atendiendo a la naturaleza de los implementos desarrollados, podemos establecer una clasificación de la informática jurídica en tres grandes divisiones:

1. Informática jurídica de gestión y control.
2. Informática jurídica documentaria.
3. Informática jurídica metadocumentaria.

La primera de estas ramas que configuran la informática jurídica es la llamada de gestión y control. Son desarrollos propios de la misma, aquellos productos informáticos especializados que apoyan la práctica del profesional del derecho. La creación de base de datos, así como la elaboración de sistemas de cálculo y de clasificación, pertenecen a esta rama. Este es el caso, por ejemplo, del software desarrollado para llevar el control de asuntos contenciosos en una institución.

La segunda rama de la informática jurídica está constituida por la llamada informática jurídica documentaria; en ella es preocupación primordial el almacenamiento y recuperación automática de grandes acervos de información jurídica. La experiencia pionera de Horthy recae en este campo. Las líneas de investigación de la informática jurídica documentaria se dan, principalmente, en desarrollos propios de Información Retrieval, muy especialmente en el estudio del lenguaje propio de las ciencias jurídicas, con objeto de elaborar mejores instrumentos de apoyo al almacenamiento y recuperación de documentos de esta naturaleza.

Por último, la rama de más reciente desarrollo en el ámbito de la informática jurídica es la informática jurídica metadocumentaria. Uno de los casos más conspicuos en esta rama lo constituye la elaboración de sistemas expertos. Según muchos especialistas, la información jurídica presenta un atractivo especial para la elaboración de sistemas expertos; de hecho, las reglas de decisión, que constituye el núcleo de un sistema experto, encuentran un símil en las normas jurídicas. Los avances recientes en cuanto a la formalización de una lógica especial del derecho, la lógica deóntica, resultan muy alentadores en este sentido.

El Documento Electrónico y su Legalidad.

Se puede decir que el documento electrónico es aquel que surge con la intervención de sistemas automatizados, quedando el documento incorporado a la memoria del sistema de cómputo o algún soporte magnético (cinta o disco), por lo que el documento así elaborado tiene un diverso grado de durabilidad en el tiempo conforme a las especificaciones de su elaboración y soporte.

El documento electrónico en términos registrales es el uso de medios de almacenamientos automatizados para eficientar, agilizar y resguardar de la forma más segura la gran variedad de documentos, no existiendo, hasta el momento, herramienta que los asegure de mejor forma.

El documento electrónico proporciona seguridad, ya que se impone un respaldo de la información contenida en medios magnéticos, pudiendo, en todo caso remitir la información o concentrados necesarios a través de estos medios a las diferentes dependencias que requieran de su uso.

Todo lo anterior consolida la seguridad por el cruce informativo, pero se materializará al transformar el documento electrónico en documento material al ser firmado autógrafamente el dato de inscripción o de registro y manifestar la fe pública al imprimir el sello de autorización de la oficina correspondiente.

En el Distrito Federal, a partir del proyecto del Sistema Integral de Información REGISTRAL, nace el concepto de Folio Electrónico como documentos almacenados en discos ópticos, a través de un equipo de cómputo, administrado por una base de datos relacional y con el manejo de imágenes. Imágenes fieles al documento legal original, que es el folio físico y por lo tanto pudiendo salvaguardarlo y protegerlo en la bóveda de seguridad del archivo de acervos registrales.

La explotación y utilización del folio electrónico se obtiene a partir de la impresión (en impresoras láser) en papel "seguridad", llamadas actualmente Constancias de Folio, presumiendo que es el documento electrónico legal producto del folio digitalizado y que parte del folio original, ya que este último contiene las características y firmas autógrafas oficiales para cada una de los asientos registrales.

En el aspecto legislativo habrá que unificar la legislación registral hasta donde esta sea factible, implantarla, analizarla y perfeccionarla dentro de un marco de absoluto respeto a la soberanía de las diferentes entidades federativas; también se pensaría en la unificación de criterios, en la interpelación y aplicación de esa legislación en los casos prácticos y desde luego, a la unificación de sistemas, procedimientos y técnicas de registro.

Con la validez legal de los documentos electrónicos, se avanzaría mucho en este tema de la información, ya que se ahorraría tiempo y recursos económicos para una mejor optimización de los sistemas de comunicación; pensemos por ejemplo que un notario necesita el pago de adquisición de Bienes Inmuebles, y el Certificado de Libertad de Gravámenes para hacer una escritura de compraventa, en lugar de enviar al gestor a la oficina del registro público de la propiedad y a la Tesorería a tramitar esos documentos, solo ordenaría desde su despacho se comunicara con el Registro Público de la Propiedad por medio de la computadora para que se le enviara el Certificado respectivo y que en unos cuantos minutos lo tuviera en su poder con todos los datos requeridos, y así como el pago

de derechos se pagará mensualmente por medio de cruzamiento de datos con el banco de acuerdo con la Cartera del Notario en el Banco de su preferencia.

El aspecto jurídico juega uno de los papeles más importantes en esta Institución, los códigos, los reglamentos, los criterios, etc., deben ser tomados en cuenta en cualquier tipo de modernización.

Las leyes respaldan cualquier acto registral, y en ocasiones tienden a limitar los avances tecnológicos en materia informática, tal podría ser el caso de la firma electrónica que se plasmaría en cada inscripción electrónica y no así la firma autógrafa a la que estamos acostumbrados.

Un parámetro como el de firma electrónica revoluciona de manera considerable la seguridad jurídica que debe ofrecer la Institución, ya que su inclusión tecnológica es posible desarrollarla en un sistema de computo avanzado, sin embargo si nuestra legislación no acepta la sustitución de la firma autógrafa, y por ende la certificación de documentos con esta característica sería nula por ser un documento electrónico, se perdería la participación de la tecnología de punta dentro de las Instituciones.

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

- 2.1. PRINCIPIOS REGISTRALES.
- 2.2. TÍTULOS INSCRIBIBLES.
- 2.3. TRACTO SUCESIVO.
- 2.4. PRELACIÓN REGISTRAL.
- 2.5. CALIFICACIÓN REGISTRAL.
- 2.6. SUSPENSIÓN O DENEGACION.
- 2.7. LA PROBLEMÁTICA: LA FALTA DE REGISTRADORES CALIFICADOS. LA SOLUCIÓN: UN PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL PERMANENTE.

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

2.1 PRINCIPIOS REGISTRALIZ.

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

La palabra principio tiene como significado la iniciación de algo, lo primero en hacer, medio de iniciar, es el fundamento que se acepta en general, adhesión entera a todos sus detalles.

Los principios son, por lo tanto, el inicio de algo vigente, es decir, el acto previo en que se fundamenta lo actual.

En materia registral los principios son todas aquellas orientaciones supletorias de las normas sobre las que descansa el derecho registral. Los mismos son la base y presupuesto de todo sistema registral, puesto que sus efectos y alcances de lo registrado dependen de ellos.

Los principios registrales son todas aquellas orientaciones que nos sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión y organización del sistema registral. Para Roca Sastre los principios son "las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral".¹⁶

Sin embargo, no hay perder de vista que la palabra principio tiene amplio significado, por lo que ha de entenderse como lo expresa De Caso Romero "que se trata más bien de presupuestos o fundamentos del nacimiento, transmisión y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles por medio de la institución registral"¹⁷

A continuación analizaremos los Principios Regístrales que son más aceptados por la mayoría de los autores que tratan esta materia.

Principio de Publicidad.

Como quedo explicado en el punto 1.6 del Capítulo I, es aquel conforme al cual el público tiene acceso a los asientos o inscripciones y enterarse de su contenido, así, cualquier persona puede consultar

¹⁶ Roca Sastre, Ramón. Op. Cit., pág. 35

¹⁷ Decano Romero, Ignacio. Derecho Hipotecario. Del Registro De La Propiedad, pág. 173

las inscripciones existentes en el registro y obtener copias certificadas o constancias de inexistencia de las mismas. (art. 3001 del Código Civil, art. 1 del Reglamento del Registro Público).

Siendo que el Registro se creó para dar publicidad frente a terceros, los actos que ahí se inscriben, previa calificación de la validez del acto, gozan de la garantía que otorga el Estado. La publicidad se da en dos formas, la material que consiste en los derechos que otorga la inscripción y la formal que consiste en obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones.

Principio de Inscripción.

Se traduce en la materialización del acto por medio de la escritura en los libros (folios actualmente), para que de ese modo produzca efectos jurídicos. También se entiende todo asiento hecho en el registro público o el acto mismo a inscribir.

Por inscripción, deben entenderse las anotaciones por medio de las cuales se hace constar en el Registro, las diversas mutaciones que sufre la propiedad inmueble a través de los diversos derechos reales practicados sobre ella, enterando a los terceros de su situación jurídica.

Es por eso que para que un asiento o anotación surta efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos ante terceros (art. 3005 al 3012 del Código Civil, art. 39 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Principio de Especialidad.

La especialidad la hacen consistir en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos, del titular de los mismos.

Roca Sastre dice "la especialidad es expresión que denota un criterio singularizador o particularizador, que revela un signo de concreción, especificación o determinación".¹⁸

Aplicado a la publicidad inmobiliaria registral, en nuestro sistema responde al afán de organizarla con claridad a fin de eliminar toda confusión. Como los elementos primarios de esta publicidad sobre la finca y los derechos que sobre ella recaigan, de ahí que el principio de especialidad impere directamente sobre el elemento finca. Para lograr este propósito, el registro debe llevarse por fincas describiéndolas con sus características, cualidades y destino; determinar la naturaleza y alcances de los derechos que recaen sobre la finca y fijar claramente al adquirente del derecho inscrito individualizándolo, es decir, que cuando haya uno o mas copropietarios es necesario señalar allí la parte de cuota correspondiente a cada uno.

¹⁸ Roca Sastre, Ramón, Op. Cit., pág 37

Se le llama también principio de determinación, porque exige determinar en forma precisa el bien objeto de los derechos de que se trate.(art. 3061 del Código Civil, art. 54 y 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Principio de Tracto Sucesivo.

Es un principio de sucesión, de ordenación. De este principio resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.

"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 de haber una que le sirva de antecedente y qué se cancele para que dehesa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones".¹⁹ (art. 3019 del Código Civil y art. 49).

Principio de Rogación.

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

Normalmente el procedimiento de inscripción se inicia con la presentación del título al registrador, la naturaleza de tal procedimiento es semejante a la de los actos de jurisdicción voluntaria. La presentación del título para su inscripción es el hecho que exterioriza la petición de inscripción.

Este principio prohíbe al registrador, registrar de oficio, se requiere que alguien se lo pida. Esta solicitud siempre estará implícita en el texto del documento que ha de registrarse. (art. 3018 del Código Civil, art. 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Principio de Prioridad.

Encuentra base de sustentación en el apotegma clásico: "el primero en tiempo es el primero en derecho". Esto referido al orden registral y en cuanto a la fecha de presentación del documento trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios o que se altere el rango de los derechos.

El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el mismo espacio.

Cuando se da el caso que existen dos o más títulos contradictorios, dice Carral y de Teresa, que "la contradicción puede ser de dos tipos, por que se trate de dos derechos que aun puedan coexistir

¹⁹ Sánchez Meda, Ramón. De los Contratos Civiles. Teoría General del Contrato. Edit. Porrúa. Méx. 1994, pág. 477

exijan un supuesto diferente; en el primer supuesto puede ser una venta de un mismo inmueble a dos personas diferente, aplicáramos la máxima jurídica del primero en tiempo primero en derecho. Y se registra el que se presente primero de acuerdo con el folio diario de entrada y trámite. En el segundo supuesto lo serían dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo lugar y se registran las dos salvaguardando cada una sus derechos".²⁰ (art. 3013, 3015 y 3061 del Código Civil; art. 18, 20 y 35 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Principio de Legalidad.

Consiste en impedir que ingresen en el registro títulos inválidos o imperfectos, para contribuir a la concordancia del mundo real con el mundo registral, se ha llamado así por que se presume que todo lo que se encuentra registrado ha sido legalmente y el medio de lograrlo es someter a los títulos a un examen que es lo que se conoce como calificación registral.

Principio de legitimación.

Es conocido también como de exactitud, es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Lo legítimo es lo que esta conforme a las leyes que es genuino y verdadero. La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder realizar un acto jurídico con eficacia.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria. Es Ordinaria, cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad del hecho. Extraordinaria; cuando el 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.

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

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, y mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que esta asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum*, de que el titular aparente es el real, pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno la presunción se vuelve *juris et de jure* en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

²⁰ Carral y De Teresa, Luis, Op. Cit., pág. 172

2.2 TÍTULOS INSCRIBIBLES.

Los actos del procedimiento registral desde el punto de vista formal se clasifican en inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones, mismos que se analizarán más adelante.

Los títulos o actos inscribibles por mandato expreso del Código Civil para el Distrito Federal son los siguientes:

1. Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;
2. La constitución del patrimonio de familia;
3. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellas en que haya anticipos de renta por más de tres.
4. La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II, del artículo 2310;
5. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859;
6. La escritura constitutiva de las sociedades civiles y la que las reforme;
7. La escritura constitutiva de las asociaciones y la que las reforme;
8. Las fundaciones de beneficencia privada;
9. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitadores que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción I;
10. Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;
11. En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo;
12. En los casos previstos en los dos puntos anteriores, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;
13. Las resoluciones judiciales en las que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;
14. El testimonio de las informaciones ad-perpetuum promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles;
15. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

El Código Civil, en este último aspecto indica en diversos preceptos, que son objeto de inscripción en el Registro Público los siguientes actos:

Adjudicación por herencia; adjudicación por remate; agrupación de predios; aportación de inmuebles; apeo y deslinde; asociaciones civiles, auto declaratorio de herederos; capitulaciones matrimoniales; cesión de derechos; cédulas hipotecarias; compraventa de inmuebles; compraventa con reserva de dominio; condominio y copropiedad; crédito de habilitación o avío con garantía hipotecaria; crédito refaccionario con garantía hipotecaria; dación en pago; disolución de copropiedad; disolución de sociedad conyugal; daciones; embargos; fideicomisos en garantía; fideicomiso traslativo de dominio; fraccionamientos; expropiaciones; hipotecas; informaciones de dominio y posesorias; informaciones sobre construcciones; inmatriculación; juicios arbitrales en relación con bienes inmuebles; modificación al régimen de propiedad; nombramiento de albacea; nombramiento de albacea; nombramiento de herederos; permuta de bienes inmuebles; prescripción adquisitiva; resoluciones administrativas; servidumbre; usufructo, uso y habitación; subdivisión; lotificación y relotificación de inmuebles.

Requisitos para presentar un documento en el Registro Público de la Propiedad.

Todo documento que se presente en la oficialía de partes del Registro Público de la Propiedad debe acompañarse de las hojas de solicitud de entrada y trámite, que se proporcionan en el módulo de orientación e información del registro.

En la hoja de solicitud de entrada y trámite deben anotarse los datos sobre el bien inmueble a que se refiere el documento, en los diversos espacios que para el efecto se especifican en la solicitud.

Una vez que la solicitud de entrada y trámite contiene los datos requeridos, se presenta en las cajas de Tesorería del Departamento del Distrito Federal, ubicadas en el edificio del registro, en donde se pagan los derechos por el servicio registral, establecidos en el Código Financiero del Distrito Federal.

Cumplidos los requisitos señalados en los párrafos anteriores, la documentación se presenta en la ventanilla de la Oficialía de Partes del Registro.

El Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes tiene que anexarse, o bien inscribirse, en el documento que se presenta al registro, cuando se trate de alguna operación sobre bienes inmuebles, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

El documento ingresado se turna al área de registradores en donde se califica. Si procede el registro se asienta el acto en el folio correspondiente y el documento, en el que consta el sello de registrado, se envía a la Oficialía de Partes a disposición del interesado.

Cuando el documento carezca de algún requisito, el registrador lo envía al área jurídica fundando las causas de la suspensión o delegación para que el interesado en un plazo de diez hábiles aclare las causas de la suspensión o delegación del registro, como más adelante explicaremos.

El seguimiento del trámite de todos los documentos que ingresan a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad puede consultarse en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral que se publica todos los días hábiles.

Registro Inmobiliario.

En el Registro Público de la Propiedad, se registran los títulos mediante los cuales se crea, declara, reconoce, adquiere, transmite, modifica, limita o extingue el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

Para que un título sea registrable, se requiere que conste:

- a.) En testimonio de escrituras o actas notariales;
- b.) En resoluciones y providencias judiciales; o
- c.) En documentos privados debidamente autenticados.

Dentro de los títulos, por los que se crea, declara, reconoce, adquiere o transmite el dominio sobre bienes inmuebles se encuentran:

1.- Inmatriculación o Información de Dominio. (arts. 3046 a 3058 del Código Civil).

Se presentará el testimonio de la escritura en que se protocolizó ante un notario la sentencia ejecutoriada.

2.- Compraventa, Donación y Permuta. (arts. 2248 a 2383 del Código Civil).

2.1 En contrato privado.-

Únicamente se registran las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario, vigente en el Distrito Federal, en el momento de celebrarse el contrato, o cuando el Departamento del Distrito Federal o algún organismo del Estado, cénjane inmuebles para constituir el patrimonio de familia o intervenga para regularizar la tenencia de la tierra, o para fomentar la vivienda de interés social, por ejemplo: INFONAVIT, ISSSTE, DGRT, etc.

Para registrar estos documentos se requiere:

- a) El título por duplicado, debidamente ratificado ante el notario o ante el registrador.
- b) El certificado sobre existencia o inexistencia de gravámenes del inmueble objeto del contrato.

c) El comprobante de haberse cubierto el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.

2.2 Ante notario.-

En los casos no previstos en el inciso 2.1, el contrato de compraventa, donación o permuta, deberá celebrarse ante un notario.

Para su presentación al Registro, es necesario cumplir con los requisitos señalados en el inciso relativo a los contratos privados, excepto el de la ratificación de firmas.

3.- Adjudicación de Inmuebles por Herencia y por Remate.

3.1 Adjudicación por herencia.- (arts. 638 a 1787 del Código Civil)

Para poder registrarse es necesario que previamente o a la vez, se registre la sucesión; en el caso del intestado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento de albacea definitivo.

Tanto en el juicio sucesorio intestamentario o testamentario, como en la sucesión testamentaria que se tramite ante un notario (en el caso en que haya testamento y todos los herederos sean mayores de edad). Si el valor del inmueble, o de cada inmueble si son varios, excede el valor que señala el punto 2.1 se hará la adjudicación ante un notario, y el testimonio se presentará al registro.

3.2 Adjudicación por remate.- (arts. 564 a 590 del Código de Procedimientos Civiles).

Deberá presentarse en el Registro el testimonio de la escritura en que se protocolice la sentencia ejecutoriada del juicio en que se ordena la adjudicación.

4.- Prescripción Positiva. (arts. 1135 a 1180 del Código Civil).

Deberá presentarse ante el Registro, la copia de la sentencia ejecutoriada por duplicado, a las que se anexan los comprobantes de haberse pagado los impuestos correspondientes; incluyendo, cuando así procede, el pago del impuesto sobre la renta.

5.- Fideicomisos cuyo objeto recaiga sobre bienes inmuebles. (arts. 46 a 359 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Deberá constar en escritura otorgada ante notario. En las transmisiones de propiedad de inmuebles en ejecución de fideicomiso, los derechos por su registro se pagarán igual que para todas las transmisiones de propiedad de inmuebles

Los principales actos registrales por los que modifica y limita el dominio sobre bienes inmuebles son:

1. Fusión, Subdivisión, Lotificación y Relotificación de Inmuebles.

Deberá presentarse para su registro, la protocolización ante notario del permiso o autorización expedida por la autoridad administrativa.

Se exceptuaran del requisito de la protocolización ante notario, los permisos o autorizaciones cuando los actos son realizados por organismos de la Administración Pública o cuando la ley que los rige así lo establece.

2. Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Para registrar la constitución, modificación o extinción ya sea vertical, horizontal o mixto, deberá protocolizarse ante notario, cumpliendo los requisitos establecidos en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

En los casos de cambio de Régimen de Propiedad a Condominio se tomará en cuenta, además, las disposiciones contenidas en el "Acuerdo por el que se establecen facilidades administrativas y fiscales para el cambio de Régimen a Condominio y beneficios fiscales para favorecer a los inquilinos en la compra de vivienda propia", publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de octubre de 1990.

3. Usufructo, Uso y Habitación.

Para ser registrables estos actos, deben constar en escritura otorgada ante notario, que contengan todos los requisitos establecidos en el Código Civil.

4. Servidumbre.

Deberá constar el acto protocolizado ante notario, debiendo proporcionarse los antecedentes registrales del o de los predios sirvientes y dominantes.

5. Apeo y Deslinde.

Se exigirá la copia certificada por duplicado de las diligencias de apeo y deslinde cuando no estén protocolizadas ante un notario.

Si con el apeo y deslinde se incrementa la superficie del inmueble, deberá acompañarse al documento el comprobante del pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles por la superficie excedente.

6. Arrendamiento de Inmuebles cuando el contrato sea por más de seis años o haya anticipo de rentas por más de tres años.

En caso de que el contrato no se haya protocolizado ante un notario, deberá presentarse por duplicado debidamente ratificadas las firmas de los contratantes. Tiene que constar el monto exacto de la renta que se pactó.

7. anotación de Avisos Preventivos.

Pueden solicitarlo el notario o la autoridad ante quien se haga el otorgamiento de la escritura; o en el caso de contrato privado el notario, el juez competente o el registrador, ante quien se ratificaron las firmas.

7.1 Primer Aviso Preventivo

Se anexa con la solicitud del certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes.

7.2 Segundo Aviso Preventivo.

Lo solicitan el notario o la autoridad ante quien se ratificaron las firmas.

Las solicitudes de los primeros avisos preventivos se hacen en las formas impresas que el Registro proporciona.

Los segundos avisos preventivos deberán solicitarse anotando todos los datos establecidos en el artículo 3016 del Código Civil.

8. Anotación Preventiva de Demanda.

Para registrarla se requiere:

a) El oficio del juez dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad ordenándole anote la demanda en el folio en que se encuentra registrado el inmueble, o la persona moral;

b) La copia certificada, por duplicado de la demanda.

9. Fideicomisos No Traslativos de Dominio.

Para su registro se requiere la protocolización ante notario.

10. Embargo.

para registrarlo se requiere del oficio del juez dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad, ordenando la anotación preventiva del embargo y acompañando para ello la copia certificada por duplicado de la diligencia de embargo, en que conste el monto de la obligación por la que se embarga el inmueble, así como el antecedente registral respectivo.

11. Fianza.

Para registrar la fianza, deberá presentarse en el Registro Público la póliza por duplicado, con la ratificación de la firma del fiador, en la que deberá constar el antecedente registral del inmueble y el monto de la obligación que se garantiza con la fianza.

12. Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria.

12.1 En escritura ante notario.- Al igual que en los autos en que se transmite la propiedad de un inmueble, los contratos de mutuo con garantía hipotecaria deberán hacerse en escritura ante notario, cuando el monto del crédito exceda del equivalente a 365 veces el salario mínimo general, vigente en el Distrito Federal.

12.2 Contrato Privado.

Se da por repetido aquí lo explicado en el punto 2.1 relativo a la compraventa.

12.3 Contrato de Crédito Refaccionario con Garantía Hipotecaria en que se incluya el inmueble.

El crédito otorgado por una Institución de crédito podrá celebrarse en contrato privado; en este caso se requerirá la ratificación de las firmas de los que intervienen en el contrato.

En los tres casos citados, es necesario que se especifique el capital que se garantiza, los intereses si los hubiere, y el plazo.

13. Cédula Hipotecaria.

Para solicitar su anotación preventiva se requiere:

- a) El oficio del juez dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad; y
- b) La copia certificada de la cédula, por duplicado.

14. Resoluciones en materia de Amparo.

Que ordena la anotación de la suspensión provisional o definitiva en relación con bienes inscritos en el Registro Público (art. 3043, fracción VIII del Código Civil.

A la solicitud se anexará el oficio del juzgado o tribunal que haya dictado la suspensión y la resolución, por duplicado.

15. Decretos de Expropiación y de Ocupación Temporal y Declaración de Limitación de Dominio de Bienes Inmuebles.

Se registran con base en su publicación en el diario oficial de la Federación.

2.3 TRACTO SUCESIVO.

A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.

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

Este principio exige que los libros registrales guarden el ordenado encadenamiento de causante a sucesor de esto resulta la posibilidad de inscribir los derechos del transferente inscrito y la prohibición de no inscribir los actos que no emanan de él.

Este principio protege al titular de un derecho inscrito ya que por medio de él se lleva control de los antecedentes que ocurren en la finca registrada.

Dentro de nuestro sistema registral se precisa de que el título de propiedad este debidamente inscrito. Esto es, que contenga su antecedente registral en forma correcta, salvo la inscripción de inmatriculación.

"El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca".²¹

Obedece a la finalidad de que se expresen con toda exactitud los antecedentes que recaen sobre una misma finca, por lo que también se le conoce como requisito de previa inscripción. La finalidad de este principio es lograr la mayor concordancia posible entre el contenido del registro y la realidad jurídica inmobiliaria, es decir, que los titulares registrales se suceden los unos a los otros encadenadamente y con continuidad, es indispensable el antecedente registral para ser posible inscribir los sucesivos actos de disposición de inmuebles.

La presentación del título es el primer presupuesto de la inscripción; el segundo lo constituye este principio toda vez que se exige que se encuentre registrado o anotado el derecho de la persona sobre el inmueble.

²¹ Sánchez Medial, Ramón, Op. Cit. pág. 478

2.4 PRELACIÓN REGISTRAL

La prelación, según el Diccionario de la Academia, es la antelación o preferencia con que una cosa debe ser atendida respecto de otra cosa con la cual se compara. "Que una cosa deba ser atendida con antelación, significa que lo sea con anticipación, en orden al tiempo, respecto a otra. Preferencia, en este contexto, debe entenderse como primacía o ventaja con que debe atenderse un derecho respecto a otro".²²

Este principio responde a la necesidad de determinar entre dos o más títulos registrables opuestos, cual debe prevalecer o ser preferente respecto de los demás, en virtud de que los derechos reales no pueden aparecer inscritos, a la vez, en favor de dos o más personas distintas.

Este principio tiene su origen en el antiguo derecho romano: "primori tempore, potior iure". Esto es, que el principio de prioridad o preferencia no es otra cosa que la prelación registral, la acción de poner antes, se le define como aquel en virtud del cual el acto registral que primeramente ingresa en el registro tiene preferencia a cualquier otro que sea ingresado con posterioridad.

Si sobre una misma finca concurren varios derechos reales, éstos no ocupan rango igual, se clasifican por relación de prioridad, en orden al tiempo; los anteriormente establecidos prevalecen sobre los posteriores.

Para poder dar ejecución al principio de prioridad es menester que la solicitud de inscripción se haga constar el momento en que ingresa al registro. El orden de las inscripciones determina el grado de prioridad, dentro de cada sección del registro.

Si los asientos figuran en distintas secciones se atiende a su fecha.

Para Roca Sastre, el principio de prioridad se entiende como "el acto registrable que primeramente ingrese en el registro de propiedad. Se antepone con preferencia excluyendo o superioridad de rango, o cualquier otro acto registrable que siendo incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior".²³

La prelación en el tiempo actual es la realidad jurídica respecto de derechos reales y de los actos a ellos relativos, principalmente cuando nacen por negocio jurídico.

Sin duda, la prioridad es una manifestación de legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente.

Si el primero en tiempo es primero en derecho, referido al orden registral, la prioridad trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios (como la doble venta de una misma cosa), o que se altere el rango de los derechos, como en la hipoteca, independientemente de que se jerarquice, como por ejemplo cuando las hipotecas se lleven a cabo sobre una misma cosa.

²² *Ibidem*, pág. 479

²³ Roca Sastre, *Op. Cit.* Pág. 187

2.5 CALIFICACIÓN REGISTRAL

Como ya comentamos anteriormente, el principio de legalidad consiste en impedir que ingresen en el registro títulos inválidos o imperfectos para contribuir a la concordancia del mundo real con el mundo registral, se ha llamado así porque se presume que todo lo que se encuentra registrado ha sido legalmente inscrito y el medio de lograrlo es someter los títulos a un examen que es lo que se conoce como CALIFICACIÓN REGISTRAL. Esta función es atribuida al personal del Registro, para examinar cada uno de los documentos que se presentan para su inscripción y determinar no sólo, si los documentos son susceptibles de inscribirse, si no también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y de fondo exigidos por cualquier ley; a fin de proceder en caso afirmativo, a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo el pago de los derechos correspondientes de registro o en caso contrario suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables.

art. 303 Cód. Civ. "Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que le son 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;
- II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado;
- III.- Retarden sin causa justificada la practica del asiento a que se de lugar el documento inscribible;
- IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen en las constancias que expidan; y
- V.- No expidan los certificados en el término reglamentario."

art. 3021 Cód. Civ. "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación la que se suspenderá o denegará en los casos siguientes:

- I.- Cuando el título presentado no sea de los que deban inscribirse o anotarse;
- II.- Cuando el documento no revisa las formas extrínsecas que establezca la ley;
- III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no haya hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de estos;
- IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas ó de interés público;
- V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de las obligaciones de

monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada y;

VII.- Cuando falta algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables."

La calificación registral se inicia cuando son sometidos a la calificación los documentos por los registradores, encargados de la inscripción y concluyendo con el dictamen correspondiente. Esta actividad se conoce como CONTROL JURIDICO, y nos sirve para determinar la procedencia e improcedencia del Registro.

El registrador además de hacer la calificación legal, también realiza una calificación fiscal, tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir, y los actos en el consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales, por lo que el solicitante del servicio antes de ingresarlo en oficialía de partes formula su liquidación, de acuerdo con el Código Financiero del Departamento del Distrito Federal.

Una vez que el registrador comprueba el pago de los derechos procede a inscribir, anotar, certificar u otorgar constancia del documento si procede conforme a derecho. Hecha la operación en el folio real culmina la función registral, al documento ingresado se le asienta un sello que contiene los datos del registro y el cual debe ser firmado por el Director del Registro y por el registrador, posteriormente se envía a oficialía de partes en donde se le entregara el documento al interesado previa comprobación del pago de derechos.

2.6 SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN.

De la calificación registral pueden darse dos diferentes resultados, primero, que se inscriba el documento, segundo, que se deniegue o suspenda la inscripción del documento, se denegara en los casos que señala el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal, respecto de esta etapa del procedimiento, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad nos indica lo siguiente:

art. 36 "Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral en un plazo de cinco días hábiles para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

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

art. 37 "Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidos por alguna autoridad no lo sean con la debida oportunidad y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento que se trate, con la expresión de las observaciones del caso. Subsanado el defecto que motivo la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio sin perjuicio de la prelación adquirida".

Quando el documento objeto de la inscripción es suspendido o denegado, se turnará al área jurídica del propio Registro, el cual se publicará en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, para que se de por notificado al interesado el cual a partir de la fecha de publicación tendrá un término de diez hábiles para 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 será denegado. El propósito de que un documento sea turnado al área jurídica es que otra persona capacitada lo califique nuevamente para que confirme o niegue la primera calificación.

Si en el termino mencionado el interesado no cumpliere con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación de la gaceta se remitirán al Archivo General del Departamento.

2.7 LA PROBLEMÁTICA: LA FALTA DE REGISTRADORES CALIFICADOS. LA SOLUCIÓN: UN PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL PERMANENTE.

Actualmente la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tiene como meta llevar a cabo un programa que permita dignificar la labor del registrador, tomando en cuenta que su desempeño es de vital importancia para esta institución.

Lo anterior obedece a que existe una base legal en la que se establecen entre otros requisitos, el haber aprobado un examen de oposición y considerando que en la práctica de los 69 registradores que laboran en esta institución, sólo 12 de ellos cumplen con los requisitos marcados en el Reglamento, es indispensable formar abogados registradores calificados profesionalmente que sean capaces de brindar una óptima productividad y servicio en el trabajo.

Es de destacar, que el sueldo que reciben es bajo en relación con los requerimientos solicitados, de tal manera que es recomendable que existan medidas que motiven y promuevan el desarrollo de los registradores para elevar el nivel de eficiencia de éstos.

El objetivo fundamental de los programas de capacitación es promover el desarrollo de los recursos humanos a través de instituciones gubernamentales privadas, o en las propias empresas. Siempre en relación y fomentados por las necesidades y cambios en el mundo del trabajo, de tal manera

que tengan un carácter de aplicabilidad para poder resolver los problemas de nuevas necesidades de formación, resolver deficiencias, satisfacer nuevas demandas creadas por cambios estructurales, económicos o por empleo de nuevas tecnologías.

La transformación del Sistema del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, a través de un Programa de Modernización con respecto a nuevos sistemas de administración e informática, así como la capacitación de recursos humanos y la capacitación eficiente de los recursos financieros y su aplicación inmediata, son condiciones necesarias para mejorar este servicio público; pero solo podrá asegurarse si se desarrolla el factor humano en la organización, ya que todas las funciones, recursos, servicios y procedimientos que comprende la organización registral tendrán que ser operados por el personal idóneo.

La vocación profesional y la colaboración de éste en el proceso de capacitación son básicas para reorganizar la función registral.

De acuerdo con el Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal: recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos que le encomiendan las leyes; expedir las constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que aparecen en los archivos, y promover programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema registral, para la mejor eficacia del mismo.

Por lo que es necesario y urgente llevar a cabo un Programa de Capacitación y Actualización Profesional consistente de que la permanente actualización es básica para elevar el nivel de eficiencia en el trabajo.

Respondiendo a los requerimientos de crecimiento, productividad y buscando satisfacer las necesidades de desarrollo de los registradores, se debe de establecer un programa de capacitación como uno de los recursos más importantes para promover la especialización de los conocimientos en materia registral.

Los programas de capacitación son aplicables a personas que con el desarrollo de los mismos puedan mejorar:

- Sus conocimientos y aptitudes profesionales.
- Sus niveles de desempeño en tareas profesionales.
- La planificación y organización de su trabajo.
- Sus actitudes y relaciones en el trabajo.
- La efectividad y eficacia de su trabajo.

Para la implantación de los programas de capacitación se podrán observar tres fase.

La primera fase se propone realizar una investigación inicial partiendo del análisis de necesidades, identificación de la problemática actual, características del puesto de trabajo y las opiniones de los mandos superiores del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

La segunda fase se refiere a la formulación de metas y objetivos y a la elaboración de los contenidos de la capacitación desde el punto de vista de los responsables del programa, temas a considerar, material y equipo.

Por último, la tercera fase pretende establecer las medidas de evaluación necesarias para el control de los objetivos alcanzados.

CAPITULO TRES**RECURSOS****3.1.- INTERNOS****3.2.- EXTERNOS**

En todo procedimiento, del tipo que sea, es hasta cierto punto explicable que la autoridad que lo lleva a cabo incurra en error, ya sea inexacta aplicación de la ley, falta de aplicación de ésta, o bien, que se actúe de mala fe, con lo cual resultan gravemente lesionados en una u otra situación, los intereses legalmente protegidos.

Desde tiempo inmemorial se crearon los recursos, como remedios jurídicos capaces de subsanar el error o el desvío de poder por parte de las autoridades.

En el procedimiento del Registro Público de la Propiedad, los recursos son medios establecidos por la ley, por medio de los cuales el afectado con algún acto o resolución manifiesta su inconformidad para que examinado de nueva cuenta por el Registrador, por una autoridad administrativa superior, o por un órgano jurisdiccional, y de acuerdo con la naturaleza del acto de que se trate, se reconsidere lo resuelto dejándolo sin efecto, o bien se lleve a cabo el acto solicitado.

El objeto del recurso es la resolución dictada por el titular de la función registral y con la cual se inconforma el promovente.

El fin es la revocación, en todo, o en parte de la determinación del Registrador, para así lograr la realización de lo solicitado.

El Reglamento del Registro Público, establece el derecho a inconformarse con la determinación del Registrador para rectificar alguna inscripción, lo mismo que a falta de acuerdo del interesado y el Registrador en corregir un error de concepto, el derecho también a acudir ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Si el objeto del recurso es el acto o determinación del Registrador que lesiona el derecho o intereses del solicitante, puede afirmarse que son objeto de inconformidad la negativa a admitir el documento o solicitud en la oficialía de partes, la calificación fiscal, la calificación registral, la negativa a inscribir o anotar el acto, la negativa a obsequiar cualquiera de las certificaciones solicitadas, la negativa para consultar libros y legajos o cualquier otro documento de los que integren el archivo, la negativa del Registrador para hacer las rectificaciones de los errores materiales o de concepto cometidos al llevar a cabo anotaciones o inscripciones en los términos previstos por la ley.

Tienen capacidad para inconformarse con las resoluciones registrales, la persona a cuyo favor se hubiere de practicar la anotación, inscripción, certificación o la consulta de algún documento o libro correspondiente al archivo del Registro; la tercera interesada, en los aspectos mencionados, el Ministerio Público, cuando de acuerdo con sus facultades legales se lesionen los intereses que representa con algún acto emanado del Registro; y por último, el Notario, cuando éste solicita el registro o cualquiera de los actos a que se ha hecho referencia.

El recurso puede clasificarse en interno o administrativo, y externo o judicial.

3.1 RECURSOS INTERNOS.

Los recursos internos o administrativos consisten en la inconformidad manifestado ante el Registrador, o ante el superior jerárquico, atendiendo para ello al carácter del acto, para que se revoque, confirme o modifique.

La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Como se comentó anteriormente, turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

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

Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral (artículo 114 del Reglamento).

Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General y ordenará, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral.

El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación arriba citada. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia.

Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se lo remitirá éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica.

El mismo procedimiento se seguirá en lo sustancial, cuando los interesados objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehuse practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada.

3.2.- RECURSOS EXTERNOS.

Cuando la resolución del Director no fuese favorable, el perjudicado por ella podrá 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 presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043.

El recurso externo, es un medio de impugnación por medio del cual, el perjudicado con la determinación del registrador acude ante el órgano jurisdiccional competente para que, a través del procedimiento respectivo, se determine conforme a derecho y de ese modo se niegue la procedencia de la acción; o bien, se conceda, la resolución judicial del caso produzca los efectos que su contenido y parte resolutive ordenen.

En este caso, el registrador es parte en el procedimiento, es a dicho funcionario a quien se demanda, y por lo tanto, tendrá derecho a ser oído en juicio.

Desde el punto de vista estricto y en relación con la naturaleza de los recursos, es discutible si se trata de un recurso propiamente dicho, o bien, simplemente de una medida legal para dirimir las controversias, hasta cierto punto frecuentes, entre los registradores y los particulares, en relación con actos en los cuales únicamente la autoridad judicial puede decidir, ya que atendiendo a lo preceptuado en la Constitución Política para los Estados Unidos Mexicanos, el artículo 14, señala en el segundo párrafo: "nadie podrá ser privado de la vida, la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas y con anterioridad al hecho..."

Como los ordenamientos jurídicos reguladores de la cuestión registral prevén en concreto que, frente a determinado problema entre el registrador y los particulares, estos pueden someterse al procedimiento judicial correspondiente, cabe concluir que quizás desde un aspecto convencional tal situación podría considerarse como un medio de impugnación, por que ante la negativa del registrador para obscurar una petición, o frente al error cometido en el orden registral, el interesado en subsanarlo se somete a un procedimiento cuyo objeto es poner el remedio jurídico encaminado a evitar el daño producido, con el cual en sustancia existe concordancia entre el objeto y fines del recurso en si.

ASIENTOS REGISTRALES Y FOLIOS.

- 4.1 SISTEMA DE LIBROS Y FOLIOS.
- 4.2 INMATRICULACIÓN.
- 4.3 ANOTACIONES PREVENTIVAS.
- 4.4 INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD.
- 4.5 CANCELACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS.
- 4.6 PROPUESTA: LA DEROGACIÓN DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.

ACTOS REGISTRALES Y FOLIOS.

4.1 SISTEMA DE LIBROS Y FOLIOS.

El sistema registral existente en la mayoría de los Estados de la república mexicana, es de carácter declarativo, es decir, que los actos jurídicos realizados conforme a la ley, son válidos por sí mismos y su inscripción en el Registro sólo los dota del elemento de oponibilidad ante terceros, es decir, surte efectos jurídicos, no solo entre las partes que celebraron el acto, sino ante toda la sociedad.

Desde el punto de vista formal, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se utilizó en un principio el sistema de compilación, o sea, la transcripción de un extracto del documento registrable, conformando un libro; y actualmente se emplea el denominado Folio Real. En un futuro se pretende la utilización del Folio Electrónico.

Sistema de Libros.

Los libros en los cuales debían asentarse las distintas operaciones y actos registrales reunirían las siguientes condiciones en cuanto a formato: tener cincuenta centímetros de largo y treinta y dos centímetros de ancho; cada pagina tendrá, al margen izquierdo, un espacio de quince centímetros y dos centímetros al margen derecho; y estarán empastados, forrados de tela y protegidos por esquinas metálicas.

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

Cada volumen sería autorizado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien asentará en la primera y en la última fojas, la siguiente razón: "queda autorizado esté libro con.....fojas útiles, para la inscripción correspondiente a la sección..... México, D.F., y la fecha".

Cada libro ostentará en la portada la Sección a que corresponda, serie, en su caso, números de tomo y de volumen. Las últimas quince hojas de cada volumen se dejarán en blanco, para ser utilizadas, cuando el caso lo requiera, en anotaciones marginales que no hayan tenido cupo en el espacio izquierdo de cada página, haciendo referencia al número de inscripción de que se trate.

Observando lo señalado en el párrafo anterior, todos los libros que se den por terminados llevarán una razón de cierre después de la última inscripción, la cual contendrá: la Sección, número de tomo y volumen, número de inscripciones que consten en el mismo, fecha de cierre, sello de la oficina y firma del titular del registro.

Los libros se distribuyen por secciones, atendiendo a la naturaleza del acto de la inscripción; por ende, habrá libros correspondientes a la secciones primera, segunda, etc.

Con arreglo al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la distribución por secciones obedece, más que a la necesidad de organizar por separado las diversas funciones del Registro, a la de clasificar los actos inscribibles de acuerdo con su naturaleza, resultando por ello la siguiente distribución:

Sección Primera.- En términos generales, se destinará a la inscripción de títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifique o extinga el dominio o la posesión sobre inmuebles. Estará integrada con tres series de libros, denominados A, B y C, cada uno a cargo de un distinto registrador.

En los libros de la serie A, se harán las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas; en los de la serie B, las inscripciones de los documentos privados, y en los de la serie C, se registrarán las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones.

Sección Segunda.- A ésta, también en términos generales corresponden las inscripciones de los títulos por los que se grave el dominio de bienes inmuebles, y de aquellos por los que adquieran, transmitan, modifiquen, graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio.

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

Sección Cuarta.- Para inscribir los documentos relativos a persona morales.

Según hemos visto, para los efectos de esta disposición reglamentaria, el concepto de personas morales se limita a las asociaciones y sociedades civiles y a las fundaciones de asistencia privada, y nunca a las sociedades mercantiles, por que éstas son objeto de inscripción en el Registro Público de Comercio, y los requisitos para el registro de documentos mercantiles están previstos en el Reglamento respectivo que es de aplicación federal.

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

Sección sexta.- Esta quedará bajo la responsabilidad del registrador que autorice las inscripciones en los libros de la sección primera, serie B, y se ocupará de la ratificación de los documentos privados.

Sección Séptima.- Abarca todas las funciones relativas a la Oficialía de partes.

Sistema de Folios.

El sistema de libros ha probado ser ineficiente en cuanto a la velocidad de respuesta se refiere puesto que, la inscripción o consulta de un acto sufre retrasos al estarse ocupando el libro en cuestión por alguien más, bien sea personal del registro o un usuario. Lo anterior es de vital importancia en la dinámica de la vida actual, pues contribuye al enriquecimiento de la economía, como ejemplo pudiéramos citar el caso de una persona que solicita un crédito en una institución bancaria y ofrece en garantía un predio, sin embargo la institución no otorga el dinero hasta que la inscripción de la hipoteca

ha sido inscrita; si el tiempo de respuesta del Registro en la inscripción es largo el cliente no recibirá el dinero por lo que no podrá usarlo; por consecuencia obvia no activará a la economía.

Por las consideraciones señaladas, el Gobierno del Distrito Federal en el año de 1979, reformó el reglamento del Registro Público de la Propiedad, transformando el Sistema tradicional de Libros por el sistema de Folios (trípticos de cartón de 4 secciones) de manejo práctico, similar a un folder tamaño oficio.

La finca, el bien mueble 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 incidan.

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

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

Al comenzar a utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda. Dicho número servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda.

La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

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

II.- La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos 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 progresiva e invariable, y número de cuenta catastral si lo hubiere;

IV.- Antecedente registral;

V.- Tratándose de bienes inmuebles:

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

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

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

La primera parte del folio o de inscripciones, se dividirá en dos columnas. la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos 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.

La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones, se dividirá en 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.

La tercera parte del folio con formato igual al de las anteriores, se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador.

Si cualquier hoja de las que integren el folio fuere insuficiente para contener los asientos que le estén destinados, podrán agregarse hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en qué hoja continúa.

4.2 INMATRICULACIÓN.

Es incuestionable que uno de los mayores problemas que aqueja al gobierno de la República es la regularización de la tenencia de la tierra, que aunado al acelerado crecimiento de nuestro país ha propiciado la ocupación desmesurada de predios y el furtivo tráfico de lotes, derivando así un verdadero problema social; por lo cual el gobierno ha emprendido múltiples acciones encausadas a la solución del problema.

Ahora bien, hay que observar que toda acción que emprende la autoridad debe estar fundamentada en un marco jurídico que necesariamente se le permita y la rija como corresponde a un estado de derecho. Entre estas acciones se ubica la aplicación de la figura jurídica de la Inmatriculación que se refiere al ingreso de una finca al sistema registral a fin de evitar que se encuentre en la clandestinidad, cuando esta carece de antecedentes de registro anteriores (principio de tracto sucesivo).

Concepto.

Debemos tratar de esclarecer un punto, que ha constituido una gran controversia, nos referimos a la definición del concepto de inmatriculación, toda vez que es frecuente confundir la palabra matrícula e inmatriculación, ya que algunos tratadistas en materia registral opinan que la utilización de la palabra inmatriculación es un barbarismo y que, por lo tanto el término correcto es matriculación.

Tomando como referencia el significado etimológico, nos dice Colín Sánchez "inmatricular proviene de dos vocablos latinos que son IN y MATRIXCIS. In, es una preposición privativa, que equivale a "non", que significa No. Matrix, se refiere a matriz, y ésta a su vez se deriva de "mater" igual a madre; luego la palabra inmatriculación significa NO MATRICULACIÓN, es decir, que no está matriculada". *

Otros autores señalan que el término inmatriculación es un neologismo jurídico que introducido por la Ley Hipotecaria Española. Esto quiere decir que, el legislador español de aquel tiempo no fue afortunado y, ha provocado hasta la fecha un problema semántico.

Así dichas las cosas, no hay duda que matriculación es un término positivo e inmatriculación es un término negativo; dada que, como decíamos anteriormente, el prefijo latino, que en este caso es preposición, denota privación o negación. En otras palabras, lo inmatriculado es toda cosa que no está matriculado, donde podemos inferir que, si una finca no tiene su matrícula o registro en catastro o libro madre (matriculación), entonces está inmatriculada y lo que procede es la matriculación.

A pesar de todo esto, este término erróneo o barbarismo se ha consagrado y adoptado y teniendo un significado "lato sensu", diremos que, se da a entender por inmatriculación, el acto, por el cual se inscribe, en el Registro Público perteneciente a cualquier entidad federativa, a las personas, cosas, actos y derechos, haciendo pública la existencia de los mismos, a fin de que produzca determinados efectos.

La inmatriculación es el primer asiento de incorporación de una finca al sistema registral y tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación, sus límites, así como acreditar el derecho del inmatriculante y hacer inacatable ese derecho.

Existen dos tipos de inmatriculación:

- 1.- La que se obtiene por resolución judicial, mediante información de dominio o posesoria.
- 2.- La que se obtiene por resolución administrativa, que se lleva a cabo ante el Registro Público de la Propiedad.

Inmatriculación Judicial.

Es aquella que se puede obtener por resolución judicial en los términos de las disposiciones siguientes: la Información de Dominio y mediante la Información Posesoria, en los términos del Código de procedimientos Civiles, que señala entre otros requisitos, además de la publicación del edicto en la Gaceta del Departamento del Distrito Federal y en un periódico de los de mayor circulación, el que corra traslado al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria para que diga si el inmueble se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Social para que exprese si el predio es o no propiedad federal.

La información de dominio se lleva a cabo si se trata de inscribir la propiedad adquirida por prescripción y la información posesoria si se pretende que se inscriba el hecho de la posesión apta para prescribir, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir.

En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo 3046 del Código Civil, el artículo 3047 del mismo ordenamiento señala: "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la

prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles"

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Se considera que el legislador ha utilizado de forma equivocada la enunciación de este tipo de inmatriculación, porque al hablar de esta figura jurídica se refiere a inmuebles que no tienen antecedentes de registro, es decir, no existen jurídicamente en el Registro Público de la Propiedad, siendo su finalidad precisamente ser el primer asiento de incorporación al sistema registral, y al hablar de prescripción, se presume que el inmueble tiene antecedentes de registro. Situación similar a lo establecido en el inciso d) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil.

En el caso de la información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, "el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente".

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados después de la fecha de inscripción.

Las inscripciones de posesión expresaran las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En el caso de que alguien se opusiera a la Información de Dominio o Posesoría, el artículo 3049 señala que cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de dominio o posesión, podrá alegarlo ante la autoridad competente.

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles se suspenderá el curso del expediente de información; si este estuviere ya concluido aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará este sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación que proceda.

El procedimiento de la inmatriculación judicial se rige por lo dispuesto en el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Inmatriculación Administrativa.

La inmatriculación por resolución administrativa contempla cinco casos: a).- Mediante la inscripción del Decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble; b).- Mediante la inscripción del Decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido en base al decreto; c).- Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 que señala como requisitos suficientes el que se presente ante el registrador, el título de propiedad (escritura) que tenga una antigüedad mayor a cinco años o exhiba los títulos de sus causantes con la antigüedad citada y los recibos de predial respectivos; d).- Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva en los términos del artículo 3052, que establece que solo basta la emisión de una resolución administrativa por parte del Director del Registro Público de la Propiedad que declare la prescripción, previo el procedimiento ahí señalado, para que se proceda a la inscripción; y, e).- Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, mediante igual resolución administrativa por aparte del registrador, con el fin de obtener, al término de cinco años la prescripción como propiedad, según se desprende en relación al artículo 3055

Particular interés reviste la intención del legislador, al haber incluido a la legislación civil, la inmatriculación administrativa, cuyo seguimiento procedimental se encarga al Registro Público de la Propiedad, de acuerdo, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso c) de la fracción II dela artículo 3046 del Código Civil, que dispone:

Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

- I.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla.
- II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhibe el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.
- III.- Que manifieste bajo protesta de decir verdad si esta poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.
- IV.- Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere.

Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente al Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

- I.- El interesado presentará solicitud que exprese:
 - a) Su nombre completo y domicilio;
 - b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;

- c) la fecha y causa de posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe;
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido;
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

A la solicitud a que nos referimos, deberá ser acompañada: a) El documento con el que acredita el origen de la posesión, si tal documento existe; b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si existieren.

Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibido, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial de el Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación.

Si existiere oposición de las personas de las personas mencionadas, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente.

Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido en el Código Civil para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inscripción se solicita.

El Director del Registro Público de la Propiedad podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia, concediendo o denegando la inscripción y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente al Registro Público De la Propiedad para acreditar la posesión del inmueble, apta para

prescribir, conforme al procedimiento arriba citado, con excepción de que en la audiencia el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

Si existiera oposición y se presentará una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.

Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

4.3 ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Las anotaciones son actos del procedimiento a cargo del Tenedor o Registrador para patentizar a través de la forma escrita, cuestiones importantes de la función registral.

"La anotación, es el acto procedimental a través del cual se inscribe en el margen del asiento o inscripción principal en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o agrava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción."²⁴

La anotación normalmente tiene por objeto patentizar dentro de la historia de una finca una situación jurídica inmobiliaria, un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual se ha llevado a cabo la anotación.

Basándonos en el criterio sostenido por el derecho hipotecario, la anotación protege derechos reales en los que existe controversia, o bien, situaciones derivadas del ejercicio de acciones personales trascendentes en el orden inmobiliario.

Es discutible, si la anotación es un asiento principal o si se trata de algo accesorio empero en nuestro medio, la anotación normalmente depende de la existencia del asiento o inscripción principal, de lo contrario, no opera.

²⁴ Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral De La Propiedad. Edit. Porrúa, México, 1989. Pág. 74

Por otra parte, la anotación en general es provisional y caudable, no obstante, puede convertirse en inscripción definitiva cuando se han cumplido algunos requisitos o condicione legales, como en el caso del aviso preventivo.

Dados los caracteres de la función registral en México, para que la anotación se lleve a cabo, es necesaria la instancia de parte, o bien el mandato de un órgano jurisdiccional o alguna otra autoridad competente.

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

De acuerdo con el artículo 3043 del Código Civil, se anotarán preventivamente en el Registro Público:

- I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- II.- El mandamiento y el acto de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.
- III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;
- VII.- Del decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y
- IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes.

Las anotaciones preventivas mas frecuentes son :

ANOTACIÓN DE AVISOS PREVENTIVOS.

Artículo 3016 del Código Civil

Pueden solicitarlo el notario o la autoridad ante quien se haga el otorgamiento de la escritura; o en caso de contrato privado el notario, el juez competente o el registrador, ante quien se ratificaran las firmas.

PRIMER AVISO PREVENTIVO.

Se anexa con la solicitud del certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes.

SEGUNDO AVISO PREVENTIVO.

Lo solicitan el notario o la autoridad ante quien se ratificaron las firmas.

Las solicitudes de los primeros avisos preventivos se hacen en las formas impresas que el Registro proporciona.

Los segundos avisos preventivos deberán solicitarse anotando todos los datos establecidos en el citado artículo 3016 del Código Civil.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

Para registrarla se requiere:

- a.) El oficio del juez dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad ordenándole anote la demanda en el folio en que se encuentra registrado el inmueble, o la persona moral;
- b.) La copia certificada, por duplicado de la demanda.

FIDEICOMISO NO TRASLATIVOS DE DOMINIO

(De administración , de garantía , etc.)

Para su registro se requiere la protocolización ante notario

EMBARGO .- Artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles.

Para poder registrarlos, se requiere:

El oficio del juez dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad, ordenando la anotación preventiva del embargo y acompañado para ello la copia certificada por duplicado de

la diligencia de embargo, en que conste el monto de la obligación por la que se embarga el inmueble, así como el antecedente registral respectivo.

FIANZA.- Arts. 2850 a 2855 del Código Civil.

Para registrar la fianza, deberá presentarse en el Registro Público la póliza por duplicado, con la ratificación de la firma del fiador, en la que deberá constar el antecedente registral del inmueble el monto de la obligación que se garantiza con la fianza.

Contrato De Mutuo Con Garantía Hipotecaria

En escritura ante notario.- Al igual que en los autos en que se transmite la propiedad de un inmueble, los contratos con mutuo de garantía hipotecaria deberán hacerse en escritura ante notario, cuando el monto del crédito exceda del equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario, vigente en el distrito federal.

Contrato Privado

Se da por repetido aquí lo explicado en el punto dos relativo a la compra venta.

Contrato De Crédito Refaccionario Con Garantía Hipotecaria en que se incluya el inmueble Artículo 64 de la ley de instituciones de crédito y 3011 del código civil.

El crédito otorgada por una institución de crédito podrá celebrarse en contrato privado; en este caso se requerirá la ratificación de las firmas de los que intervienen en el contrato.

En los tres casos citados, es necesario que se especifique el capital que se garantiza, los intereses si los hubiere, y el plazo.

Cédula Hipotecaria.- Artículo 178 del código de procedimientos civiles.

Para solicitar su anotación preventiva se requiere:

- a) El oficio del juez dirigido al director del registro público de la propiedad; y
- b) La copia certificada de la cédula, por duplicado.

Resoluciones En Materia De Amparo

Que ordena la anotación de la suspensión provisional o definitiva en relación con bienes inscritos en el registro público.- Artículo 3043, fracción VIII del código civil.

A la solicitud se anexará el oficio del juzgado o tribunal que haya dictado la suspensión y la resolución, por duplicado.

Decretos De Expropiación y De Ocupación Temporal y Declaración De Limitación De Dominio De Bienes Inmuebles.- Artículo. 3043, fracción VII del código civil.

Se registran con base en su publicación en el diario oficial de la federación.

4.4 Inscripciones de propiedad

La inscripción " Es el acto procedimental a través del cual , el registrador , observando las formalidades legales , materializa en el libro, actualmente folio real , el acto jurídico, utilizando la forma escrita (en el futuro en forma electrónica).²³ Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo.

La inscripción es, como se le ha llamado por algunos juristas , una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos , produciendo efectos contra terceras.

En materia de propiedad , ha sido y seguirá siendo de capital importancia para el dueño de la cosa tener potestad jurídica de disposición plena , para así hacer factible las diversas situaciones que la propiedad misma genera.

Es indudable que tratándose de inmuebles , la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad , con sus naturales caracteres , modalidades y efectos . En consecuencia , la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que , según el caso, irá soportando las anotaciones que ciertas situaciones específicas demandan , o las consiguientes inscripciones de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito. Todo esto nos lleva a establecer que , la primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán en un momento dado conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

Los títulos y actas inscribibles fueron ya analizados en el punto 2.2. del capítulo segundo, por lo que los damos por reproducidos.

4.5. Cancelación y rectificación de asientos

Cancelación de asientos

La cancelación de los actos registrados o anotados , es una forma por medio de la cual dejan de tener vigencia y de surtir sus naturales efectos.

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

" Son objeto de cancelación , las inscripciones o asientos y las anotaciones , ya que unos y otros constituyen los medios establecidos por la ley para que cobre objetividad la función registral ".²⁴

La realidad social hace patente el constante triunfo en relación con los bienes, por eso, cuando se transfiere el dominio o un derecho real inscrito a favor de otra persona, la cancelación es

²³ Colla Sánchez, Guillermo, Op. Cit. Pág. 77

²⁴ Colla Sánchez, Guillermo Procedimiento Registral de la Propiedad. Edit. Porrúa pag. 79

indispensable para que la seguridad jurídica en cuanto al titular del derecho alcance vigencia constatando registralmente la transferencia mediante un nuevo asiento o anotación según el caso.

La cancelación puede recaer también sobre notas o anotaciones que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extensión de los derechos inscritos. En estos casos, es necesario dejar sin efecto la anotación del caso y sustituirla con otra.

Desde el punto de vista registral, en cuanto se deja sin efecto una inscripción o anotación se supone la extinción del derecho inscrito o anotado, sin que forzosamente exista al propio tiempo adquisición de tal derecho por otro titular, aun cuando sí puede haber quien se beneficie con dicha cancelación.

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

"Para estos asientos de cancelación hay que tener presente el señalado principio del consentimiento, dado que se requiere por regla general el consentimiento del titular de una inscripción para que está se modifique o se cambie en favor de un tercero. A un en el caso excepción de cancelación por mandamiento judicial, debe oírse en el juicio y darse oportunidad de defensa al titular inscrito en el registro".

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial. Será total de acuerdo al artículo 3033 y parcial conforme a lo establecido en el artículo 3034 ambos del código civil.

Rectificación de asientos

Tomando como punto de partida que en las tareas propias del registro pueden cometerse errores clasificados por las leyes como materiales y de concepto, es necesario corregirlos o enmendarlos, lo contrario podría originar otros errores cuyos efectos serían inseguridad y múltiples perjuicios.

Entendido el error como un falso concepto de la realidad, en todas formas en el orden registral los actos objetos del procedimiento han adquirido vida jurídica por medio de la inscripción correspondiente y es necesario proteger todos los intereses, garantizando al máximo la autenticidad de las funciones registrales.

Atendiendo a lo indicado, la rectificación de las inscripciones es el medio legal para restablecer la verdad, y con ello, perfeccionar la inscripción o anotación errónea.

La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto solo procede cuando exista, discrepancia ente el título y la inscripción.

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

Los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del registro público o en los índices, serán rectificandos con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan.

No será necesaria esta confrontación y los errores se podrán rectificar, de oficio o a petición del interesado, cuando puedan probarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados.

Se considera error material, además de los casos señala el artículo 3024 del código civil, la practica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda al folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar.

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

Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del registro público solo podrían rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

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

Los errores de concepto en los asientos solo se rectificaran conforme a lo previsto en el artículo 3026 del código civil y mediante la presentación del documento registrado., si este fuese correcto, o del que lo rectifique si el error se debiese a la redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado.

Rectificando un asiento se rectificaran todos los que estén relacionados e incurran en el mismo error.

4.6 Propuesta : Derogación De la Figura Jurídica De la Inmatriculación Administrativa

Lo establecido en los artículos 3050 al 3055 de tener la posibilidad de recurrir ante el director del registro público para que en los casos previstos en dichos preceptos legales se lleve acabo la inmatriculación por resolución administrativa lo cual no resulta procedente puesto que el director del registro público es una autoridad administrativa y por lo tanto no tiene facultad para otorgar la propiedad.

La reforma introducida en nuestro código civil en 1980 pretende dar un espacio para solucionar un problema social, como lo es el de la regularización de la tenencia de la tierra, procurando autorizar a una entidad administrativa para que mediante la inmatriculación defina la titularidad del derecho de propiedad.

Por otra parte nuestro sistema jurídico permite que determinadas situaciones sean definidas por el poder ejecutivo, sin embargo para que esta posibilidad exista no debe ir en contra de las disposiciones constitucionales ni de la constante del orden público.

Nuestra carta magna específicamente en el artículo 40, sostiene la tesis de la indivisibilidad del poder y este únicamente lo divide para su ejercicio en tres órganos: Legislativo, Ejecutivo y Judicial, por ello aunque se habla de tres poderes prevalece el argumento acerca de la unidad del poder, lo único que se distingue es su ejercicio, sin embargo, la división no es tajante, pues existen disposiciones expresas que permiten el ejercicio de actividades administrativas o ejecutivas al poder legislativo jurisdiccionales al poder ejecutivo.

Por lo tanto el juicio principal consiste en el reparto del poder entre diferentes órganos, no por confinarlos, sino para que haya un control recíproco de uno sobre los otros; esto no solo para impedir la concentración de un poder excesivo en las manos de un solo órgano, sino para regular el funcionamiento de los diferentes órganos, además el mismo artículo señala la preocupación de la invasión de funciones o poderes, pues las funciones no tienen que invadir la esfera facultativa de los otros.

Por otra parte el sistema registral Mexicano es un sistema de inscripción declarativo, como lo establece el artículo 3008 del código civil el que expresamente dice que la inscripción de los actos o contratos en el registro público tiene efectos declarativos.

Lo cual viene a reafirmar la improcedencia de la inmatriculación administrativa, puesto que de llevarse a cabo en contra sentido con el sistema registral, puesto que dicha inscripción tendría características constitutivas en virtud de que el derecho del titular nacería en el registro.

El registro público es una respuesta que el estado de la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica, que como principio y fin del derecho enmarca la vida social, es deber del estado garantizar a todos la situación de la propiedad y de los derechos constituidos sobre los bienes.

Unido a la seguridad se encuentra la certeza jurídica, es decir, el estado de tranquilidad o quietud mental; cuando al afirmar o negar algo, no se siente temor a errar, estado que si se basa en motivos jurídicos que excluyen la posibilidad de contradicción se enuncia como certeza jurídica, sin embargo, las disposiciones previstas en los artículos 3050 al 3055 del código civil son violatorias de la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional pues, es posible que mediante lo que en ellos se establece se prive de sus derechos a una persona sin haber sido oída y vencida en un juicio ante un tribunal y mediante un procedimiento adecuado.

Es por ello que propongo la derogación de la figura jurídica de la inmatriculación administrativa y por consiguiente la modificación del código civil para el distrito federal, así como de su reglamento.

Por último, es menester comentar que un número importante de las duplicidades que se dan en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal provienen de inmatriculaciones administrativas.

CAPÍTULO QUINTO**CERTIFICACIONES**

- 5.1 Búsqueda de antecedentes registrales
- 5.2 Certificado de existencia o inexistencia de gravamen
- 5.3 Certificado de inscripción
- 5.4 Certificado de no inscripción
- 5.5 Certificado de no propiedad
- 5.6 Copias certificadas
- 5.7 Propuesta : La reglamentación legal de términos y requisitos para la expedición de los certificados, así como del sistema de microfichas de libros y digitalización de folios.

CERTIFICACIONES

La publicidad registral se manifiesta también por medio de las certificaciones expedidas por el titular de las oficinas del registro público de la propiedad.

“ La certificación es el acto a través del cual el tenedor del registro da fe de las actas o constancias inscritas, o de que no existen, así como también, de los documentos que obran en los archivos de la oficina “²⁷

La certificación no es propiamente un acto procesal con los caracteres que singularizan a éstos. Se trata más bien, del cumplimiento de una obligación legal, producto de la naturaleza del procedimiento registral : la publicidad.

La certificación es en unos casos:

- 1° Un presupuesto legal para la celebración de ciertas operaciones como la compraventa (certificado de libertad de gravámenes, certificado de no inscripción).
- 2° Un requisito para el registro de algunas operaciones.
- 3° Un documento público para las distintas funciones que pueda destinarse el solicitante de acuerdo con la clase de certificación de que se trate .

La certificación se verifica con base en las facultades legales de que esta investido al tenedor del registro público por esos actos concretos : dar fe.

Esta potestad se circunscribe a patentizar o hacer constar en el documento correspondiente lo que existe en los libros, folios y archivos, o lo que no existe, todo lo cual implica una obligación con respecto al tenedor, y a la vez, un derecho para el solicitante, como se desprende del contenido de las disposiciones jurídicas reglamentarias.

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

Las certificaciones son de distinta especie, y en razón de ello; las clasificamos de la manera siguiente:

- I.- Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes
- II.- Certificado de inscripción
- III.- Certificado de no inscripción
- IV.- Certificado de no propiedad
- V.- Copias Certificadas

Asimismo, la subdirección de certificaciones del registro público de la propiedad del distrito federal, ofrece el servicio de búsqueda oficial de antecedentes registrales, requisito esencial para la expedición de las referidas certificaciones.

²⁷ Cullá Sánchez, Guillermo, Procedimiento registral de la propiedad, Edit. Porra, México, Pag. 91

5.1 Búsqueda de antecedentes registrales

El objetivo de la búsqueda de antecedentes de registro es el saber si esta inscrito o no algún bien inmueble sociedades mercantiles, asociaciones y sociedades civiles, así como propiedades a favor de personas físicas y morales.

Se solicitará por escrito proporcionando los siguientes datos:

1.- Para inmuebles

- a) Denominación del inmueble señalado: calle, número oficial, lote y manzana (no catastrales) colonia, delegación y en caso de existir, supermanzana, sección, nombre rústico del predio.
- b) Si fuera conjunto habitacional o condominio deberá señalar : nombre del conjunto habitacional o condominio, edificio (nombre número o letra), departamento y en caso de existir, régimen, sector, sección, unidad vecinal, supermanzana.
- c) Superficie, medidas y colindancias.
- d) Nombre del supuesto propietario
- e) Plano de localización de la manzana donde se ubique el inmueble describiendo las casas que la conforman con sus respectivos números oficiales y señalando las calles que la rodean.
- f) Opcionalmente y de ser posible, proporcionar el antecedente de registro de cualquier vecino de la misma manzana o edificio.

2.- Para sociedades y personas morales:

- a) Denominación
- b) Fecha de constitución

3.- Para propiedades a favor de personas físicas o morales

- a) Nombre completo de la persona física o moral

Para todos los casos, el comprobante de pago de derechos respectivo de acuerdo al lapso de tiempo por el cual se solicite la búsqueda tomando como base el pago mínimo por veinte años.

5.2 Certificado de existencia e inexistencia de gravámenes.

La certificación de gravamen es de gran utilidad dentro del campo registral, tanto para las operaciones que se pretendan celebrar, como también para los fines registrales.

a) La certificación de gravámenes es el acto por el cual el registrador da fe del estado jurídico de alguna finca de conexión con los gravámenes o limitaciones de dominio.

Este tipo de certificaciones tienen gran utilidad en la práctica, porque constituyen una garantía de seguridad para quien lleva a cabo alguna operación referente a la propiedad inmueble en cuanto a su estado, para sí verificar si existen gravámenes y aceptar, o no, la realización del acto. Por eso las notarias antes de proceder a la protocolización de determinados actos jurídicos se proveen de la certificación correspondiente, lo que sin duda evita fraudes por doble venta de una misma casa, o que el comprador ignorándolo, adquiera un bien inmueble hipotecado o embargado.

En la práctica, algunos hablan indistintamente de certificado de gravámenes o bien de libertad de gravámenes, así se trate de una especie u otra, sin tomar en cuenta que son tipos diferentes de certificación.

b) La certificación de libertad de gravámenes, es el acto a través del cual el registrador da fe del estado de libertad absoluta que guarda una finca y en relación a cualquier situación concerniente a los gravámenes o limitaciones de dominio.

Para la solicitarlo es necesario los siguientes requisitos :

- a) Denominación del inmueble
- b) Último antecedente de registro
- c) Especificar propietario y superficie
- d) Pago de derechos

5.3 Certificado de inscripción

Es el documento público por medio del cual el registrador da fe de que existe en el sistema registral un asentamiento en que consta inscrito una finca, la propiedad o algún derecho derivado de la misma.

La certificación de referencia tiene aplicación importante en la práctica judicial, esencialmente cuando se trata de usurpación o de prescripción adquisitiva, para de esa manera satisfacer las formalidades previstas en el código de procedimientos civiles y facilitar el debido proceso legal, ya que es un medio de prueba, tanto en lo civil como en materia penal.

Para obtenerlo es necesario solicitud debidamente llenada con los siguientes datos:

- a) Descripción o denominación del inmueble de que se trate, tal y como se encuentra inscrito.
- b) Especificar, propietario, superficie, medidas y colindancias.
- c) Último antecedente de registro.
- d) especificar, en caso de predios globales, si se desea la certificación por el resto de la superficie en caso de existir.
- e) Comprobante de pago de derechos.

5.4 Certificado de no inscripción

Es el documento público, por medio del cual, el registrador da fe que según los datos proporcionados en la solicitud, no existe registro o asiento en los libros del registro público la propiedad, de un bien inmueble determinado.

Este tipo de certificación tiene una finalidad de carácter interno, porque se constituye en un medio de control para evitar la duplicidad de inscripciones; por ende es un obstáculo procesal, especialmente cuando se presenta para su inscripción un segundo testimonio.

Es también un presupuesto lógico jurídico para determinar situaciones jurídicas, como la información ad-perpetuum y la inmatriculación.

Para tramitarlo es necesario lo siguiente:

- a) Oficio de petición conteniendo la descripción del inmueble, calle, manzana, superficie, medidas, colindancias y nombre rústico del predio.
- b) Original y copia del plano autorizado o expedido por la oficina de catastro de la tesorería de la tesorería del Distrito Federal.
- c) Original y copia de la boleta predial con la superficie respaldada por la tesorería del Distrito federal.
- d) Original y copia del documento por virtud del cual se adquirió el inmueble: contrato privado, cesión de derechos donación, etc.
- e) Original y copia del oficio expedido por la Secretaría de la Reforma Agraria en el D.F., en el que indique y certifique que la propiedad no es ejidal ni comunal.

- f) Original y copia del oficio expedido por la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, en el que indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la federación
- g) Original y copia de la constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial expedido por la delegación política del D.F., donde se ubique el predio.
- h) Croquis de la localización.
- i) Pago de derechos

5.5 Certificado de no propiedad

Es el documento público, por medio del cual el registrador da fe de que no existe registro o asiento en los libros o folios del registro público de la propiedad, de propiedades en favor de persona determinada.

Para obtenerlo es necesario :

- a) Oficio de solicitud debidamente llenado con el nombre completo de la persona a favor de quien se va a expedir la certificación.
- b) Pago de derechos.

5.6 Copias certificadas

La certificación de los asientos, es el acto por medio del cual el registrador da fe de los asientos que obran en los acervos registrales del registro público de la propiedad .

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

Para obtenerlos es necesario:

- a) Oficio de solicitud
- b) Denominación del inmueble
- c) Antecedente registral
- d) Comprobante de pago de derechos

5.7 Propuesta: La reglamentación legal de Méritos y requisitos para la expedición de las certificaciones, así como del sistema de microfiches de libros y digitalización de folios.

Uno de los problemas que más preocupan a la institución del registro público, así como una queja constante de los usuarios del servicio lo es la demora en el tramite de sus solicitudes, así como la falta de orientación e información adecuada.

De acuerdo dispuesto por el artículo 95 del reglamento del registro público, las certificaciones que soliciten y que se refieran a una sola finca o derecho inscrito, se expedirán a mas tardar el tercer día del que se haya presentado la solicitud. en los demás casos, el plazo para la expedición no podrá exceder de cinco días hábiles. Sin embargo en la practica es difícil dar cabal cumplimiento al citado ordenamiento legal, en virtud de que el excesivo ingreso de solicitudes presentadas, rebasa la capacidad de respuesta de la institución.

La actual Dirección General del registro público, ha realizado un gran esfuerzo a través del programa de modernización, logrando reducir los tiempos de respuesta de las certificaciones, no obstante de ello y en el periodo de transición a la excelencia, es necesario determinar criterios mas apegados a la realidad en referencia a los términos de entrega de los certificados, sobretodo tomando en cuenta las posibles dificultades que se presentan al certificar : destrucción o mutilación de los asientos, duplicidad, superficies globales, inexactitud en los datos proporcionados, entre otros.

Asimismo, es menester unificar criterios en relación a los datos requeridos al solicitante, así como de respuesta en las certificaciones, en virtud de que existan opiniones diversas, por ejemplo, hay quienes están a favor de certificar todo asiento aún encontrándose en custodia o deteriorado, y otros que se oponen a su expedición en atención a la responsabilidad que deriva del mismo despacho del documento.

En mérito a lo señalado, la Dirección General del registro público expidió unos criterios sobre la normatividad que regirá en torno al contenido de los certificados de gravamen publicado en la gaceta de información de fecha 6 de Marzo de 1996 siendo estos los siguientes :

Primero.- Los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes que expida el registro público de la propiedad y de comercio del distrito federal, deberá cumplir con los principios de publicidad formal y material y ser el reflejo exacto del estado jurídico de las inscripciones y anotaciones de las fincas o sociedades en cuestión, resaltándose los siguientes elementos:

a).- **SUPERFICIE.-** El certificado contendrá la información existente en los asientos registrales, sobre si existe o no superficie inscrita y en caso positivo, señalará dicha superficie.

b).- En caso de que la inscripción no indique superficie, así se sentara en el certificado.

c).- **ANTECEDENTES REGISTRALES EN CUSTODIA.-** En el certificado se anotara si el antecedente registral se encuentra en custodia y la irregularidad que dio motivo para ello.

d).- **TITULAR REGISTRAL.-** Se indicara el nombre del titular registral que aparezca en el antecedente respectivo.

e).- **IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.-** Los certificados de existencia ó inexistencia de gravámenes se expedirán aún cuando no concuerden los datos asentados en la solicitud, asentando en los datos de expedición las discrepancias existentes.

f).- **ANOTACIONES PREVENTIVAS Y GRAVÁMENES .-** Los certificados deberán señalar con claridad si existe alguna anotación preventiva, gravamen o limitación de dominios sobre la ficha, por el periodo solicitado.

g).- **HIPOTECAS.-** Deberán expedirse los certificados, sin importar que exista cédula hipotecaria, manifestándolo así en el certificado.

h).- **FOLIOS MERCANTILES Y DE PERSONAS MORALES CIVILES.-** Se deberán expedir los certificados aún cuando la denominación o razón social asentada por el solicitante no sea la correcta. En el caso de que existan varias personas morales con similar denominación o razón social, el solicitante deberá aclarar la solicitud.

i).- **ESTADO FÍSICO DEL FOLIO O ASIENTO REGISTRAL.-** Si el documento que contiene la inscripción esta dañado o deteriorado a tal grado que no permita determinar la identidad de la finca o persona moral o las anotaciones y gravámenes existentes, así se asentara en el certificado.

SEGUNDO.- Los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes se expedirán de conformidad con las formas precodificadas autorizadas.

TERCERO.- Las solicitudes de certificados de existencia o inexistencia de gravámenes, para efecto de anotaciones preventivas en los términos del artículo 3016 del código civil, deberán contener la firma del fedatario solicitante y su sello de autorizar. En caso de que el solicitante sea autoridad, también deberá contener la firma correspondiente y el sello respectivo.

CUARTO.- Los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes se expedirán por los veinte años anteriores al momento de la expedición, o bien por el tiempo que se haya solicitado.- El certificado no podrá expedirse en forma tan sucinta o incompleta que pueda originar confusión o error.

Consideramos necesario, hacer un estudio minucioso de los fundamentos legales de fondo y forma para la expedición de certificados con la finalidad de conciliar opiniones y definir un criterio único, apegado a derecho, y respecto de las omisiones de la ley, señalar acuerdos que faciliten su despacho con el único objetivo de cumplir con la seguridad jurídica que las operaciones inmobiliarias deben de tener.

Respecto de las microfichas, es un documento no contemplado en el reglamento respectivo; el criterio que se ha tomado es el de no expedir copias certificadas de las microfichas, sin embargo cuando se solicita la expedición de una certificación, sea de gravamen o de inscripción, y en el caso de que el

asiento original este destruido o deteriorado, se pide se revise la microficha, respectiva a fin de proceder a la calificación del documento, lo que resulta contradictorio con el primer criterio indicado, motivo por el cual es también necesario definir el lineamiento que debe prevalecer.

Conclusiones

- 1.- El registro público de la propiedad es una institución investida de fe pública y se organiza en una administración altamente especializada que el estado ha establecido para el servicio de la sociedad, a fin de garantizar una seguridad y publicidad jurídica, un adecuado control técnico y administrativo sobre los bienes. Patrimoniales o las actividades mercantiles, civiles y financieras.
- 2.- El acelerado crecimiento de la ciudad de México produce una grave problemática social caracterizada por esquemas de ciudades perdidas o invasiones de predios urbanos, por lo que inmerso en este problema, el registro público de la propiedad tiene un destacado papel al proporcionar seguridad jurídica a través del resguardo de las inscripciones de los actos jurídicos.
- 3.- La problemática que presenta actualmente el procedimiento registral inmobiliario se sintetiza: el marco jurídico que regula actualmente la operación del registro es complicado, existiendo una diversidad de ordenamientos en leyes, reglamentos, códigos y decretos; los sistemas de trabajo son todavía predominantemente manuales, hay un deficiente servicio a los usuarios por trámites lentos y procesos inadecuados; el acervo registral presenta problemas de libros y folios mutilados y extravíos; el sistema integral de información actual no corresponde a las necesidades del procedimiento registral; existe una inadecuada selección de personal, falta de capacitación especializada, el personal no cumple con los perfiles de los puestos desempeñados y por último, los sueldos, salarios y prestaciones no corresponden a la responsabilidad requerida por la estructura humana.
- 4.- La seguridad en la información registral resulta insustituible para el buen funcionamiento de una economía libre de mercado.
- 5.- Por tanto, su actual organización y funcionamiento debe ser reestructurado y fortalecido, haciendo uso de la tecnología de punta existente en el mercado, con una visión hacia el siglo XXI, con el objetivo de que el Registro Público de la Propiedad, ofrezca un servicio registral eficiente, profesional y confiable, que otorgue certeza jurídica en los actos que le son inherentes.
- 6.- El programa de modernización del registro público, que la actual Dirección General de esta institución ha impulsado, busca la solución de la problemática planteada, en base a la transformación de cinco elementos fundamentales: Marco jurídico, estructura y organización, servicio, operación y tecnología.
- 7.- El diseño del sistema integral de informática registral 2000 (SHR 2000), busca cumplir con las funciones de almacenamiento de datos, distribución y procesamiento de la información con el fin de agilizar el procedimiento registral y obtener una total seguridad jurídica en lo inscrito a través de funcionalidad de la más alta tecnología como lo son el código de barras, la firma electrónica y la obtención del documento electrónico (Folio Electrónico).

8.- A través de los sistemas de modernización, se obtendrán resultados en eficiencia, rapidez, seguridad e inviolabilidad en el servicio registral, se disminuirá en forma significativa el volumen de papelería existente en las dependencias, así mismo se obtendrán con facilidad estadísticas, tanto de control interno como de resultados.

9.- Una vez modificadas las disposiciones legales correspondientes se obtendrá validez plena de los documentos electrónicos que permiten mayor eficiencia y rapidez en los tramites.

10.- En tanto se realicen dichas reformas, se reconozcan eficacia y valor probatorio pleno a los documentos emitidos por medios electrónicos.

11.- Debe pugnarse no solo por la actualización y modificación legislativa, sino por la unificación, de criterios sin que se desvirtúen las características especiales del registro.

12.- Debe también pugnarse porque exista una absoluta coincidencia entre los expedientes del catastro y los asientos registrales; para ello deberá el registro notificar al catastro las modificaciones a la titularidad y el catastro al registro público de la propiedad de las modificaciones físicas del inmueble.

13.- La transformación del sistema del registro público de la propiedad, se podrá asegurarse si se desarrolla el factor humano en la organización, ya que todas las funciones, recursos, servicios y procedimientos que comprende la organización registral tendrán que ser operados por el personal idóneo, por lo que es necesario llevar a cabo un programa de capacitación consciente de que la permanente actualización profesional es básica para elevar el nivel de eficiencia en el trabajo.

14.- Se propone la derogación de la figura jurídica de la inmatriculación administrativa, por considerar que su procedimiento es violatorio del derecho de audiencia, consagrado en el artículo 14 constitucional, así como es contradictorio del principio declarativo que contienen las inscripciones en el registro público, cuando dicha figura tiene características constitutivas. del derecho de los titulares registrales.

FINES DE PAGINA

- 1.- Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Registral. Edit. Porrúa, pag. 219
- 2.- Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano. Edit. Esfinge, pag, 51
- 3.- Castan Tobéñas, A. Derecho Civil, Español, Común y Foral, vol. I, Tomo II. Edit. Madrid, pag. 188
- 4.- Floris Margadant, Guillermo. Op. Cit, pág, 154
- 5.- Carral y De Teresa, Luis . Op. Cit., pag.
- 6.- Ibídem, pag. 182
- 7.- Roca Sastre, Ramón. Derecho Notarial Hipotecario, Edit. Cañitas, Madrid, Tomo I, pág. 27
- 8.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral De la Propiedad. Edit. Porrúa, pág 16
- 9.- De Pina, Rafael y De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho, Edit. Porrúa
- 10.- Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo II, UNAM, pag. 215
- 11.- Carral y De Teresa, Luis. Op. Cit. , pag. 252
- 12.- Colín Sánchez , Guillermo. Op. Cit., pag. 80
- 13.- Ibídem, pag. 72
- 14.- Carral y De Teresa, Luis, Op. Cit. pag. 163
- 15.- Perfil Sociodemocratico, XI Censo General De Población y Vivienda, 1990. INEGI, 1992; pag. 1
- 16.- Roca Sastre, Ramón, Op. Cit., pag. 37
- 17.- De Caso Romero, Ignacio. Derecho Hipotecario Del Registro De La Propiedad, pag. 173
- 18.- Roca Sastre, Ramón, Op. Cit., pag. 37
- 19.- Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles. Teoría General del Contrato. Edit. Porrúa. Méx. 1994, pag. 477
- 20.- Carral y De Teresa, Luis, Op. Cit., pag. 172
- 21 Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. pag. 478

22.- *Ibidem.* pág. 479

23.- Roca Sastre, *Op. Cit.* pag. 187

24.- Colín Sánchez Guillermo. *Procedimiento Registral de la Propiedad.* Edit. Porrúa. México.1989, pág. 74

25.- Colín Sánchez Guillermo, *Op. Cit.*, pág. 77

26.- Colín Sánchez Guillermo, *Op. Cit.*, pág. 79

27.- *Ibidem.* pág. 93

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Becerra Bautista, José. El proceso Civil En México. Edit. Porrúa, Vigésima Edición. México 1994
- 2.- Borja Martínez, Manuel . El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana . Cárdenas Editorial. México 1990
- 3.- Buñuelos Sánchez, Luis. Derecho Notarial. Cárdenas Cárdenas Distribuidor y Editor. México 1992.
- 4.- Carral y De Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Décima Sexta Edición. México 1992
- 5.- Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral De La Propiedad. Edit. Porrúa. Décima Segunda Edición. México 1993.
- 6.- Cano Tello Celestino. Iniciación al Estudio Del Derecho Hipotecario. Edit. Civitas, S.A. España 1981
- 7.- Escobar Fornos, Ivan. Sistemas Registrales. Edit. Alpaidos. México 1991
- 8.- García García, José. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Edit Civitas, S.A. España 1989
- 9.- García Maynes, Eduardo. Introducción al Estudio Del Derecho. Edit. Porrúa. 47 Edición, 1995
- 10.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General Del Proceso. Edit. UNAM. México, 1993
- 11.- Instituto De Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Edit UNAM.
- 12.- La Cruz Berdejo, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Edit. M. Bosch. Madrid 1990
- 13.- Matute L., Sergio. Los Sistemas de Información, La Informática Jurídica y el Sistema Unam Jure. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Méx. 1989
- 14.- Marin Pérez, Pascual. Introducción al Derecho Registral. Revista de Derecho. Serie A vol. XXIX. Madrid. 1991
- 15.- Ovalle Fabela Eduardo, Derecho Procesal Civil. Edit. Harla. México, 1994
- 16.- Prado, Pedro. Antonio. La Informática y el Abogado. Edit. Albeledo. Perrot. Argentina 1988
- 17.- Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa. 15ª Edición. México 1993

18.- Parice, A. Ricardo. Tracto Sucesivo, Cuadernos Notariales. Universidad Notarial de Argentina. Buenos Aires, 1992

19.- Roca Sastre, Ramón y Roca Sastre Munconill, Luis. Derecho Hipotecario. Barcelona 1989.

20.- Sánchez Medal, Ramón. Delos Contratos Civiles. Teoría General Del Contrato. Edit Porrua . 13ª Edición 1994

LEGISLACION

- 21.- Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, Edit. Porrúa, México 1995
- 22.- Código De Procedimientos Civiles Para El Distrito Federal. Edit. Porrúa 1996
- 23.- Código Civil Del Distrito Federal. Edit. Porrúa, 1996.
- 24.- Código Financiero Para El distrito Federal. Talleres de Impresión Del Departamento Del Distrito Federal. México 1996.
- 25.- Ley Del Notario Para El Distrito Federal. Edit. Porrúa México 1996
- 26.- Reglamento Del Registro Público De La Propiedad Del Distrito Federal. Edit. Porrúa 1996.