

308909
21
24.

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNAM
FACULTAD DE DERECHO

TESIS

"EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, SU NATURALEZA, Y EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO SU INSTRUMENTO"

QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA:

ELSA MARGARITA GALLARDO ORTEGA

DIRECTOR DE TESIS:

DR. RAFAEL MARQUEZ PIÑERO



MEXICO, D.F.

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.

A NURIA FERNANDA
Mi Princesita

A DIOS MI SEÑOR, PORQUE AL DARME LA
VIDA ME HA DADO TODO, Y POR HACER
DE MI A UNA PERSONA REALMENTE
AFORTUNADA.

CON TODO MI CORAZON A MI MADRE,
LA SEÑORA VIRGINIA ORTEGA
NARANJO VDA. DE GALLARDO, MUJER
DE LUCHA INCANSABLE Y FORTALEZA
EJEMPLAR, A QUIEN DEBO LO QUE
SOY.

A LA MEMORIA DE MI PADRE, C.P.A.
MARCELINO NAPOLEON GALLARDO RUELAS,
QUIEN ILUMINA MIS DIAS CON UNA SUTIL
TERNURA Y ALUMBRA MIS NOCHES CON SU
CALLADA PERO SIEMPRE PERCEPTIBLE
PRESENCIA ESPIRITUAL, LLENANDO MI VIDA
CON LA SEGURIDAD Y EL OPTIMISMO QUE ME
ALIENTAN A SEGUIR.

PARA SERGIO, MI QUERIDO ESPOSO
Y COMPAÑERO, POR TODO LO QUE
HEMOS VIVIDO JUNTOS.

CON ESPECIAL CARIÑO PARA CADA UNO DE
MIS HERMANOS, A QUIENES RESPETO Y
ADMIRO Y DE QUIENES HE RECIBIDO EL
EJEMPLO A SEGUIR, Y EN ESTA OCASION
ESPECIFICA, EL ALIENTO, APOYO Y AYUDA
PARA LOGRAR LO QUE AQUI PRESENTO.
NORMA, GUSTAVO, NELSON, RICARDO Y PERLA:
LOS QUIERO MUCHO, GRACIAS.

A MI DIRECTOR DE TESIS, DOCTOR
RAFAEL MARQUEZ PIÑERO, ADMIRADO
PROFESOR Y QUERIDISIMO AMIGO Y
CONSEJERO. CON TODO MI
AGRADECIMIENTO, CARIÑO Y
RESPETO, POR SU INVALUABLE
AYUDA Y DESINTERESADOS CUIDADO
Y APOYO EN LA ELABORACION DE
ESTA EXPOSICION.

A UNA DE LAS PERSONAS QUE HAN SIDO MAS
BONDADOSAS CONMIGO, EL LICENCIADO
LUIS EDUARDO ZUNO CHAVIRA.

EXCELENTE MAESTRO, EXIGENTE JEFE Y
PACIENTE E INCONDICIONAL AMIGO.
CON ESPECIAL GRATITUD POR HABER SIDO
EL QUIEN DESPERTO EN MI EL INTERES
POR EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO
Y POR HABERME APOYADO CON EL EQUIPO
MATERIAL Y HUMANO PARA LA ELABORACION
DE ESTE TRABAJO.

DOY LAS GRACIAS A JOSEFINA,
ROSALINDA Y ELIZABETH,
COMPETENTES SECRETARIAS, POR
SU COLABORACION, PACIENCIA,
ANIMO Y CARIÑO.

POR ULTIMO DEDICO ESTA TESIS A TODOS
Y CADA UNO DE MIS AMIGOS Y AMIGAS A
QUIENES ORGULLOSAMENTE ENNUMERO CON
MUCHO MAS DE CINCO DEDOS. GRACIAS
POR SU ALIENTO, POR SU COMPRESION,
POR SU APOYO MATERIAL Y ESPIRITUAL,
POR SU TIEMPO Y POR SU DESINTERESADA
DISPOSICION, PERO SOBRE TODO, GRACIAS
POR SU CARIÑOSA AMISTAD.

I N D I C E .

	Pág.
PROEMIO.	I
INTRODUCCION.	III
CAPITULO I.- ANTECEDENTES.	1
A. - EVOLUCION HISTORICA	1
A.1 La Biblia	2
A.2 Babilonia y Asiria	3
A.3 Los Kudurrus encontrados en Susa	5
A.4 Egipto	6
A.5 Grecia	10
A.6 Roma	13
A.7 Alemania	16
A.8 Francia	22
A.9 España	26
A.10 México	38
B. - SISTEMAS REGISTRALES	61
B.1 Germánico-Suizo	64
B.2 Francés	67
B.3 Australiano (Acta Torrens)	71
C. - SISTEMA REGISTRAL MEXICANO	76
CAPITULO II.- ENTORNO JURIDICO.	78
A. - CONCEPTO GENERAL DE DERECHO	78
A.1 Valores Jurídicos Fundamentales	83
a) Justicia	
b) Bien Común	
c) Seguridad Jurídica	
B. - EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO	93
B.1 Denominaciones y Concepto	94
B.2 Naturaleza y Objeto	102
B.3 Relación con otras Disciplinas	105
C. - LA PUBLICIDAD REGISTRAL	124
C.1 Concepto	125
C.2 Fines	126

D.-	REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	129
D.1	Distintos Aspectos	129
D.2	Organización y Estructura del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal	137
D.3	Diferencia con otros Registros	144
D.4	Personal encargado y Funciones	145
 CAPITULO III.- ANALISIS DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.		159
A.-	Principio de Publicidad	161
B.-	Principio de Legitimación	168
C.-	Principio de Fe Pública Registral	176
D.-	Principio de Rogación	182
E.-	Principio de Consentimiento	186
F.-	Principio de Prelación o Prioridad	189
G.-	Principio de Calificación	195
H.-	Principio de Inscripción	203
I.-	Principio de Especialidad	212
J.-	Principio de Tracto Sucesivo	218
 CAPITULO IV.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.		227
A.-	Sistema Registral Inmobiliario	227
A.1	Libros	228
A.2	Folio Real	231
a)	Folio Real de Bienes Inmuebles	
b)	Folio Real de Bienes Muebles	
c)	Folio de Personas Morales	
d)	Folio Auxiliar	
A.3	Indices	240
B.-	ACTOS PROCEDIMENTALES FORMALES	241
B.1	Notas de Presentación	242
B.2	Anotaciones	243
B.3	Inscripciones	252
B.4	Cancelaciones	257

C.-	PROCEDIMIENTO REGISTRAL INMOBILIARIO	262
	C.1 Definición	262
	C.2 Objeto y Fines	263
	C.3 Características	263
	C.4 Etapas	265
	C.5 Rectificación y Reposición de Asientos	279
	C.6 Recurso de Inconformidad	281
	CONCLUSIONES, COMENTARIOS Y PROPUESTAS.	284
	BIBLIOGRAFIA.	296

PROEMIO

PROEMIO

Nuestra Sociedad actualmente se encuentra dañada en varios aspectos, una de las heridas más importantes la representa la imperante inseguridad, como desafortunadamente lo confirma la realidad. De ahí la emergencia de recuperar el valor fundamental que ha sido mutilado: la Seguridad Social en todos sus aspectos.

En el ámbito jurídico, nuestro Derecho se basa en éste y otros valores proveyendo las herramientas necesarias para que prevalezcan, o en el caso de ser afectados se reestablezcan. Entre estas armas encontramos al Derecho Registral Inmobiliario y a una institución que le sirve de instrumento y cuya finalidad específica es justamente lograr la Seguridad en el tráfico jurídico de inmuebles y demás situaciones registrables.

Las disposiciones del Derecho Registral Inmobiliario patentizan en actos concretos lo que en forma sustantiva establece el propio Derecho Civil, a través de un procedimiento por el que estas normas sustantivas cobran forma en la realidad jurídica y de esa manera los actos puedan producir los efectos naturales para los que fueron realizados, estando en posibilidad de conocer tal situación cualquier persona interesada, por medio de la publicidad que de los mismos otorga el Registro Público de la Propiedad.

El propósito que persigo en esta Tesis es poner de manifiesto lo siguiente:

Primero. El Derecho Registral Inmobiliario es una disciplina jurídica de naturaleza civil y no administrativa como lo han esgrimido algunos autores.

Segundo. Como consecuencia de lo anterior, el Registro Público de la Propiedad no es objeto sino instrumento creado para servicio del Derecho Registral Inmobiliario en la consecución de sus fines.

Tercero. Con estas dos afirmaciones resalta la importancia de ambos y se manifiesta la necesidad y urgencia de contar con el material humano que tenga la formación moral y capacitación profesional adecuadas para la óptima prestación del servicio que presta el Registro Público de la Propiedad, así como la utilización de los medios y equipo necesarios para poder lograr de la mejor manera y con la mayor celeridad la tan necesaria Seguridad Jurídica en esta materia, reestableciendo así la confianza en nuestras Instituciones y la tranquilidad al realizar cualquier transacción relacionada con el mundo registral.

INTRODUCCION

I N T R O D U C C I O N .

La presente Tesis está dividida en cuatro capítulos que engloban desde los antecedentes más remotos del Registro Público de la Propiedad y de la Publicidad Registral (finalidad del Derecho Registral Inmobiliario), hasta la forma de realizar cualquier trámite en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de los efectos que con ello se produzcan.

El Capítulo I: ANTECEDENTES, está subdividido en tres partes. La primera describe la Evolución Histórica de la Publicidad y de los Registros (oficinas públicas), instituciones que no emergieron de una misma fuente pues los registros eran mecanismos de control administrativo a través del establecimiento de oficinas catastrales que se crearon como medio de control y no para la protección y publicidad de los derechos, actos y demás información que contenían.

Por su parte la publicidad surgió como la culminación de las transmisiones de los bienes inmuebles o de los gravámenes impuestos sobre ellos, con la finalidad de evitar la existencia -o al menos aminorarla- de gravámenes clandestinos. Otra finalidad de la publicidad consistía en poner a los inmuebles bajo la protección de los dioses, o simplemente en señalar públicamente sus medidas y colindancias (como ocurría en Asiria y Susa), ésto se señala en la parte correspondiente del Capítulo en comento, mismo que culmina

con los antecedentes históricos de la Publicidad Registral en nuestro país.

En la segunda parte del Capítulo de ANTECEDENTES se detallan los Sistemas Registrales dominantes que imperan en los diversos Regímenes Jurídicos, se señalan sus características principales, así como los efectos que producen, encuadrando nuestro Sistema Registral en el que pertenece y plasmando sus peculiaridades en la última parte de este primer Capítulo.

Con lo anterior se logra delimitar la materia que será objeto de análisis durante toda esta exposición, quedando en posibilidad de estructurarla metódicamente para poder desglosar con facilidad las ideas sobre los dos primeros temas de los tres a que me he referido en el proemio de esta Tesis, ya que el tercero se tocará en los Capítulos III. IV y en la parte relativa a las conclusiones.

El Segundo Capítulo, ENTORNO JURIDICO, se desglosa en cuatro partes. En la Primera se muestra una panorámica general del concepto de Derecho, puntualizando en ella los valores jurídicos fundamentales, ya que en éstos -concretamente en la Seguridad Jurídica- tiene su base y justificación la existencia del Derecho Registral Inmobiliario y de la Institución del Registro Público de la Propiedad.

La Segunda y la Cuarta partes de este Capítulo conforman la espina dorsal de esta Tesis; en la Segunda Sección muestro las

V

características que distinguen al Derecho Registral Inmobiliario como rama jurídica de naturaleza civil, contando para ello con los elementos suficientes otorgados por la Historia y por la multiplicidad de relaciones jurídicas que aunadas al fenómeno actual de relación interdisciplinaria en el ámbito jurídico, han hecho necesaria la existencia del Derecho Registral Inmobiliario.

En esta parte señalo las distintas denominaciones y conceptos del Derecho Registral Inmobiliario y sugiero las que considero deben corresponderle. Asimismo al justificar su naturaleza civil, marco el objeto de dicha rama, relacionándola además, con distintas disciplinas con las que guarda estrechos vínculos.

Por otro lado, en la Tercera parte del Capítulo II realizo un análisis concreto del objeto inmediato del Derecho Registral Inmobiliario: la Publicidad Registral.

El Capítulo finaliza con la descripción pormenorizada del instrumento que utiliza el Derecho Registral Inmobiliario para lograr sus finalidades: El Registro Público de la Propiedad; estudio que incluye una visión tanto externa como interna del mismo, así como de sus funcionarios y las funciones que éstos realizan.

Una vez delineados el concepto, naturaleza y fines del Derecho Registral Inmobiliario y de su instrumento para lograrlos, es ineludible el estudio de las bases o piedras angulares que

constituyen el fundamento y dirección del Derecho Registral Inmobiliario, pues dotan de sentido a las normas jurídicas que lo componen, constituyendo además el marco de actuación de los funcionarios del Registro y el matiz de todo aquello que constituya una actividad registral, me refiero a los PRINCIPIOS REGISTRALES, cuya vigencia obliga a los funcionarios del Registro Público de la Propiedad y protege al particular.

Se explicarán por separado cada una de estas máximas, con el propósito de ubicar su consistencia, alcance y el para qué de su existencia, y se pondrá de manifiesto la interrelación de unas y otras, ya que no brotan aisladamente, pues unos principios registrales son causa o consecuencia de otros, o simplemente se complementan entre sí, logrando con ello dar armonía y homogeneidad a la actividad registral.

Por último, ya en el campo práctico, muestro la realidad concreta en que tiene vigencia el Derecho Registral Inmobiliario, hablando del Sistema Registral que actualmente impera en el Distrito Federal, así como de la permanencia del anterior, por constituir un complemento de éste.

Desgloso cada uno de los diversos asientos que pueden plasmarse en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con sus respectivos alcances y consecuencias, para finalmente mostrar de una manera sencilla y escueta el

procedimiento registral ante esta institución y los problemas y efectos que pueden producirse durante su desenvolvimiento.

Son muchos los estudiosos del Derecho que tomando la importancia del tema en la actualidad han vaciado sus esfuerzos en la profundización en el conocimiento de la materia registral inmobiliaria tanto en sus características presentes como en sus eventuales posibilidades futuras y no sólo en relación con los bienes inmuebles sino también en los más variados rubros susceptibles de aprovechar la temática registral.

Por tal motivo, esta exposición tiene la ventaja, que es igualmente un compromiso, de andar una vereda que ha sido marcada por el significativo aporte de la doctrina especializada con la modestísima esperanza de despertar un poco el interés al contribuir en una insignificancia al conocimiento de esta disciplina elegida.

CAPITULO I

A.- EVOLUCION HISTORICA

Dentro de la doctrina, algunos juristas han mantenido la opinión, tal vez excesivamente rigurosa, de que la institución de la publicidad inmobiliaria era desconocida por los pueblos antiguos y que es producto de la sociedad moderna.

Los primeros Registros tuvieron una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, cuya tarea era llevar una cuenta a cada titular, pero el crecimiento de cargas y gravámenes clandestinos sobre los inmuebles hacía imposible el conocer su verdadera situación; todo esto dió lugar a que el Registro se convirtiera en un medio de seguridad del tráfico jurídico, lograda a través de la publicidad.⁽¹⁾

Lo que actualmente justifica la publicidad de las transmisiones es la necesidad de activar a través de esa seguridad del tráfico, el crédito territorial y el auge de los intercambios.

No obstante, a todo lo largo de la historia del Derecho puede destacarse que las transmisiones de inmuebles han estado siempre rodeadas, aparte de la publicidad, de ciertas formas solemnes, establecidas en el interés de la comunidad familiar para asegurar el ejercicio del derecho de control y de veto, restringiendo la libre circulación de la riqueza.

(1) Carrel y de Teresa, Luis.- "DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL"; 12a ed.; Edit. Porrúa S.A.; México; 1993; pág. 215

Con la acción de las fuerzas económicas, la publicidad de las transmisiones ha ido dirigiéndose a su verdadero fin y el interés de los terceros que había permanecido ensombrecido, pasa a un primer plano. Esto es lo que diferencia al Registro moderno del antiguo.

A.1 LA BIBLIA

De los estudiosos del Derecho Registral Inmobiliario, existen tratadistas que han querido encontrar en la Biblia los más remotos vestigios de la publicidad inmobiliaria y de algunas manifestaciones de la transmisión del dominio, pero los pasajes que pudiesen señalarse hacen referencia sólo a formas sacramentales de la transmisión de la propiedad. El Licenciado Bernardo Pérez Fernández Del Castillo,⁽²⁾ cita los siguientes pasajes: Génesis, Capítulo 23, Versículo 16 que señala: "Abraham aceptó pagar la cantidad que Efrón había mencionado en presencia de los hititas, y le pagó en plata contante y sonante"; del Levítico, Capítulo 25, Versículo 24 que dice: "Por lo tanto, para cualquier terreno que ustedes tengan en propiedad, deben conceder a los dueños anteriores el derecho de volver a comprarlo"; del libro de Rut, Capítulo 4, Versículo 9: "Entonces Booz dijo a los ancianos y a los

(2) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- "DERECHO REGISTRAL"; 2a. ed.; Edit. Porrúa S.A.; México; 1991; pág. 3

allí presentes: -Todos ustedes son hoy testigos de que le compro a Noemí las propiedades de Elimelec, Quelión y Mahlón"; y Jeremías, Capítulo 22, Versículos 9, 14 y 15 que a la letra dicen: "Y responderán: Porque abandonaron el pacto que el Señor, su Dios, había hecho con ellos, y adoraron y dieron culto a otros dioses". ; "Qué dices: Voy a construirme un gran palacio, con amplias salas en el piso superior. Y le abres ventanas, recubres de cedro sus paredes y lo pintas de rojo". ; "Piensas que ser rey consiste en vivir rodeado de cedro? Tu padre gozó de la vida, pero actuaba con justicia y rectitud, y por eso le fue bien". (3)

Estos ejemplos muestran solamente meras referencias a formalismos y consideraciones de hecho para la realización de algunos actos.

A.2 BABILONIA Y ASIRIA

Ambos pueblos con cierto nivel de civilización, conocieron la distinción entre bienes que interesaban a la comunidad y los que interesaban solamente a los particulares, y aunque en Babilonia no se llegó a una clasificación por categorías abstractas, con relación a determinadas cosas se creó un régimen jurídico especial; puede afirmarse que las fincas rústicas y las urbanas, así como los

(3) DIOS HABLA HOY, "LA BIBLIA CON DEUTEROCANONICOS", Versión popular (Traducción directa de textos originales: hebreo, arameo y griego); 2a. ed.; Sociedades Bíblicas Unidas; Corea; 1987; págs. 26, 156, 953 y 954 de la parte relativa al Antiguo Testamento.

esclavos, eran bienes que interesaban al Estado. "Existían en todas las ciudades archivos u oficinas en las que se conservaban planos de las ciudades con indicación de los edificios y de las fincas que les correspondían. Igual relación existía con los bienes rústicos".⁽⁴⁾

Estas oficinas o archivos eran de carácter catastral y se acudía a ellos para resolver los problemas derivados de la propiedad inmueble.

En la antigua Babilonia se entrecruzaron la propiedad pública, la familiar y la privada. Existía un procedimiento solemne para el caso de retracto en la venta de un inmueble, que daba lugar no a la posibilidad de adquirirlo nuevamente, o a una restitución en dinero; este procedimiento consistía en que en días determinados en lugares públicos, en presencia del pueblo, se hacían publicaciones de la transmisión, y se repetían cierto número de veces, luego se redactaba el acto del retracto en el que se precisaba que las partes no tenían ninguna reclamación que hacerse por razón de la finca transmitida.

Aunque este procedimiento presentara caracteres exteriores de publicidad y apariencia para un fin determinado no tardó en convertirse en un instrumento de aplicación general, y poco a poco

(4) Mero Serrano, Antonio. "Los orígenes de la publicidad inmobiliaria". REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO; AÑO LXVII; Núm. 603; Marzo-Abril 1991; pág. 549

se fue adaptando para liberar a la propiedad de gravámenes eventuales y de derechos de la comunidad.

En Asiria, la venta de casas y campos en la ciudad de Assur requería de ciertas formalidades, que después fueron tomadas por otras ciudades asirias (formalidades que deducían la publicidad del acto), si tomamos en cuenta que tanto en Babilonia como en Asiria el Estado y la Administración estuvieron muy bien organizados.

A.3 LOS KUDURRUS ENCONTRADOS EN SUSÁ

En excavaciones hechas en la ciudad de Susa, a principios de siglo, se encontraron grandes piedras ovoides de caliza negra, blanca o amarillenta, que contenían determinados contratos relativos a la transmisión de algunas propiedades, en las que se determinan y especifican con precisión los linderos (*Kudurrus*) de la propiedad concedida. Al final, los *kudurrus* terminan siempre con una fórmula consistente en amenazar con la cólera divina a quienes de cualquier forma desconocieran el derecho de los adquirentes.

Era costumbre en los pueblos de Asiria, del Elam y de Caldea escribir los contratos de enajenación de inmuebles en tablas de arcilla. Las partes interesadas, y en ocasiones los testigos ponían su sello (si no tenían sello clavaban la uña en la masa tierna). Los derechohabientes se quedaban con las tablillas, pero en

ocasiones éstas eran consideradas insuficientes, por ejemplo cuando el acto o el contrato repercutía en varias personas, o cuando debía tener una larga duración, en ambos casos, era necesaria su exposición al público. El ladrillo era frágil, así que estos contratos se grababan en piedra.

Constituyendo un medio de publicidad, estas piedras eran colocadas en el campo del comprador, y una copia de ellas se depositaba en el templo bajo la protección de los dioses.

"Aunque el Kudurru servía de medio de publicidad del acto adquisitivo no fue esa su verdadera razón de ser. La publicidad no fue en Caldea condición de validez del contrato... Los Kudurru tenían como objeto principal colocar la adquisición bajo la protección de los dioses." (5)

A.4 EGIPTO

Durante toda su historia, Egipto gozó de una vasta y compleja organización político-administrativa y burocrática, teniendo como base e instrumento de la misma a la escritura y el documento. Poseía profundamente arraigado el principio de que no existía lo que no estaba documentado, todo acto era documentado. Ahora bien,

(5) *Ibidem* pág. 552

esta necesidad y la de conservar los documentos impuso la formación y organización de archivos.

En el Antiguo Imperio, los archivos reales, que contenían entre otros documentos, los decretos reales, los títulos de propiedad, los contratos y los testamentos, estaban a cargo de los Visires.

En el Nuevo Imperio los títulos de propiedad fueron confiados al mismo visir que tenía facultades de control y examen y gozaba de jurisdicción en última instancia en caso de controversia.

En relación a la transmisión de inmuebles, en "la época anterior a la alejandrino-ptolomaica, parece que a partir del reinado de Bochoris se realizaba mediante dos actos: la venta verdadera y el pago del precio. Se formalizaba en documento privado o en escritura notarial pero siempre en presencia de testigos. Con el segundo acto el adquirente entraba en posesión de la finca transmitida, acto que se realizaba ante los Tribunales. Se encuentran en estas formalidades serios elementos de publicidad evitando con ello, los graves peligros que pueden alcanzar a los terceros".⁽⁶⁾

Durante la etapa Alejandrina coexistió una influencia recíproca del Derecho Griego y el Egipcio en lo relativo a las

(6) *Ibidem* pág. 561

transmisiones inmobiliarias, a los derechos reales de garantía y a los sistemas de publicidad.

La doctrina establece que la primera forma establecida para la eficacia de las transmisiones inmobiliarias fue la de "katagrafé" que consistía en que funcionarios públicos redactaban los contratos con el fin de transmitir al comprador todo el derecho que tenía el vendedor sobre la finca. Redactaban el documento siguiendo la voluntad de las partes, produciéndose la transmisión con independencia del cumplimiento de los pactos contenidos en el contrato, inclusive el pago del precio. (En el Derecho Griego el pago era el único presupuesto y causa de la transmisión).

En otras palabras, la compraventa en esta época Alejandrina pasaba por dos fases: primero, la redacción del documento privado continente de las particularidades del contrato y que era comunicado al "tamiai" previo pago de una tasa, y la redacción que hacía este funcionario, del documento público o "katagrafé".

Los "tamiai" conservaban en sus archivos estos documentos, ordenándolos y guardándolos bajo su custodia.

Durante el dominio de los romanos, existieron dos clases de archivos: la "biblioteke demosion logon" y la "enkteseon biblioteke", el primero contenía los censos que servían de base para la percepción del impuesto por cabezas, censos que se hacían

cada catorce años, así como los documentos acerca del cobro de otros tributos y la cuentas administrativas provinciales. Poco a poco fue necesario descentralizar la "biblioteke demosion logon", dividiéndola en dos secciones una de ellas continuó con las funciones originarias y la otra se ocupó de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias. Es así como nació el segundo archivo semicivil o semiadministrativo, dirigido por funcionarios públicos, los "bibliofilakes", en los que se archivaban las adquisiciones de inmuebles.

Esta nueva sección fue tomando un auge creciente y empezó a demandar una organización autónoma, creándose así la "Biblioteke ton enkteseon". Este segundo archivo fue diseñado por los romanos en Egipto.

El documento más importante referido a ella es el llamado "Petición de Dionisia". El acto, conservado en un papiro, es del año 186 d.c. Es una especie de memoria defensiva que una tal Dionisia presentó contra su padre, donante de varias fincas, que le había demandado judicialmente. La demandada opuso, entre otras razones, para defender las fincas, que el acto estaba debidamente inscrito en el Registro". (7)

Para enajenar o gravar un inmueble el disponente debía obtener del Registrador la correspondiente declaración o "epistalma",

(7) *Ibidem* págs. 564 y 565

relativa al derecho del transmitente que se daba a los interesados para su entrega al Notario que debía autorizar el documento proyectado. La expedición de un "epistalma" impedía la expedición de otro relativo a la misma finca. Cuando se llevaba a cabo una mutación o transferencia, se hacía una anotación en el Registro, ésta recibía el nombre de "apógrafos". Los titulares de derechos no inscritos podrán solicitar la anotación de su Derecho, acto que recibía el nombre de "parasisis".

Por último y sólo a manera de mención, cabe señalar que en relación a las diversas clases de tierras que existían, los documentos que se han preservado muestran que nunca las tierras de dominio público fueron objeto de registro, pues su dominio estaba fuera de contratación.

A.5 GRECIA

La primera manifestación de la publicidad en el Derecho griego, según Pugliatti ⁽⁸⁾, data de la costumbre de celebrar las ventas en el mercado. Cada ciudad adoptó su propio sistema. En Thurií regía la regla según la cual la compraventa de muebles y de esclavos debía efectuarse en el mercado y debía entregarse una moneda como recuerdo y testimonio del acto, a tres personas de la

(8) Pugliatti, citado por Antonio Moro S.; ob. cit.; pág. 367

vecindad. En Ainos la compraventa de inmuebles exigía entre otras formalidades la presencia de tres habitantes del mismo pueblo.

Hubo también dos sistemas de publicidad conocidos como "prokerisis, y "prografe". El primero consistía en anuncios hechos por bandos públicos, de la intención de vender la finca a un tercero; posteriormente, a parte de estos anuncios, se exigía que la declaración se hiciera ante la presencia del magistrado. El segundo o "prografe", regía en Atenas, no difería sustancialmente del primero, consistía en la declaración de voluntad del vendedor, de la intención de vender, hecha por escrito ante el magistrado, ésta tenía una vigencia de sesenta días. El comprador pagaba obligatoriamente una tasa equivalente a la centésima parte del precio. Durante ese plazo de sesenta días, los terceros podían hacer valer sus derechos eventuales.

La publicidad en el Derecho Griego se afirmó y generalizó mediante la inscripción o "anágrafe" en los registros públicos, especialmente en aquellos relativos a las transmisiones inmobiliarias.

"En Rodas la transcripción de las ventas en el Registro era necesaria para su eficacia. En Efeso, las ventas y las divisiones materiales se publicaban en el tablón de anuncios colocado en el templo de Diana bajo el cuidado de los sacerdotes. En Thurii el adquirente no estaba obligado a pagar el precio si no se le exhibía

un certificado del conservador de títulos, del cual resultase la libertad de gravámenes." (9)

El sistema de "anágrafe" llegó a generalizarse siendo el más completo sistema de publicidad que permitía determinar si el vendedor transmitía legítimamente la cosa, así el adquirente estaba protegido frente a terceros aunque no todavía en el sentido de los sistemas jurídicos modernos.

Por otro lado, el instrumento técnico relativo a la publicidad hipotecaria lo constituyen los "oroi", instituciones típicamente atenienses. Eran lápidas de piedra o cipos colocados en las tierras sobre las que se constituía la garantía, sobre ellas se inscribía el nombre del acreedor, el del deudor y el monto del crédito; asimismo, se describía el fundo. El uso de estas piedras, fue variando, y a el siglo V A.C. la forma de los "oroi" sufrió un profundo cambio, teniendo un valor simbólico, en vez del inhibitorio de un principio. La inscripción en las lápidas vino a representar la posesión, asumiendo así la forma que en el Derecho privado moderno tiene la inscripción de los derechos reales inmobiliarios. Este sistema hizo públicas las cargas de la propiedad inmueble y, en consecuencia, aumentó la seguridad en las transmisiones inmobiliarias.

(9) Antonio Moro S.; ob. cit.; págs. 568 y 569

El empleo de este medio de publicidad fue desapareciendo a medida que se fue generalizando la práctica del depósito de los documentos en los archivos públicos, junto con los decretos del pueblo y del Senado.

A.6 ROMA

La publicidad registral no existió en Roma, sin embargo se ha querido ver como antecedente remoto de la Institución de Registro Público de la Propiedad a las Instituciones de origen romano.

En el Derecho Romano más antiguo, la transmisión y constitución de derechos reales sobre fundos itálicos son objeto de publicidad merced al carácter público de las formas necesarias para algunos actos, como lo fueron la *Mancipatio*, la *In Jure Cessio* y la *Traditio*; fuera de ellas el Derecho Romano carecía de un sistema de registro inmobiliario estructurado. (10)

La *Mancipatio* era una forma solemne de adquirir la propiedad de las cosas denominadas "*res mancipi*" que son terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con ellos, esclavos, animales de tiro y carga, solamente es eficaz respecto de

(10) Magallón Ibarra, Jorge Luis.- "INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL"; Tomo IV; Edit. Porrúa S.A.; México; 1990; págs. 639 y sigs.

los bienes antes mencionados y entre ciudadanos romanos ⁽¹¹⁾. Las partes intervinientes eran el transferente "*mancipio dans*", el adquirente "*mancipio accipiens*", un agente público "*libripens*" y cinco testigos "*testis Classicis*". En este acto ritual los testigos fijan y hacen notoria la amalgama entre la persona adquirente y la cosa adquirida; actúan a modo de registro viviente, al imprimir en su memoria la configuración precisa de la cosa que adquiere el "*accipiens*", sea en cuanto a su individualidad física o jurídica; celebrado el acto, el objeto queda atribuido al adquirente hasta que una nueva "*mancipatio*" tenga lugar. Los testigos y los "*libripens*" tienen la obligación, bajo graves sanciones, de dar fe, de la ceremonia realizada; con esto, adquiridas las cosas en forma pública y no existiendo luego la posibilidad de una transmisión privada, permanecen insertas en la persona del titular.

La *In Jure Cessio*, era un juicio (pleito) ficticio, por el que dos personas con acceso a la justicia romana y con "*ius commercii*" podían transmitir la propiedad de "*res Mancipi*" o "*res nec Mancipi*", aplicándose así a la constitución de derechos de señorío sobre estos bienes. El adquirente "*vindicans*" se presenta ante el magistrado -el pretor urbano o el gobernador provincial- conjuntamente con el demandado transmitente "*in jure cedens*", reivindicando la cosa de que se trate, pronunciando la fórmula de la "*vidicatio*": "afirmo que esta cosa (este fundo, este esclavo) me

(11) Morgadant B. Guillermo Floria.- "EL DERECHO PRIVADO ROMANO" (Como introducción a la cultura jurídica contemporánea); 19a ed.; Edit. Esfinge S.A. de C.V.; México; 1993; págs. 231; 262 y 263

pertenece por derecho quiritarario ", el demandado no contesta a la afirmación del adquirente, evitando la "lis", por el abandono, y consecuentemente, el magistrado adjudica la cosa al que la reclama como propia. Del abandono deriva la atribución del dominio⁽¹²⁾. Este modo de adquirir la propiedad va perfeccionándose durante la época justiniana (ya el derecho de gentes).

La Traditio era aplicable a toda clase de bienes y sin intervención de ritos o fórmulas, se trataba de la entrega física de la cosa con la intención del enajenante -quien debía poder disponer de la cosa con carácter de dueño- de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela, basada en la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión. El maestro Juan Iglesias⁽¹³⁾ señala que enajenante "tradens" puede ser: el propietario de la cosa, el acreedor pignoraticio no pagado, cuando media pacto, el "tutor" del impúber, el "curator" del loco y el "procurator", administrador o representante estable del propietario; el Fisco, el emperador y la emperatriz respecto de cosas pertenecientes a otro, el mandatario asistido de poder especial, y el "filius" o el "servus" a quien se la ha concedido la administración del peculio.

Como ha quedado mencionado, la "traditio" estaba exenta de normas o formalidades, esto significa que en contadas ocasiones se

(12) Iglesias, Juan.- "DERECHO ROMANO" (HISTORIA E INSTITUCIONES); 11a. ed.; Edit. Ariel S.A.; Barcelona, España; 1993; pág. 257

(13) Ibidem. pág. 258

hacía por escrito, solamente para efectos probatorios. Al respecto, el tratadista español Roca Sastre sostiene: "Sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito, e incluso con su registro en juzgados, consejos u otros organismos oficiales, nó obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas, el registro era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar solo para efectos probatorios o de mera documentación. Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado que no requería para su validez y eficacia del cumplimiento de formalidad alguna, y con ese carácter fue existiendo en ese sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio" (14)

A.7 ALEMANIA

Los derechos de raíz germánica configuran inicialmente la transmisión de la propiedad como negocio solemne, rodeado de ceremonias externas simbólicas que facilitan su difusión y prueba y algunas destinadas sobre todo a la publicación del acto.

(14) Roca Sastre Ramón M... "DERECHO HIPOTECARIO"; T.1; 6a. ed.; Bosch, Casa Editorial-Urgel; Barcelona; 1968; págs. 30 y 31

El acto traslativo, originalmente, es un contrato real, un negocio al contado que se lleva a cabo en el terreno mismo de la finca objeto de enajenación, a través de un cambio de consentimientos y de la investidura o entrega de la posesión. Se realizaba delante de testigos, entre los cuales debían encontrarse algunos niños, que conservarían más tiempo la memoria de lo ocurrido.

Con el creciente tráfico, el requisito de que el consentimiento fuera prestado en la finca transmitida, resultaba molesto. Es así como al lado de la investidura corporal (transmisión de la finca) nace la incorporal, que se realiza bien ante los Tribunales, como una especie de "*in jure cessio*", bien por entrega del título de adquisición anterior (tradición por carta), al que a veces se añaden diversos símbolos de señorío.

La investidura es, en principio, una mera forma de publicación más o menos rudimentaria, que representa una garantía de la adquisición cuando forzosamente ha de hacerse ante el Tribunal del lugar de la ubicación de la finca y no hay otra forma transmisiva, porque entonces la titularidad queda fijada en el adquirente hasta que, mediante un nuevo acto ante el propio Tribunal, se despoje de ella. No cabe por ende, que un propietario enajene la finca a dos personas distintas, pues tras la primera enajenación el Tribunal ya no le consideraba como propietario, y si pretende realizar la segunda venta, el propio tribunal se negaría a autorizarla.

A lo largo de la Edad Media, las viejas formas simbólicas van cayendo en desuso, desplazadas por formas facilitadas de "traditio". Va consolidándose en muchos lugares la costumbre de consignar la enajenación inmobiliaria en libros de carácter público, llevados por las autoridades.

Originalmente se consignaban en los libros todo negocio que tenía lugar ante las autoridades, en sucesión cronológica, sin consideración a su contenido de carácter público o privado, a la naturaleza mobiliaria e inmobiliaria de los bienes, o a la del contrato. Luego se destinaron diferentes libros para las diversas clases de negocios y se limitaron localmente los libros a determinada parte o Distrito de la ciudad. Más tarde, se llegó en algunos lugares a consignar todas las anotaciones relativas a un inmueble en el mismo lugar del libro, con lo cual se facilitaba una visión total de la vida jurídica de dicho inmueble, así nace el sistema del folio real; los libros estaban divididos por calles y casas y a cada casa correspondía una hoja registral que revelaba todas las relaciones jurídicas.

La evolución se retrasó en el campo donde los libros eran simplemente índices de los gravámenes y tributos de las fincas rústicas.

La creación de los libros fundiarios tuvo extraordinaria influencia en la dinámica de los derechos reales, si bien no igual en todas las partes. Mientras en muchos lugares de Alemania del Sur la investidura judicial pierde terreno, sustituida por la dación de fe notarial y a causa de la influencia del Derecho Romano, por la contratación privada, la generalización, en el resto de Alemania, con los libros oficiales tiene como consecuencia que en lugar del documento que constata el acto judicial, valga como testimonio oficial de la transmisión, la inscripción en el libro público. En plena Edad Media, la inscripción se transforma en una parte esencial y definitiva del negocio de transmisión, sustituyendo a la investidura que acaba por desaparecer. Así en algunos lugares se llegó a convertir la inscripción en el acto translativo por excelencia; en otros, conservando el sistema anterior, se dejan los libros fundiarios para ciertos derechos reales limitados. El Instituto de los libros reales que se había desarrollado en regiones aisladas del centro de Europa continuó extendiéndose lentamente durante la Edad Moderna aunque corrió grave riesgo a la recepción del Derecho Bizantino en el Imperio Germánico, cuyos principios no diferenciaban entre los bienes muebles y los inmuebles y consideraban suficiente la tradición sin forma determinada ni cooperación oficial. Esto chocaba radicalmente con el sistema alemán de transmisión pública.

Los derechos particulares alemanes, detenidos en su evolución conservaron sus modalidades peculiares, con una adaptación forzada

al sistema romano, de modo que si bien se admitió en muchos lugares la tradición como modo de adquirir la propiedad, la investidura o la inscripción del negocio en los libros registrales mejoraba la posibilidad del ejercicio y defensa del derecho adquirido.

De Cossío y Corral ⁽¹⁵⁾ establece que aunque el Derecho Romano llegase a ser Derecho común en Alemania, nunca tuvo vigencia general por lo que se refiere a las formas de transmisión de bienes, sobreviviendo los principios tradicionales de las diferentes ciudades germanas, dando lugar a varios sistemas, que pueden quedar en esencia, reducidos a cuatro fundamentales:

10. Sistema de la tradición ligada a un contrato formal.

Por excepción, algunos derechos (ordenanza de Mecklenburgo de 18 de octubre de 1848) admitieron la tradición romana, libre de formas, como suficiente para transmitir la propiedad, pues la mayoría requería la concurrencia de un contrato formal con notificación a la autoridad judicial para que ésta lo confirmase o mandara su inscripción en los libros del juzgado o del tribunal.

20. Sistema de la tradición ligada a la inscripción.

A los anteriores requisitos se une la inscripción como esencial para que produzca efectos. Sólo el titular

(15) De Cossío y Corral, Alfonso.- "INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO", Edit. Civitas S.A.; Madrid; 1966; págs. 53 a 56

inscrito tiene propiedad perfecta y por lo tanto puede hipotecar.

3o. Sistema de la <<Auflassung>> judicial.

Seguida o no de inscripción, la *auflassung* judicial se mantuvo en el derecho común de Sajonia, da lugar al llamado *dominium civile*, sin necesidad de que haya una inscripción.

4o. Sistema de la transcripción.

En ciertas regiones, por influencia francesa, la constitución y translación de los derechos reales se hacen depender tan solo de la conclusión del contrato. La inscripción en los Registros Públicos no tiene otro valor que el de medio de prueba y de legitimación frente a terceros.

A partir del siglo XVIII, y sobre todo durante el XIX, los territorios germanos donde imperaba el sistema romano de clandestinidad en las transacciones inmobiliarias tendieron a eliminarlo, desarrollando bastantes de ellos sistemas de publicidad registral de moderna técnica. A la vez, los países donde la publicidad era ya regla mejoran sus sistemas.

Los puntos de vista en que se colocan los nuevos textos son muy diversos: unos regulan sólo Registros de hipotecas, dirigidos en principio al asignamiento del crédito real, y en los cuales

Únicamente inscribe su propiedad quien quiere hipotecarla; otros son Registros generales, en ellos hay también una gran variedad.

Poco a poco, van imponiéndose aquellos Registros en los que la inscripción tiene la trascendencia de la tradición; el punto culminante de esa evolución lo marca la Ley Prusiana de 5 de mayo de 1872.

A.8 FRANCIA

El sistema jurídico durante la Edad Media, tuvo diferentes influencias, pues mientras en las provincias del Norte de Francia se sentía una tendencia germánica, en el Sur se transmitía la propiedad siguiendo los lineamientos del derecho romano, a través de la "traditio".

En el momento en que la Revolución de 1789 pretende unificar y renovar la estructura jurídica que había de culminar con el Código de Napoleón, se seguían tres sistemas de publicidad, en distintas zonas del territorio francés: el "Nantissement", localizado en las provincias del Norte; la "appropriance" de Bretaña, y en el resto de la Monarquía, las ordenanzas y edictos sobre la insinuación y las llamadas "Lettres de ratification".

Bajo el nombre de "Nantissement" se designaba al conjunto de formalidades que se hacían necesarias para perfeccionar la transmisión de propiedad inmobiliaria y de los derechos reales en ella constituidos. Se presenta como una entrega judicial de la posesión llevada a cabo por el tribunal que se descompone en dos actos diferentes y sucesivos: el "devest" o "deshéritance" por el que el transmitente resigna ficticiamente su propiedad en manos del juez territorial, y el "vest" o "adhéritance", por el cual la justicia inviste al adquirente.

Para que el adquirente pudiese gozar del beneficio del "nantissement" era necesario que el acta de la operación fuese insertada en los libros del archivo de la justicia territorial, y sólo en ese momento el adquirente es considerado como propietario. Igual formalidad era exigida para los contratos hipotecarios, cuyo rango era fijado por la fecha de inscripción en los Registros Públicos.

La "appropriance" de Bretaña era análoga al "nantissement" pero tenía mayor eficacia. Debía realizarse ante la autoridad judicial, y una vez <<apropiado>> el nuevo poseedor tenía un título de propiedad que no aceptaba oposición por parte de acreedores hipotecarios y demás titulares de cargas y derechos reales. Implicaba la extinción de los derechos reales en conflicto con el del adquirente, imponiendo una serie de formalidades complicadas en garantía de aquellos. Se iniciaba con la insinuación del contrato

traslativo que bajo pena de nulidad habría de practicarse en los libros establecidos a tal fin en la sede de cada jurisdicción real, libros que eran públicos; después debía tomarse la posesión real del inmueble y transcurridos seis meses se procedía a la publicación de edictos durante tres domingos consecutivos; finalmente, ocho días después del último aviso, el juez levantaba acta del cumplimiento de este último registro y declaraba al adquirente bien y debidamente <<apropiado>>.

A fines del siglo XII, la investidura feudal se simplificó confundiendo con la tradición romana. La investidura se hacía constar mediante una cláusula de "*desaisine-saisine*", insertada en el contrato de enajenación, llegándose incluso a sobreentender y equiparándose los efectos de la escritura notarial con los de la "*traditio*". Desde ese momento las transmisiones de propiedad se realizan clandestinamente. Sin embargo la publicidad de las transmisiones no sucumbió definitivamente, renaciendo la "*insinuación*".

La "*insinuación*" consistía en la inscripción del acto traslativo en los registros llevados a este efecto por los oficiales de las jurisdicciones reales, su finalidad era evitar fraudes clandestinos que pudiesen realizarse en perjuicio de acreedores o de cualquier otro interesado. Los registros de insinuaciones eran públicos pero poco eficaces, pues el tercero interesado solamente podía oponer la falta de insinuación cuando se

trataba de actos a título gratuito. Los actos a título oneroso eran oponibles a terceros aún y cuando no estuvieren inscritos.

Estas limitaciones de la insinuación dieron lugar a un nuevo procedimiento de mayor eficacia: la venta por "*décret forcé*" cuyo efecto era que "el acreedor que no había formulado oposición se presumía que había conocido la venta y desistido de su crédito, quedando, por tanto, el adjudicatario completamente libre de futuras reclamaciones." (16) Procedimiento aplicable a las ventas forzosas, extendió su beneficio a las adquisiciones voluntarias en las que se imaginó el expediente del "*decreto volontaire*", simulacro de enajenación por decreto forzoso.

En 1771, un edicto substituye este procedimiento por el sistema de las llamadas "*lettres de ratification*", en el que "bastaba la publicación de edictos durante dos meses, transcurridos los cuales sin que se dedujera oposición se extendían las "*lettres de ratification*" y el inmueble quedaba liberado definitivamente de todas las cargas hipotecarias que no hubiesen sido conservadas por vía de oposición " (17)

Paralelo a este sistema, el edicto de Colbert de 1673 representa una visión clara de las finalidades y funciones de un verdadero sistema hipotecario en donde la eficacia de la hipoteca

(16) *Ibidem*. pág. 40

(17) *Ibidem*.

en relación a terceros se subordina a la formalidad de inscripción en los Registros Públicos.

A mediados del siglo XIX, Francia concreta su Sistema Registral, pero no a través del perfeccionamiento de leyes anteriores, sino formando un sistema casi nuevo. En 1790, se establece que las ceremonias de la investidura en las regiones en que aún persistía, debían ser sustituidas por la transcripción de los originales de las enajenaciones o hipotecas a los Tribunales de Distrito, transcripción que verificarían los Secretarios del Tribunal por orden de presentación de los documentos. El registro debía comunicarse sin gastos a quien lo solicitase; solo la transcripción podía transmitir el derecho real. En 1798 surge una ley que hace extensivo el Registro de la Propiedad a toda Francia, si bien limitó notablemente sus efectos, reducidos a que los actos no inscritos no pudieran ser alegados frente a adquirentes que inscribieran su derecho, la transmisión inter partes deviene perfecta por el consentimiento.

A.9 ESPAÑA

Las realidades sociales y económicas en España fueron muy diversas, por lo que no es posible remontar los orígenes del Registro de la Propiedad a épocas anteriores al siglo XVIII.

No obstante, los primeros vestigios de un Registro que se limitan a la publicidad de los gravámenes, y en particular de aquellos que no se manifiestan a simple vista por la posesión, se vislumbran mediante la pragmática de don Carlos I y doña Juana, accediendo a la petición de las Cortes de Toledo de 1539 ⁽¹⁸⁾, en ella se creaba un libro en ciertos núcleos urbanos, que recogen los contratos de censo e hipoteca, que al no ser registrados no podían oponerse al ulterior adquirente de la finca ni tampoco podían alegarse en juicio, por lo que el Registro no comprendía los otros derechos reales limitados, mucho menos la propiedad.

Estas disposiciones quedaron abandonadas y en 1768, la real pragmática de 31 de enero, del Rey Carlos III, organiza y regula los oficios o contadurías de hipotecas. Para el tratadista español Mariano Peset ⁽¹⁹⁾, es éste, el punto de partida del Registro de la Propiedad en España.

Eran las Contadurías, de una parte, registro de derechos reales sin contacto con las cosas y excluían el dominio y aquellos derechos reales que llevaban consigo facultad de poseer como el usufructo; de otra, un registro de títulos, pues en rigor el objeto de la toma de razón estaba constituido, más que por los derechos reales en sí mismos considerados, por los actos jurídicos en cuya virtud se constituyen.

(18) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit.; pág. 11

(19) Peset Mariano, - "Los Orígenes del Registro de la Propiedad en España" REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO; Año LIV; Núm. 527; Julio-Agosto 1978; Publicaciones Jurídicas S.A.; Madrid; pág. 695.

Los actos inscribibles eran la constitución de hipotecas, la imposición y venta de censos y tributos los contratos de venta y de fianza en que se pactaba hipoteca especial de bienes raíces, la fundación de mayorazgos y la liberación de censos, tributos y demás gravámenes reales. Al aplicarse la pragmática en Cataluña se declararon sujetos a registro los testamentos y todos los contratos de venta de bienes raíces.

Los documentos de que no se había tomado razón no hacían fe en juicio ni fuera de él.

En las Contadurías de Hipotecas, la toma de razón debía hacerse en el libro correspondiente al término municipal en que radicase la finca, expresando la personalidad de los otorgantes, la naturaleza del acto o contrato y la descripción de los bienes gravados o hipotecados. (20)

Por Decreto de 1829 (disposiciones de carácter fiscal) se establece un impuesto sobre las transmisiones y gravámenes de inmuebles; se sujetan a registro en las Contadurías los actos y contratos relativos a la adquisición de bienes inmuebles otorgados pública y privadamente, castigando con penas pecuniarias a quienes no cumplieran con dicha formalidad y con el pago del impuesto; el

(20) Ibidem; págs. 700 a 705

legislador declaraba la nulidad de los documentos que carecieran de toma de razón, prohibiendo su admisión en juicio.

Más tarde, conforme al Decreto de 1845, debían pagar impuesto y debían inscribirse en las Contadurías, todos los actos traslativos de bienes inmuebles en propiedad o su usufructo. En cuanto a la organización del Registro, dispuso que se llevase en libros separados por pueblos, con distinción de fincas rústicas y urbanas, y que los asientos se ordenasen de modo que una vez registrada una finca pudiesen anotarse a continuación todas las transmisiones y gravámenes.

Las disposiciones sobre Contadurías de Hipotecas no podían satisfacer las necesidades del tráfico y el crédito inmobiliarios, ya porque los Tribunales no pronunciaban la nulidad de los documentos a los que faltaba la toma de razón, ya porque había, además, actos y contratos antiguos a los cuales no alcanzaba ese deber, ya por la dificultad intrínseca de averiguar los gravámenes y las cargas que sobre cada finca pesaban, habida cuenta de la deficiente organización del Registro, ya, finalmente, por su intrínseca falta de efectos de publicidad jurídica.

Persistía con todos sus inconvenientes, el sistema de título y modo, de contrato y entrega de la cosa, que había sido transmitido del Derecho Romano a través de las Partidas y al cual no habían logrado desvirtuar las disposiciones que exigían la consignación de

las hipotecas, y luego incluso de las transmisiones de inmuebles en registros especiales.

Todavía habían venido a combinarse con el sistema romano cláusulas de estilo, como la de "constituto posesorio" en las que la tradición quedaba minimizada, de modo que, prácticamente, el otorgamiento del contrato sin entrega de la posesión, equivalía a la transmisión de la propiedad. ⁽²¹⁾

Pero sobre todo, eran fuente abundante y peligrosísima de gravámenes ocultos las llamadas hipotecas legales, generales y tácitas: la hipoteca, constituida "ipso iure" y sin publicidad, sobre los bienes del marido al recibir éste la dote, o sobre todos los bienes del tutor para asegurar la gestión de los del pupilo, y tantas otras hipotecas que pesaban sobre cuantos inmuebles desfilaban por el patrimonio del presunto deudor y, desde entonces, los seguían ya a través de cualesquiera manos por las que pasasen, muchas veces con la ignorancia de sus dueños. El adquirente de un inmueble nunca podía tener la seguridad de que fuera realmente de quien se lo transmitía como propietario, ni tampoco de que se hallase libre de cargas. Si semejante sistema podía funcionar, era porque la economía y la sociedad, hasta fines del siglo XVIII no pedían más; porque la enajenación no era demasiado frecuente y la demanda de capitales reducida, y así, los inconvenientes del sistema quedaban paliados por su escasa aplicación.

(21) Carral y de Teresa, LUIS; ob. cit.; pág. 225

En la primera mitad del siglo XIX surge el desarrollo de la industria y de la técnica, que trae un cambio esencial en las condiciones de la economía: Hay aumento por la riqueza urbana, debido a las planificaciones urbanísticas, la iniciación de los primeros ferrocarriles, el trazo de nuevas vías de comunicación de acuerdo con nuevas técnicas y al progreso industrial; para que en esta situación de crecimiento económico, el dinero acudiera al mercado, era necesario entre otras medidas reorganizar la propiedad inmueble: que los bienes puedan venderse ágilmente sin temor a evicción y que dados en garantía animen a los posibles capitalistas a arriesgar su dinero sin exigir condiciones leoninas a manera de premio de seguro.

Y para dar cauce jurídico a esas posibilidades económicas, nace la LEY HIPOTECARIA DE 1861.

El precedente inmediato de esta ley, es el proyecto de Código Civil de 1851.

La Comisión General de Codificación, al aprobar en 1843, las bases para la redacción del Código Civil de 1851, determinó que no se reconocería acción hipotecaria sino sobre fincas determinadas y en virtud de toma de razón en el Registro Público, extendiéndose esta regla a otros derechos reales (salvo las excepciones que determinaba el Código) y que para que produzcan efecto los títulos

constitutivos y traslativos de dominio ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro Público.

En el año 1846 se reorganizó la Comisión General de Codificación que volvió a discutir las antiguas bases del Código Civil, aceptando que en la adquisición del dominio y demás derechos reales en las relaciones inter partes era necesaria hacer la inscripción para que el derecho real surtiera pleno efecto en cuanto a terceros, es decir fuera "erga omnes".

En realidad esta fórmula, que se refleja en el proyecto del Código Civil de 1851, el Derecho Civil rige también frente a todos, y la propiedad se transmite aún sin inscripción, también "erga omnes", con la sola excepción del adquirente protegido por el Registro, quien puede considerar como inexistentes los derechos no inscritos.

En cuanto al valor de la inscripción el proyecto se limita a decir que ninguno de los títulos sujetos a ella "surte efecto contra tercero sino desde el momento en que ha sido inscrito en el Registro Público"; que cuando el propietario enajena un mismo bien a diferentes personas por actos distintos, pertenece la propiedad al adquirente que haya inscrito antes su título, y que sólo cuando el término de duración conste en el título de manera precisa y clara "puede oponerse al tercero de buena fe la extinción del derecho que no resulte cancelado en el Registro Público".

El proyecto de 1851 no llegó a ser Ley, y entonces por Decreto de fecha 8 de agosto de 1855 se ordena formular un proyecto de "Ley de hipotecas o de aseguración de la propiedad territorial". Esta ley debía partir del principio de publicidad de las hipotecas y establecer formalidades exteriores para la traslación de la propiedad y de los demás derechos sobre la cosa y así surgió la Ley Hipotecaria de 1861.

Esta ley respetó en principio el régimen tradicional de título y modo en la adquisición de los derechos reales, limitando sus modificaciones a lo que era estrictamente necesario para dar suficiente seguridad al comercio de los derechos reales.

En la exposición de motivos, los autores de esta ley establecen que ella era indispensable para dar certidumbre al dominio y demás derechos sobre la cosa, así como para poner límites a la mala fe y libertar a los propietarios de los usureros despiadados. (22)

Este cuerpo legal hizo compatibles la conservación del viejo sistema y la voluntariedad de la inscripción, con la existencia de la fe pública registral, la anotación preventiva y la organización de los libros por fincas; configuró el Registro de la Propiedad como registro de títulos, y a la vez de derechos. Los "efectos " de

(22) *Ibidem.* pág. 226

la ley se agotaban en la relación con los terceros adquirentes, siendo la inscripción inter partes, de escasa trascendencia. Al Registro de la Propiedad se le dió una organización independiente de la Administración Pública y de los Tribunales de Justicia.

Diversas reformas a la Ley Hipotecaria de 1861:

a).- La Ley de 1869 dió mayores facilidades para el ingreso en el Registro; restringió la eficacia de la protección registral, que sólo si se notificaba en forma legal la nueva inscripción a los titulares inscritos en los 20 años anteriores podía desarrollar todos sus efectos.

b).- La Ley de 1909 aporta una serie de privilegios al titular inscrito que le permiten oponerse contra quienes discutan su derecho en el terreno de la posesión.

c).- La Ley de 1944-1946 que trató de suplir lagunas y perfeccionar la técnica de las anteriores, rechazó la idea de hacer la inscripción necesaria para que tenga lugar el cambio real: la adquisición, constitución, modificación de los derechos reales en general (inscripción constitutiva); y se limitó a fortificar sus efectos, y ello no solo erga omnes, dándole la misma virtualidad que quisieron para ella los legisladores de 1861, sino también inter partes.

Trató de sanear el Registro, evitando en lo posible que constituya un gran depósito de cargas y gravámenes ya extinguidos, y de procurar la máxima coincidencia entre el Registro y la realidad, sobre todo remediando el fracaso de las normas reguladoras del ingreso de la propiedad en el Registro mediante una modificación de los procedimientos inmatriculadores hasta entonces existentes. Esta ley se aprobó el 8 de febrero de 1946.

El Reglamento Hipotecario ha ido siguiendo las reformas de la Ley Hipotecaria. A la reforma de 1869 responde el de 29 de octubre de 1870. A la de 1909, el de 6 de agosto de 1915 y a la de 1944-1946 el de 14 de febrero de 1947.

Reglas fundamentales del Registro Español:

a).- Es una oficina pública constituida por el personal que valora y recibe los documentos, y por los libros en los que se practican las inscripciones; no hay solo una oficina, sino muchas repartidas por el territorio español, cada una con su circunscripción propia. El acceso a los libros es, en principio, público.

b).- El Registro se lleva por fincas, es decir, sigue un sistema de folio real. La inmatriculación supone la apertura del folio, con la descripción del inmueble, la determinación del propietario y titular de derechos reales. Determinación que, al no

existir una inscripción anterior de la que pueda derivar su derecho al inmatriculante, requiere un cierto procedimiento de comprobación de su titularidad.

c).- Las modificaciones reales se producen con independencia del Registro, salvo la hipoteca cuya inscripción tiene además de efectos propios de la publicidad, valor constitutivo; en cambio el título y modo bastan para transmitir la propiedad y la constitución de los demás derechos reales cuya inscripción es meramente declarativa.

d).- La inscripción es voluntaria, salvo limitadas excepciones, ninguna norma obliga a inscribir o castiga al que no inscribe: evidentemente, en materia de hipoteca el no inscribir impide el nacimiento del derecho.

e).- Las declaraciones del registro se presumen exactas. . El titular inscrito puede hacer valer esa presunción de exactitud en el proceso, con la consiguiente inversión de la carga de la prueba. Pero se trata de una presunción Iuris-tantum.

f).- El que adquiere fiado en la apariencia de la titularidad de su transmitente, es protegido, dadas ciertas circunstancias, de tal modo que su adquisición es válida y eficaz una vez que ingresa en el Registro como si la situación aparente fuera real. Obviamente, la confianza en la apariencia sólo puede ser protegida

cuando existe, cuando el adquirente desconoce la situación real y es engañado por la aparente (principio de buena fe).

Dada esa buena fe, la transmisión se produce, a pesar de dolo o fraude con que actúe el transmitente: el hecho de ser éste titular registral, determina que tenga la posibilidad de hecho de hacer adquirir a la persona que con él contrata los bienes registrados a su nombre, que el mismo no tiene (principio de legitimación).

g).- El Registro publica derechos y no hechos. Sin embargo, los derechos inscritos hacen presumir la existencia de un hecho (el que aparece inscrito como propietario, se presume iuris tantum, que es poseedor de la finca) (presunción posesoria derivada de la exactitud).

h).- La protección registral se otorga a quienes inscriben en el Registro sus títulos, y por orden de ingreso de aquellos, conforme a la naturaleza propia de cada derecho (principio de prioridad).

i).- En principio, los cambios registrales se producen a instancia de parte, por quien tenga derecho al asiento o resulta perjudicado por él (principio de rogación).

j).- Cada asiento, salvo el primero, debe apoyarse sobre otro anterior, vigente y suficiente para servirle de base (principio de tracto sucesivo).

k).- El Registrador debe negarse a inscribir cuando no se den los presupuestos materiales y formales establecidos por la ley, para la inscripción del título (principio de legalidad).

l).- La inscripción debe publicar con toda exactitud el titular de cada derecho, la finca sobre que recae, el contenido del derecho y la proporción en que al titular corresponde, en su caso, el importe del crédito que es asegurado con hipoteca y el objeto individualizado sobre que recae (principio de especialidad).

A.10 MEXICO

El Registro Público de la Propiedad en México, no es una institución reciente, data del siglo pasado; con el tiempo ha sufrido transformaciones y de acuerdo con las necesidades que han ido imperando se ha moldeado hasta adquirir las características actuales.

Nuestro Código Civil en materia de hipoteca y de Registro Público, tiene como antecedente la Ley Española.

Los primeros libros de Registro de que se tiene noticia en la Nueva España, mejor que atender al interés general de los propietarios respondían a los intereses hacendarios de la Corona Española.

Durante la Colonia se crearon en México los Oficios de Hipotecas en los cuales se anotaban las hipotecas, censos y gravámenes reales y la venta de inmuebles gravados con cargas que continuaron como Sección Segunda del Registro Público de la Propiedad de 1871 a 1902.

Con la proclamación de Independencia en 1810, estas condiciones no desaparecieron.

La evolución de la Institución Registral sólo presenta escasos episodios durante los primeros años del México Independiente.

La legislación positiva española, las leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones, Reales Cédulas, etcétera, dados durante la colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, sin embargo se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron el derecho español del mexicano. (23)

(23) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; Ob.cit.; pág. 31

El primer Código que entró en vigor en México fue el Código Civil para el gobierno del Estado libre de Oaxaca, de 1828, que no dedicó artículo alguno al Oficio de Hipotecas.

En 1829, se publicó el Proyecto de Código Civil de Zacatecas que en un capítulo bajo el nombre "Del Registro de Hipotecas", en los artículos del 1758 al 1761 regulaba esta institución, pero este código no entró en vigor. (24)

En México se implantó el Registro Público de la Propiedad en 1871, aunque los Oficios de Hipotecas continuaron hasta 1902, como Sección Segunda del Registro Público de la Propiedad.

Estos "Oficios de Hipotecas" estaban y continuaron en manos de particulares, pues conforme a una ley de 1853 del entonces presidente Antonio López de Santa Ana, se remataban por el Estado al mejor postor; trabajaban bajo supervisión de los Ayuntamientos y para el cobro de derechos se ajustaban a un arancel oficial. (25)

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California que entró en vigor el 10. de marzo de 1871, fue el primero que en el Título Vigésimo Tercero del Libro Tercero (De los contratos) (26), vino a proporcionar las bases legales para el

(24) Ibidem. pág. 37

(25) Sánchez Medel, Ramón. "DE LOS CONTRATOS CIVILES"; 13a. ed.; Edit. Porrúa, S. A.; México; 1994; pág. 538

(26) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, 1870. Imprenta de Aguilar e Hijos, México, 1882.

establecimiento de un Oficio denominado Registro Público, en toda población donde haya tribunal de primera instancia, y al año siguiente este Registro se abrió al público.

De acuerdo a la opinión de don Manuel Borja Martínez y refiriéndose al Código Civil de 1870 hubo el intento de regular al Registro Público de la Propiedad por una ley independiente de este ordenamiento. (27)

En la exposición de motivos de este Código, en la parte relativa al Registro Público se manifiesta "Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado... a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles...establece las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código..." (28)

Aún cuando el Código Civil de 1870 institucionalizó el Registro de la Propiedad, los Oficios de Hipotecas, siguieron coexistiendo a la par con los del Registro.

(27) Borja Martínez, Manuel.- "El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana" PRIMER CICLO DE CONFERENCIAS; DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D. F.; México; 1978; pág. 117

(28) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; Ob. cit.; pág. 44

El Código Civil inspirado en los lineamientos de la Ley Hipotecaria española de 1861, determinó que la hipoteca, sólo produciría efectos a partir del momento en que fuera registrada, por lo que su inscripción tendría efectos constitutivos ⁽²⁹⁾ y en relación con los demás actos inscribibles cuyo registro no se realizara sólo dejaría de producir efectos contra terceros; impuso a los jueces, notarios y tutores la obligación de registrar las escrituras donde constaran hipotecas, que interesaran a menores o mujeres casadas, dentro de los seis días de constituidas las mismas; de igual forma estableció la obligación al notario de insertar, en la escritura de hipoteca respectiva, el certificado de libertad o existencia de gravámenes de la finca.

El carácter público de la institución se acentuó al indicar como obligación para el titular de la misma, el permitir consultar los registros a cualquier persona y además el expedir las certificaciones solicitadas sobre libertad o gravamen de las fincas. El legislador dió tal importancia a la función registral, que dispuso, que si el encargado del registro se rehusaba a la recepción de los documentos presentados para su registro, o cometía omisiones al extender las certificaciones, el interesado, podía hacer constar, por información judicial de dos testigos el hecho a manera de prueba para ser utilizada en el juicio correspondiente.

(29) Artículo 1857 del C. C. para el D. F., y Territorio de la Baja California (1870)

Este Código estableció que el Registro Público estaría integrado por cuatro secciones:

1a. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.

2a. Registro de Hipotecas.

3a. Registro de Arrendamiento.

4a. Registro de Sentencias.

Unicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, en los que respectivamente se hicieran constar contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos, con excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de \$500.00; los arrendamientos que se celebraban por más de seis años o cuando se hacían anticipación de rentas por más de tres años, los testamentos que transferían la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales pero, hasta que ocurría la muerte del testador; la declaración de herederos, en caso de intestado y la escritura de partición; el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancia minerales, las capitulaciones

matrimoniales y las que constituyeran dote que transmitían la propiedad de inmuebles, donación antenuptial; las resoluciones judiciales relativas al nombramiento de representantes de un ausente, las sentencias de declaración de ausencia y la presunción de muerte, las que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las que declaraban la quiebra, o autos que ordenaban la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro y expropiación.

Se previeron términos para el registro de los contratos: si el registro del contrato se efectuaba dentro de los quince días de su fecha, el mismo produciría efectos con relación a tercero desde la fecha del contrato; si su registro se efectuaba pasados los quince días de su fecha, el contrato solo produciría efectos en relación a tercero, desde la fecha de su registro.

Regulaba la anotación que se llevaba a cabo al margen de la inscripción de la finca, cuando el acto inscrito era anulado o rescindido por sentencia, misma que si no se anotaba dentro de treinta días contados desde que causaba ejecutoria, produciría efectos con relación a tercero desde el día en que era anotada.

Por lo que a anotaciones preventivas se refiere, sólo se estableció que se asentarían al margen de la inscripción respectiva, cuando:

a) Se suspendiera la inscripción del documento donde constara la transmisión del dominio de un inmueble o derecho real sobre el mismo, a favor del marido en virtud de dote y de hipoteca dotal.

b) El acto registrado se anulaba o rescindía en virtud de sentencia.

Las inscripciones se extinguían por cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

Durante el gobierno del Presidente Benito Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California de 1870, que estaba integrado por 86 artículos repartidos en cinco títulos cuya denominación y contenido era el siguiente:

Título I.- De las oficinas del Registro Público, de sus empleados, de los libros que en ellas deben llevarse.

Título II.- De los títulos sujetos a inscripción.

Título III.- De la forma y efectos de la inscripción.

-Para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes a cada sección.

Las inscripciones de hipoteca además de hacerse en un registro especial, se anotaban en el de la propiedad. Se diferenció la propiedad del suelo, de la del edificio o de las plantaciones existentes sobre el mismo. Se establecen reglas relativas a las inscripciones de derechos hereditarios, prohibición de efectuar inscripciones de títulos anteriores a los ya inscritos, normas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos, todas las que afectan su validez, según las leyes que determinaban la forma de los instrumentos públicos. Cuando el título no contenía los datos necesarios para hacer la inscripción, estaba afectado de nulidad y el efecto que producía era el de suspenderse la inscripción.-

Título IV.- De la rectificación de los actos del registro.

Título V.- De la publicidad del registro.

-Los libros estaban al servicio de quien solicitaba su consulta. En las certificaciones de asientos se hacía constar todo lo que en éstos se relacionaba incluyendo las hipotecas.-⁽³⁰⁾

(30) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit.; págs. 43 a 45

El primero de junio de 1884 entró en vigor el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, que abrogó al de 1870 y rigió prácticamente en todo el país; introdujo reformas de escasa significación y no se llegó a expedir un nuevo Reglamento, por lo que siguió en vigor el del 28 de febrero de 1871. El Título Vigésimo Tercero del Libro Tercero: "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, estableciendo las mismas cuatro secciones que señalaba el Código de 1870.⁽³¹⁾

Tanto el Código Civil de 1870, como el de 1884 establecieron el sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, ésta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en la manifestación de carácter constitutivo de tal acto.

Durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que, por sí misma se constituía válidamente, independientemente de su registro.⁽³²⁾

(31) "Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California". Imprenta de Francisco Díaz de León, México, 1884.

(32) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; ob. cit.; pág. 46

Los códigos de 1870 y 1884 consagraron el llamado Principio de Publicidad atribuido al Registro de la Propiedad, y por otra parte, sentaron las bases para la operación de la institución registral, de acuerdo con las necesidades prevalecientes en esa época.

La organización instituída por los anteriores ordenamientos jurídicos perduró hasta el año 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal.

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos intitulados de la siguiente manera: ⁽³³⁾

Capítulo primero:	Del Registro en General y del Personal de la Oficina.
Capítulo segundo:	Secciones del Registro.
Capítulo tercero:	Libros del Registro.
Capítulo cuarto:	De las inscripciones en general.
Capítulo quinto:	Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones.
Capítulo sexto:	De la rectificación de los actos del Registro.
Capítulo séptimo:	De las inscripciones de la Sección Primera.
Capítulo octavo:	De las inscripciones de la Sección Segunda.
Capítulo noveno:	De la Sección Tercera.
Capítulo décimo:	De la Sección Cuarta.

(33) Ibidem.

Capítulo décimo primero: Del Archivo.

Capítulo décimo segundo: De la extinción de las inscripciones.

Capítulo décimo tercero: De las certificaciones.

Capítulo décimo cuarto: Del Departamento de Entradas.

Estableció que la Institución del Registro estaría controlada por un Director General, para cuya función se auxiliaría de cuatro jefes encargados de cada una de las cuatro secciones y el número de Oficiales Auxiliares y Escribientes necesarios para el otorgamiento del servicio registral, asimismo estableció los requisitos para ocupar dichos cargos, sus obligaciones y facultades.

El Registro Público de la Propiedad estaba compuesto por cuatro secciones:

1a. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos, censos consignativo y enfitéutico y anticresis, capitulaciones matrimoniales y dote que establezcan entre los cónyuges, comunidad de bienes raíces, donación antenupcial, concesiones de minas, criaderos de sustancias minerales, lotificación, subdivisión y fusión de predios.

2a. Registro de hipotecas, donde se tomaban además razón de las cesiones, adjudicaciones, cancelaciones, permutas de créditos hipotecarios y los embargos.

3a. Registro de Arrendamientos, donde se hacían además los registros relativos a la Beneficencia Privada.

4a. Registro de Sentencias, se inscribían las cédulas hipotecarias, autos que ordenaban secuestro, decretos de expropiación, testamentos que transfirieran la propiedad después de la muerte del testador, sucesiones, cesiones y participaciones de bienes hereditarios, nombramientos judiciales de representante de un ausente y sentencias que declaren la ausencia y presunción de muerte y en general, todas las resoluciones judiciales.

En cada sección se llevaban cuatro grupos de libros para los registros de bienes ubicados respectivamente en las municipalidades comprendidas en México, Tlalpan, Xochimilco y Tacubaya y además un cuaderno de Documentos Generales, en el que se coleccionaban originales de oficios emitidos por el Gobierno, autoridades judiciales, las solicitudes de certificaciones de particulares, planos, croquis, etcétera.

La Sección Primera coleccionaba, en orden de fechas, los contratos privados de compra-venta, y anotaba en un índice especial el nombre de los contratantes, predio, condiciones y fecha de presentación de dichos contratos; en otra sección se asentaba lo referente al Archivo General del Registro Público que formaba los libros de índices de todas las inscripciones que se verificaban en cada una de las secciones; estos eran los índices de predios y

propietarios, índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios.

El Reglamento estableció que las personas que tenían derecho para exigir la realización de los asientos registrales eran el dueño de los bienes, el arrendatario, el adquirente del bien o el representante legal de ellos, entendiéndose por dueño, la persona que aparecía en el título o en la inscripción.

Sólo eran inscribibles los títulos que constaran en las escrituras públicas, las sentencias, providencias judiciales certificadas, documentos emitidos por autoridad competente que servían de título de dominio o derecho real, y los contratos celebrados y sentencias emitidas en país extranjero previamente traducidos y legalizados.

Fijaba los requisitos que debía contener todo título inscribible, estableciendo entre otros requisitos, el certificado de libertad o de gravámenes por veinte años, de la finca que se hipotecaba o vendía; además el título debía cumplir con todos los requisitos de existencia y validez que según las leyes determinaban.

La inscripción o expedición de certificados, en su caso, no se verificaba, sin estar acreditado el pago de los derechos de registro, por consiguiente, la prelación por razón de la hora y

fecha de presentación de un título no se adquiere sino desde el momento en que se realizaba dicho pago. En todas las inscripciones debía expresarse la fecha y hora de la presentación de la boleta de pago de los derechos respectivos.

No podía inscribirse derecho real alguno, accesorio a una propiedad, sin que antes estuviera inscrita la propiedad misma; inscrito un título de propiedad a favor de una persona, no se podía inscribir otro a nombre de persona distinta; las inscripciones de embargo sólo se llevaban a cabo cuando el predio embargado estaba registrado a favor de la persona contra quien se decretaba dicha providencia.

No podía inscribirse ningún título traslativo de dominio en que interviniera una sucesión, sin que previamente estuviera inscrito el testamento del de cujus o la declaración de herederos y nombramiento de albacea, en su caso.

Por lo que a anotación preventiva se refiere, solo se regulaba la que se asentaba en virtud de la suspensión de inscripción de un título en donde constara dote a favor del marido y el mismo no fuera suficiente para hacer la inscripción de la hipoteca dotal.

Respecto a la extinción de las inscripciones, sólo podían hacerse por auto o sentencia judicial o por consentimiento de las partes legítimas, que tengan facultad de contratar y hagan constar

su voluntad de un modo auténtico; cuando se registra la propiedad a favor del adquirente, se cancela el registro relativo al enajenante; la cédula hipotecaria se puede cancelar de oficio al momento de cancelarse el crédito hipotecario motivo de la cédula.

Las certificaciones que emite el Registro Público son literales o en relación, de las inscripciones o constancias hechas en los libros del Registro que a su vez pueden ser de bienes determinados o asientos de clase determinada y certificaciones de gravámenes. La solicitud de los certificados no daban lugar a anotación alguna en los libros de la finca correspondiente.

Finalmente, el Reglamento en comento regulaba un Departamento de Entradas, que recibía todos los documentos y solicitudes presentados al Registro Público. Al ser recibidos los documentos, éstos se sellaban con un sello marcador, con la fecha y la hora de su presentación, numerándolos progresivamente, se asentaban en los libros de entradas, se pasaban a revisión de la Dirección y se repartían a la sección correspondiente, la que una vez hecha la inscripción los devolvía al Departamento de Entradas para ser entregados al interesado.

En el año de 1928 se realizó un Proyecto de Código Civil, que en su Exposición de Motivos, en la parte correspondiente al Registro Público de la Propiedad, según lo cita el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, expresaba: "Se organizó sobre nuevas

bases el Registro Público, haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registre. La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico" ⁽³⁴⁾ (tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efectos contra tercero). Por último, la falta de registro, tratándose de asociaciones civiles, impide que éstas adquieran personalidad moral.

También se establece como principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos; aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose la disposición a los contratos gratuitos ni a los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público.

Aunque se aumentaron los actos y contratos que deben registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro y sólo se establecieron principios generales sobre esta importante materia, encomendándose su desarrollo minucioso al reglamento respectivo.

(34) *Ibidem* pág. 48

La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raiz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los "propietarios de hecho", en una anormal situación jurídica. Para suplir esa falta de titulación y subsanar los defectos de la existente, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.

En el anteproyecto se establece que el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, puede promover juicio contra del que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad, sirviéndole la sentencia favorable que obtenga de título de propiedad que será inscrita, y que cuando no pueda ejercitar ese derecho por no estar inscrita en el Registro la propiedad poseída, puede demostrar ante el juez competente, que ha tenido la posesión de que se trata, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la posesión, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro.

También se permitió que el que tuviese posesión apta para prescribir, de bienes no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aún antes de que transcurriera el tiempo necesario para poder prescribir, pudiese registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez ante quien la acreditara del modo que para el particular estableciere el Código de Procedimientos Civiles, siendo el efecto de la inscripción el tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados a partir del momento en que fue inscrita. Transcurrido este plazo sin que en el Registro apareciese algún asiento que fuese contradictorio a la posesión así inscrita, el poseedor tendría el derecho, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y ordene que se haga en el registro la inscripción de dominio correspondiente. De esta manera procuró la Comisión que quedara subsanada la falta de títulos de propiedad raiz y de los defectos de que muchos de ellos adolecen.⁽³⁵⁾

Este proyecto fue aprobado el 10. de septiembre de 1932. Por Decreto de fecha 31 de agosto de 1932, se determinó que el Código Civil empezaría a regir el 10. de octubre de 1932. El Reglamento

(35) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- "HISTORIA DE LA ESCRIBANIA EN LA NUEVA ESPAÑA Y DEL NOTARIADO EN MEXICO"; 2a. ed.; Edit. Porrúa, S. A; México; 1988; pág. 92.

del Registro Público de 1921 siguió rigiendo en todo lo compatible mientras se expedía uno nuevo.

Cabe aclarar que aún cuando en la Exposición de Motivos antes transcrita se advierte que "...los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico...", el artículo 3003 del Código Civil de referencia determinó "los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podía aprovecharlos en cuanto le fuesen favorables".

El 13 de julio de 1940 se expide un nuevo Reglamento que no presenta diferencias notorias en relación con las anteriores, respondiendo en esencia a las mismas exigencias que el de 1921.

El 15 de diciembre de 1952 se expide otro que no entra en vigor.

El 3 de enero de 1979 se publica en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que reforma y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, entre las que se encuentran las relativas al título Segundo del Registro Público, mismas que entraron en vigor el día seis de enero del mismo año. Básicamente, las reformas tuvieron por objeto conferir al Registro

Público de la Propiedad la jerarquía de una Dirección General dependiente, en forma directa, del jefe del Departamento del Distrito Federal y, se perfilaron en el sentido de la actualización y tecnificación del sistema de registro, con base en dos directrices de orden práctico: la sustitución de los libros de registro por "FOLIOS", destinados a compendiar en un mínimo de espacio, el historial jurídico de cada finca adscrita al sistema, y la posibilidad de operar el sistema mismo, recurriendo al empleo de un equipo técnicamente implementado, a efecto de agilizar la actividad registral.

El Código Civil en su artículo 3059 señaló que el Reglamento establecería el sistema conforme al cual deberían llevarse los folios del Registro y practicarse los asientos, y en consecuencia en el artículo 59 del Reglamento, se estableció que la relación de los documentos que ingresaran al Registro, así como los asientos que los mismos originaran, se practicarían en los siguientes folios:

- I. Folio diario de entradas y trámite.
- II. Folio de derechos reales.
- III. Folios auxiliares, que se estimen convenientes con arreglo a las necesidades del servicio y a juicio de la Dirección.

El Folio Diario de Entradas y Trámite, se instrumentó con el objeto de llevar la relación de los documentos que ingresan al Registro; asimismo sirve como comprobante del pago de derechos por los servicios registrales solicitados y surtirá efectos de Solicitud de Inscripción, teniendo además como objeto servir como instrumento probatorio en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompaña en las distintas fases del procedimiento.

Lo anterior pone de manifiesto el importante rol que desempeñaba el Folio Diario de Entradas y Trámite (solicitud de entrada). Por una parte, substituye al tradicional Libro de Presentaciones en el que, al amparo de la fe pública registral, se extiende constancia del ingreso de los documentos, siguiendo un riguroso orden cronológico; toda vez que a partir del momento de la presentación se genera un derecho, "el de prelación", que el Registro debe tutelar. En este sentido, el folio diario constituye insustituible documento público que hace prueba plena en cualquier caso de controversia sobre la prioridad de los derechos inscritos.

A raíz de las reformas se puso en vigor un nuevo Reglamento que reestructura y organiza el Registro Público de la Propiedad, pero éste tuvo una efímera existencia, pues entró en vigor el día 17 de enero de 1979 y fue derogado por el Reglamento de fecha 16 de abril de 1980, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de mayo del mismo año.

El Reglamento del 16 de abril de 1980, siguiendo las reformas al Código Civil, cambia estructuralmente la organización del Registro.

Con el establecimiento del Folio Real se terminó con la práctica de transcripción de títulos. El depósito de testamentos ológrafos se pasó al Archivo de Notarías, el cual se convirtió en una sección del Registro Público de la Propiedad.

También se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa; se establecieron las normas de los recursos administrativos; se creó el boletín del Registro Público; se creó el Folio para Personas Morales y el Folio de Bienes Muebles.

El 7 de enero de 1988, el Código Civil fue reformado en la fracción III del artículo 3005, el último párrafo del 3016 y los artículos del 3046 al 3058.

El primero de los artículos citados se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público; el segundo a los avisos preventivos en tratándose de otorgamiento de documentos privados. Los últimos regulan sistemáticamente la Inmatriculación.

Por último, el 5 de agosto de 1988 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de fecha 20 de julio del mismo año, que entró en vigor el día siguiente de su publicación.

Consta de 118 artículos, divididos en tres títulos denominados: De las Disposiciones Generales; del Sistema Registral y del Procedimiento Registral; mismos que se analizarán con detalle a lo largo de esta exposición.

B.- SISTEMAS REGISTRALES

El criterio para categorizar a los sistemas de publicidad no es uniforme, ya que respecto del modo de considerar transmitido el derecho real cada país ofrece un cuadro de organización distinta. Los autores hacen diferentes clasificaciones de estos sistemas, así podemos citar por ejemplo a Luis Carral y de Teresa,⁽³⁶⁾ quien los perfila: a) Según los tipos de eficacia jurídica que persiguen y b) Según la forma en que se llevan:

a) Según la eficacia concedida a la inscripción. los sistemas registrales pueden producir:

(36) Carral y de Teresa, Luis; ob. cit.; págs. 229 y sigs.

1. Efectos de hecho.- Estos efectos existen en todos los registros, ya que el asiento existe, con carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona.

2. Efectos probatorios.- El registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento.

3. Presupuesto de Eficacia.- El asiento se rige en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros (sistema declarativo) o la eficacia o validez misma del acto (sistema constitutivo).

4. Inscripción Sustantiva.- Es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado sin necesidad del acuerdo de transferencia (sistema australiano). En los lugares donde se acepta esta inscripción debe afirmarse que sin registro no existe el derecho.

5. Inscripción Declarativa.- Su eficacia se refiere a "declarar" la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho, de una operación o negocio hechos fuera de registro (sistema Francés, Mexicano y Español, éste último con excepción de lo que se establece tanto en el Código Civil como en su Ley Hipotecaria en relación a la hipoteca, pues para que quede válidamente constituida es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad).

6. Inscripción Constitutiva.- La inscripción es requisito necesario para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc. (Sistema Alemán)

b) Según la forma en que se lleva a cabo el registro, se habla de:

1. Sistema de Transcripción.- El documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

2. Sistema de Folio Personal.- Los registros se llevan por índices de personas o sea de propietarios o titulares de derechos reales.

3. Sistema de Folio Real.- Los registros se llevan por fincas. A cada una de ellas se les abre un folio en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.

Tomando en cuenta estos distintos grados de eficacia, y las diferentes formas de llevar a cabo los registros en las Legislaciones, se distinguen -como principales- tres sistemas fundamentalmente: El Germánico-Suizo; el Francés y el Australiano o Acta Torrens. Todos ellos tienen como finalidad común el dotar de publicidad y de seguridad a la propiedad inmueble y proteger a

quien de buena fe se atiende razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes inscritos.

B.1 SISTEMA GERMANICO-SUIZO

El sistema registral vigente en Alemania está fundamentalmente regulado por el Código Civil de 1896 que contiene lo que los autores germanos conocen como principios materiales; la Ordenanza de los Registros de 24 de marzo de 1897 que contiene los principios formales y la Ley sobre Adjudicación y Administración Judicial de 24 de marzo de 1896 en la que se encuentra toda la materia relativa a la tramitación ejecutiva de los derechos hipotecarios.

Dentro del grupo germánico, el sistema suizo representa una elaboración original de lo que son los principios registrales. Lo característico del Registro es que en él la importancia decisiva es el reflejar fielmente y en todo momento el estado de la finca. ⁽³⁷⁾

Como principales características de este sistema podemos mencionar las siguientes:

1) Es sobre inmuebles. El régimen de la propiedad de bienes raíces es completamente diferente al de la propiedad mueble dado que los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los

(37) De Cossío y Corral, Alfonso; ob. cit.; págs 71 y 72

elementos constitutivos del Estado, y por esta razón, las relaciones jurídicas sobre los inmuebles tienen un carácter público que obligan al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial.

2) Utiliza un sistema que puede decirse es a base de folios reales, de acuerdo a la situación geográfica y al historial de las fincas inscritas. Pueden sin embargo agruparse en un mismo folio diferentes fincas que pertenezcan al mismo propietario y se encuentren en el mismo distrito si ello no origina peligro de confusiones. Estos folios forman el Libro Territorial.

3) La inscripción se origina por una solicitud a instancia de parte o por requerimiento de autoridad. El consentimiento para la inscripción o cancelación ha de constar, por lo menos, en documento legalizado por la autoridad competente ya sea juez o notario, en el que se declara dueño al adquirente, previo procedimiento judicial. La inscripción también puede ser directa en el Libro Territorial. La declaración de propiedad o de titularidad de derechos reales es abstracta y no hace referencia al proceso causal, aunque no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido ⁽³⁸⁾ se le exige al Registrador que examine si la inscripción o cancelación se

(38) Carral y de Teresa, Luis; ob. cit.; pág. 234

halla consentida por la parte pasivamente interesada, es decir, por aquella a quien perjudica. (39)

4) Las fincas se describen y especifican con sujeción al catastro. En Suiza cualquier cambio que ocurra en la propiedad, límites, servidumbres y los cambios de cultivo importantes o cualquier otro que tenga cierta permanencia debe ser trasladado a los documentos catastrales.

5) Las inscripciones no requieren de continuidad cronológica por lo que no son necesarios los antecedentes del acto que se pretende inscribir. "Las partes pueden...de mutuo acuerdo, substraerse al principio de prioridad y adoptar para sus derechos otro criterio de prelación. Más para ser válidos estos convenios deben inscribirse en el Registro. La Ley admite también la posibilidad de trocar el rango de dos derechos inscritos. Asimismo el propietario de una finca, al sujetarla a gravamen hipotecario o de otro género, puede reservar a un derecho ulterior rango preferente, más para ello es necesario que de antemano se especifique el alcance de este futuro derecho, con sus intereses y demás accesorios, a fin de que quede bien deslindada...la situación jurídica del ya inscrito." (40)

(39) De Cassio y Correl, Alfonso; ob. cit.; pág. 63

(40) Ibidem págs. 65 y 66

6) Es constitutivo.- La inscripción determina el rango, es el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico. Se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados.

7) Se utiliza el folio real o mejor dicho "hojas unificadas" que representan una transacción entre el sistema de los folios reales y el de los folios personales. Las secciones principales de que consta cada hoja son las que corresponden a la naturaleza y finalidad del Registro: 1o. La superficie de la finca con las descripciones y especificaciones hechas con sujeción al catastro; 2o. Su propietario; y 3o. Los gravámenes a que se haya sujeta. En Suiza se exige un plazo oficial para lograr la concordancia con la realidad de los inmuebles.

8) La posesión es inscribible.

B.2 SISTEMA FRANCES

Los rasgos que pueden señalarse respecto de este sistema son la transcripción del documento íntegro, utilizada hasta 1921. Actualmente lo rige el Decreto Ley del 4 de enero de 1955 y el Decreto de 14 de octubre del mismo año. Se encuaderna uno de los dos ejemplares que deben exhibirse al registrador, quien devuelve el sobrante con mención de su registro. Los documentos son

encuadrados por orden de entrada y se anotan en un índice en orden cronológico. Existe un fichero inmobiliario doble:

a) El personal, que lleva una ficha por cada propietario o titular de derecho real, en el que se contienen todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular;

b) El real, que supone dentro del sistema un atisbo de "folio real", conocido también como fichas parcelarias; contiene una ficha por cada finca y se ligan con el catastro. Solamente se han establecido donde se ha renovado el catastro. Existen también unas fichas especiales para inmuebles urbanos que contienen sus características, derechos de propiedad sobre ellos y gravámenes. El documento base de inscripción es el notarial.

A diferencia del sistema Germánico-Suizo, en el Francés, la inscripción no es constitutiva pero es obligatoria para los notarios y autoridades.

El Licenciado Jorge Ríos Hellig ⁽⁴¹⁾ resume las características del sistema francés encuadrándolas en los siguientes puntos:

1) Es un sistema declarativo. Sólo es oponible frente a terceros el acto inscrito; los títulos no inscritos se entiende que

(41) Ríos Hellig, Jorge. "LA PRACTICA DEL DERECHO NOTARIAL"; MC. GRAMHILL/Interamericana de México, S. A. de C. V.; México; 1995; págs. 219 y 220.

aunque válidos por sí mismos, en ningún caso perjudicarán a terceros.

2) El Registro se encuentra a cargo del poder ejecutivo. Por cada cabeza de partido existe una oficina de Conservación de Hipotecas llevada por un funcionario administrativo.

3) Es inmobiliario y mobiliario.

4) El catastro está ligado al registro.

5) Lleva una compilación a base de libros con documentos incorporados.

6) Cronológico. Presta atención al principio de tracto sucesivo en el sentido de que ningún bien podrá ser inscrito si no lo ha sido previamente a nombre de la persona del que derive la transmisión. Este orden cronológico se lleva en forma muy estricta.

7) Permite hipotecas generales y prohíbe las tácitas.

8) La cédula hipotecaria es inscribible.

9) Los contratos privados son inscribibles.

10) Los índices son personales y reales.

11) Conserva los principios de prioridad o prelación (orden cronológico); rogación o consentimiento; y calificación o legalidad (el "conservador" debe examinar la identidad de las personas y cosas que quedan incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del adquirente y si no llena todos los requisitos debe rechazar el documento).

Cabe mencionar que "en el derecho francés deben registrarse los actos traslativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos o exhibitivos de derechos reales y aún se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que son posibles generadores de derechos reales como la promesa de venta (entre nosotros no es registrable). Los arrendamientos por más de doce años deben registrarse... así como aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres". (42)

La sanción para quien no registra lo registrable es la inoponibilidad frente a terceros; éstos deben estar exentos de fraude.

Por último es de señalarse que el registro francés es un registro de publicidad negativa pues es el hecho de no registrar lo que hace concluir que el registrado conserva su derecho.

(42) Barra y de Torres, *loc. cit.*, pag. 25.

11) Conserva los principios de prioridad o prelación (orden cronológico); rogación o consentimiento; y calificación o legalidad (el "conservador" debe examinar la identidad de las personas y cosas que quedan incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del adquirente y si no llena todos los requisitos debe rechazar el documento).

Cabe mencionar que "en el derecho francés deben registrarse los actos traslativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos o exhibitivos de derechos reales y aún se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que son posibles generadores de derechos reales como la promesa de venta (entre nosotros no es registrable). Los arrendamientos por más de doce años deben registrarse...así como aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres".⁽⁴²⁾

La sanción para quien no registra lo registrable es la inoponibilidad frente a terceros; éstos deben estar exentos de fraude.

Por último es de señalarse que el registro francés es un registro de publicidad negativa, pues es el hecho de no registro lo que hace concluir que el registrado conserva su derecho.

(42) Carral y de Teresa, Luis; ob. cit.; pág. 233

B.3 SISTEMA AUSTRALIANO (ACTA TORRENS)

Inspirado en el sistema germánico, tenemos al sistema australiano, instaurado por la *Real Property Act* o Acta Torrens, que entró en vigor el 10. de julio de 1858 cuando Robert Richard Torrens comenzó a actuar como Registrador general de South Australia, extendiéndose después a todas las restantes colonias australianas sucesivamente.

En Australia existían dos clases de títulos: el directo, que venía inmediatamente de la Corona y por lo tanto era inatacable, y el derivado de ella, que se prestaba a toda clase de fraudes por no existir un sistema de registro. Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos como si proviniesen de la Corona directamente.

"La Ley Torrens y las demás australianas a quienes sirvió de modelo, establecieron la registración obligatoria solamente para las concesiones realizadas por la Corona con posterioridad a la fecha que cada ley fijó. Respecto a las anteriores, los titulares quedaban en libertad de llevar al Registro los derechos concedidos". (43)

(43) Casado Pallarés, José María. "El Registro de la Propiedad en Australia actualizada". (Cien años de Sistema Torrens); REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO; Año XXV; Enero-Febrero 1959; Núm. 368-369; pág. 11

Con ello se estableció el sistema de inmatriculación (acceso por vez primera al Registro Público). La inmatriculación tiene por objeto la comprobación de la existencia de la finca, su ubicación y sus límites y acreditar el derecho del inmatriculante haciéndolo inatacable.⁽⁴⁴⁾

La inmatriculación en sí misma no es obligatoria, pero la inscripción de los actos relativos a inmuebles inmatriculados sí. Es el punto de partida de la propiedad sometida al régimen del Acta Torrens.

El certificado entregado al titular como consecuencia de esta inmatriculación constituye el título inatacable de la propiedad allí descrita. El título incorpora así al inmueble mismo, de modo que la tenencia del título equivale a la del inmueble y las negociaciones del mismo producen los mismos efectos que si se hubieren hecho directamente con aquél.

Cada certificado se extiende por duplicado mencionando las características del inmueble, de los gravámenes y demás derechos reales; contiene también un plano de la finca. Uno de los duplicados, firmado y sellado por el "Registrar General", es

(44) Carral y de Teresa, Luis; ob. cit.; págs. 235 y 236

entregado al propietario quedando el otro archivado en el Registro. (45)

Los títulos anteriores pierden eficacia al ser substituídos por el nuevo título que prueba por sí mismo la legitimidad del derecho de propiedad de que es el signo representativo.

No es el contrato sino la inscripción sobre el certificado del título lo que produce el nacimiento del derecho real. La inscripción se obtiene mediante un procedimiento extraordinariamente sencillo que consiste en llenar unas hojas impresas que están en los registros a disposición del público eligiendo el formulario adecuado al efecto perseguido. Este "memorándum" acompañado del certificado del título, es presentado en la oficina correspondiente que expide un nuevo título a favor del adquirente a no ser que éste prefiera el antiguo, en el que se hace constar la transmisión. El procedimiento para la constitución de los demás derechos reales es análogo.

Este sistema, se practica a través de una oficina única en cada Colonia, al frente de la cual se encuentra el "Registrar general" y una serie de verificadores, geómetras y empleados; el certificado del título librado por el "Registrar" está bajo la garantía del Estado.

(45) De Coasío y Correl, Alfonso; ob. cit.; pág. 69

Si por alguna causa el certificado estuviera extendido a favor de una persona que careciese de derecho, el propietario desposeído tendrá únicamente derecho a exigir del Estado daños y perjuicios, quedando el "Registrar" exento de toda responsabilidad personal o real.

Dentro de las ventajas fundamentales de este sistema pueden señalarse las siguientes:

1a. Facilita la transmisión de la propiedad inmobiliaria y su gravamen, movilizándolos, pues basta el endoso o entrega del documento, con nota en el mismo y aviso al Registro para que se entienda transferido el dominio de la finca;

2a. Permite la pignoración de inmuebles, mediante la entrega material o tradición del título al acreedor;

3a. Por virtud de esta sencillez y rapidez se economizan gastos y tiempos.

A manera de resumen, y citando nuevamente al Licenciado Jorge Ríos Hellig⁽⁴⁶⁾, las características determinantes de este sistema son las siguientes:

(46) Ríos Hellig, Jorge; ob. cit.; pág. 220

- 1) Actúa sobre inmuebles. Registro por inmatriculación, incorporación por primera vez al Sistema Registral.
- 2) Es constitutivo.
- 3) No prospera acción alguna contra el documento inscrito, de ahí que sea inatacable.
- 4) Efecto sanatorio pleno cuando el documento se registra, pues se vuelve inatacable.
- 5) Si alguien es privado de su propiedad por causa imputable al Registro, tiene acceso a una indemnización (seguro de títulos), que se le paga de un fondo de perjuicios formado por un porcentaje de los impuestos que se cubren al inscribir las operaciones objeto de registro.
- 6) La compilación de los ejemplares que constituyen los títulos forman el Libro de Registro.
- 7) Admite la venta del inmueble por endoso del título o por memorándum.
- 8) Admite la subdivisión directa del inmueble.

C.- SISTEMA REGISTRAL MEXICANO

Como ha quedado asentado en la primera parte de este capítulo (Inciso A, subinciso A.10) la trayectoria que han seguido nuestros sistemas registrales se ha visto influenciada por la presencia del Derecho Español.

En México el Registro Público de la Propiedad se implantó en 1871, continuando los Oficios de Hipotecas como Sección Segunda del mismo hasta 1902.

Los dos sistemas registrales que han existido en nuestro país, el primero desde 1871 hasta 1979 y el actual a partir de 1979 de alguna forma han seguido la traza de la legislación española (Ley Hipotecaria de 1861 por lo que se refiere al primero y Ley Hipotecaria de 1946 por lo tocante al segundo). En ambos sistemas se adopta el efecto declarativo de la inscripción registral privativo del Sistema Francés, así como la separación del Catastro y del Registro Público de la Propiedad, y la dependencia de éste último, de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales. Es característico también de nuestro sistema la protección al tercero adquirente de buena fe, lo que nos aproxima al régimen inmobiliario germánico.

Hasta antes de 1979 el sistema registral mexicano era a base de libros seriados, numerados y foliados, sistema que perduró más

de un siglo hasta que en enero de 1979 se reformó el Código Civil para el Distrito Federal en lo tocante al Registro Público de la Propiedad, expidiéndose un nuevo Reglamento y substituyendo la utilización de libros por la de un registro a base de folios dispersos; este reglamento del 15 de enero de 1979 abrogó expresamente el del 10. de julio de 1952; y a su vez el de 1979 fue abrogado y substituído por el del 16 de abril de 1980, y posteriormente por el actual de 20 de julio de 1988.

El actual sistema registral sigue apegado a los principios generales de antes pero ahora con mayores fallas, del sistema de registro francés. La adopción del "folio real" propio de los sistemas germánico y australiano es de puro nombre, pues la inscripción en él tiene sólo efectos declarativos y no sustantivos o constitutivos como en los sistemas señalados.

La mecánica de los dos sistemas que han imperado en nuestra legislación, el primero a base de libros y el segundo con la utilización de folios será detallada en el Capítulo IV de este trabajo.

CAPITULO II

A.- CONCEPTO GENERAL DE DERECHO

Etimológicamente, la palabra "derecho" proviene del latín "directum", que deriva de "dirigere" (enderezar, dirigir, encaminar) este vocablo a su vez proviene de "regere", "rex" "rectum" (conducir, girar rectamente o bien); por lo que "derecho" implica dirección, guía, ordenación y trae aparejadas las ideas de Regulación, lo Recto, lo Correcto, lo que está Bien.

No obstante el origen etimológico del concepto, es curioso descubrir que la palabra utilizada por los romanos para aludir a lo que actualmente se conoce como Derecho es *IUS*; vocablo que se refería al lugar de impartición de justicia; posteriormente a las decisiones emitidas por el juez al implantarla, y por último aludía a las fórmulas que dicho juez aplicaba o adoptaba durante un procedimiento. Al seguir evolucionando, la palabra se aplicará acompañada del verbo "iurandum" (repetir la fórmula pronunciada por otro al quererse comprometer a algo); de tal suerte *IUS* significaba ya "la regla a que debe conformarse una persona que jura, para que tal juramento sea válido y exigible" haciéndose con el tiempo más general su aplicación, hasta llegar al significado de "conjunto de disposiciones o preceptos que constituyen las normas que debe seguir un pueblo o un Estado", y además, los derechos (*iura*) de los cuales goza una persona", o como sinónimo de *facultas* y *potestas*

(poder o facultad para realizar un acto de sujeción exigible).

Como nociones de lo que conforma el concepto de Derecho se pueden señalar las siguientes:

- El Derecho constituye un orden o sistema social compuesto de instituciones que llevan a cabo funciones sociales determinadas. Este orden presupone la existencia de un conjunto de normas creadas por determinados organismos o instancias que gozan de autoridad para ello, y que son generalmente obedecidas por la mayoría por no atribuírseles a los individuos que los integran sino a la comunidad que les ha otorgado mandato para dictarlas.

- El Derecho, es un sistema normativo que guía y regula la conducta humana a través del establecimiento de diversas disposiciones que enmarcan el deber ser del comportamiento de los miembros de la comunidad, eliminando así otras posibilidades de actuación, también concede ciertas facultades que permiten a la persona optar por la ejecución o abstención de determinados actos dependiendo de su deseo de provocar las consecuencias previstas en las propias disposiciones; también se ocupa de guiar o regular la acción de los órganos aplicadores de las normas de deber o potestativas a las que se ha hecho referencia con antelación, como un medio para satisfacer la NECESIDAD SOCIAL DE SEGURIDAD Y EFICACIA DE TALES NORMAS.

- El Derecho es un orden coactivo, que impone sanciones cuando lo considera esencial para su subsistencia. Esto no significa que siempre debe existir una sanción para cada norma, ni que en caso de que una norma no contenga una sanción no tenga el carácter de jurídica.

- El término Derecho se refiere también a una permisión otorgada a una persona o a una clase de personas para realizar u omitir cierta conducta con la GARANTIA DE LA CERTEZA DE SU VALIDEZ Y LA PROTECCION de los organismos o instituciones para ello establecidas frente a la intervención de los demás, e incluso frente al propio Estado.

- El vocablo *Derecho* posee una pesada carga emotiva que a través de la historia demuestra una reacción positiva, con sanción aprobatoria de fuerza moral en favor de la persona que lo esgrime con razón, justificadamente, pues el origen y el objetivo del mismo es la búsqueda de la armonía social. Existe una idea general de que el Derecho connota y supone una identificación con ciertos valores o fines queridos por la comunidad, considerados inherentes al mismo y que conforman los Bienes o Valores jurídicamente protegidos.

Para el autor Miguel Villoro Toranzo, la definición de Derecho es la siguiente: "Derecho es un sistema racional de normas sociales de conducta, declaradas obligatorias por la autoridad, por

considerarlas soluciones justas a los problemas surgidos de la realidad histórica". (47)

El Derecho posee una intencionalidad o propósito que busca cumplir; integrado por las máximas que el hombre tiene en su convivencia con los demás. El Orden Jurídico solo será valioso cuando constituya un instrumento eficaz para la consecución de estos ideales, valores que moldean las normas de Derecho.

El ordenamiento jurídico es una herramienta de seguridad y certeza sujeta al cambio progresivo, ya que los valores que imperan en la sociedad se van modificando al tiempo que ésta va evolucionando, satisfaciéndose así las necesidades sociales de una época determinada. Sin embargo, existen valores que permanecen a través del tiempo, por estar impresos en la naturaleza humana de los individuos que forman la sociedad.

El Derecho nace bajo el estímulo de satisfacer determinadas necesidades sentidas por el hombre en su vida o convivencia social, acorde con específicos Valores o Bienes (cosas o conductas que aprecia el hombre como buenas y valiosas), que determinan su comportamiento.

(47) Villoro Toranzo, Miguel.- "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO"; 3a. ed.; Edit. Porrúa S.A.; México; 1978; pág. 127

El Derecho tiene que ver con el mundo de los Valores o Bienes pues no puede permanecer en lo jurídico sin referirlo a la Justicia, a la Dignidad de la Persona Humana, a la Libertad y Autonomía del Hombre, al Bien Común y a otros valores diversos.

Para algunos autores como el maestro Eduardo García Maynez, (48) los Bienes Jurídicamente Tutelados pueden clasificarse como sigue:

a) *Valores Jurídicos Fundamentales*: Aquellos de los que depende la existencia de todo Orden Jurídico genuino, siendo: LA JUSTICIA, EL BIEN COMUN Y LA SEGURIDAD JURIDICA ;

b) *Valores Jurídicos Consecutivos*: Surgen como consecuencia de la realización de los valores jurídicos fundamentales, pueden señalarse como tales: LA LIBERTAD, LA IGUALDAD Y LA PAZ SOCIAL;

c) *Valores Jurídicos Instrumentales*: Aquellos que constituyen un medio (instrumento) para lograr la consecución de los valores jurídicos fundamentales y de los valores jurídicos consecutivos, entre ellos se encuentran: LAS GARANTIAS CONSTITUCIONALES, LAS NORMAS PROCESALES, etc.

De la clasificación anteriormente detallada, representa interés primordial en la realización de este trabajo, el análisis particular de los valores jurídicos fundamentales.

(48) García Maynez, Eduardo.- "FILOSOFIA DEL DERECHO"; 5a. ed.; Edit. Porrúa S.A.; México; 1986; pág. 439

A.1 VALORES JURIDICOS FUNDAMENTALES

a) *LA JUSTICIA*. - Como tradicionalmente se ha entendiendo en su particular aspecto, consiste en tratar igualmente a quienes son iguales y desigualmente a quienes son distintos, siempre y cuando ésto último se haga en proporción a su desigualdad. Para poder aplicar la justicia así entendida, el encargado de hacerlo debe contar con un criterio de comparación y con las características y los rangos de las situaciones que debe comparar y que provocan que las personas sean iguales o distintas entre sí. Todo ello representa una gran dificultad para lograr uniformidad en la aceptación de los parámetros que sirven de comparación y su respectiva valoración.

De acuerdo con Nicolai Hartmann ⁽⁴⁹⁾, la justicia no es mas que la exigencia mínima de conducta conservadora de bienes o valores elementales, que se manifiesta en forma negativa (no cometer injusticias, no matar, no robar, no mentir, etc.) y no como una fuerza constructiva. La Justicia se agota en tal protección, y hay que considerarla como un valor instrumental para el logro o aseguramiento de los valores que tales bienes representan, un medio para propiciar las condiciones que generan como consecuencia lo que ha quedado clasificado como "Valores Consecutivos".

(49) Hartmann Nicolai, citado por Eduardo García Maynez; ob. cit.; pág. 438

Desde la concepción aristotélica de Justicia, se ha hablado a través de los siglos de dos aspectos de la misma: la *Justicia Distributiva* y la *Justicia Rectificadora*, aunque en la actualidad se aceptan tres formas de aplicación de la Justicia:

1. DISTRIBUTIVA.- Consiste en la forma en que se repartirá todo lo repartible.
2. RECTIFICADORA.- Tiene como finalidad corregir lo que en las relaciones interpersonales impida a nivel jurídico la realización del "deber ser", para que aquellas se lleven a cabo dentro de lo querido por la sociedad.
3. RETRIBUTIVA O IGUALADORA Se dirige al establecimiento del equilibrio deseado de aquellas prestaciones que son objeto de intercambio voluntario entre los miembros de la sociedad; es también reparadora del daño sufrido por algún integrante de la comunidad, ocasionado por el hecho delictuoso.

Las pautas axiológicas que determinan el contenido de las fórmulas generalizadas de justicia (partiendo del análisis de cada caso en particular), las establece cada sociedad para un momento determinado, de acuerdo con las necesidades e ideales considerados con mayor importancia en dicho momento. Aunque es innegable que una gran parte de las directrices que el hombre sigue para normar su conducta las encuentra en su propia naturaleza o conciencia y prevalecen independientemente de la sociedad a la que pertenezca o el momento histórico en que se encuentre.

b).- EL BIEN COMUN.- Es un valor que surge de la contraposición de dos puntos de vista estimativos, en relación al logro del bienestar humano dentro de la sociedad:

1.- El punto de vista individualista. bajo cuya óptica los valores de la colectividad deben estar al servicio de la persona, siendo el Estado y el Derecho instituciones creadas para la protección y el desarrollo del hombre en sociedad. El ser humano es lo más importante y todo el Orden Jurídico debe orientarse y supeditarse al logro del bienestar de las personas individualmente consideradas. Este punto de vista ocasiona problemas prácticos en su aplicación, pues si se trata de procurar el bienestar de todos los individuos que componen un grupo: Nación, Sociedad, Estado, etc., surge la dificultad de encontrar el límite del bienestar de uno de los integrantes del grupo frente al bienestar de otro miembro del mismo grupo. En muchos casos sucede que lo que para alguno representa un bienestar, es malestar para otro y, a veces, se favorece a algunos miembros a costa de otros (como la Historia nos lo demuestra constantemente).

2.- El punto de vista supraindividualista, a través del cual los valores personales deben subordinarse a los colectivos, y en el que "el todo" no existe en vista de sus componentes, sino éstos en vista de aquél. "El Todo", ente colectivo entendido como Grupo, Sociedad, Nación, etc. representa el valor básico de cualquier orden jurídico. Bajo este orden de ideas el bienestar de las

personas individualmente consideradas no tiene la máxima importancia y su razón de ser solamente se justifica en tanto acarrea el logro o la realización de los valores de ese ente colectivo que puede ser la Sociedad, el Estado, la Nación, el Gobierno o lo que se identifique con el grupo al que se le da la prioridad máxima.

De la observación de las consecuencias que pueden llegar a producirse y que se producen cuando se favorece exclusivamente a uno de los dos puntos de vista de lo que el Bien Común significa, se puede concluir que lo más recomendable es la contemplación de ambos aspectos en cuya combinación se logre el bien individual procurando que la colectividad alcance los valores que por su naturaleza se plantean como ideales. Estos valores de "El Todo" surgen de la necesidad de coexistencia de los individuos que conforman al grupo y que se han unido a él para alcanzar con ayuda y colaboración conjunta sus fines personales en donde el límite estará marcado por la esfera personal de cada miembro que tendrá que ser respetada por el resto del conjunto.

Siguiendo esta temática, la Sociedad, como ente plural debe crear un ambiente propicio para que todos los miembros que la componen puedan alcanzar en lo individual la obtención de sus metas y la preservación de sus valores.

Lo anterior llevaría a afirmar que el Bien Común es la consecución de los valores individuales de todos los miembros que integran un ente colectivo (considerando como "valores" a todos aquellos que la propia colectividad les otorga un lugar preponderante y que son deseados por toda la comunidad). Ello se logra siempre y cuando el grupo se provea a sí mismo del ambiente y de las condiciones necesarias para hacerlo, que fundamentalmente consisten en fijar límites a la esfera individual para lograr armonía total.

c) *LA SEGURIDAD JURIDICA.*- Afirma el maestro Luis Recaséns Siches: "Es verdad que en el Derecho deben encarnar valores superiores, como el de la justicia, el reconocimiento de la dignidad personal de los individuos, las libertades básicas de éstos, el bienestar común, etcétera; y es verdad que un Derecho no estará justificado sino en la medida en que sirva satisfactoriamente a dichos valores.

Pero es verdad también que el Derecho no surge primeramente como un mero atributo a esos valores de superior rango, sino que es gestado bajo el estímulo de unas necesidades que se dan perentoriamente en la vida social, entre ellas: la urgencia de certeza y seguridad, y, al mismo tiempo la necesidad de un cambio progresivo". (50)

(50) Recaséns Siches, Luis.- "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO"; 9a. ed.; Edit. Porrúa S.A.; México; 1990; pág. 112

De acuerdo con el maestro Recaséns, si bien es cierto que el Derecho tiene como fin último el satisfacer valores sociales del más alto nivel de acuerdo con las exigencias de la justicia y demás valores jurídicos implicados con ella, también lo es el que existen algunas necesidades humanas sociales que todo Orden Jurídico intenta satisfacer por el mero hecho de su existencia real, independientemente de su mayor o menor Justicia. Estas últimas necesidades de que habla dicho autor, no son, según él, de carácter particular o concreto, sino se trata de "fines funcionales" enteramente formalistas, de carácter universal en cualquier Sistema Jurídico que busca ser formalmente válido y eficazmente vigente. El mencionado autor señala que tales funciones o fines funcionales son:

- 1.- Resolución de los conflictos de intereses;
- 2.- Organización, legitimación y restricción del poder político; y
- 3.- Certeza y seguridad, a la vez que posibilidad al cambio.

1.- Resolución de los conflictos de intereses. Cada persona tiene deseos y necesidades que satisfacer, (también denominados intereses). Sin embargo, el Derecho no puede lograr que todos obtengan tal satisfacción, y por ello que debe jerarquizar los intereses de los distintos individuos o grupos de individuos que integran la sociedad, de tal forma que queden establecidos muy claramente, en orden de importancia, las necesidades e intereses

cuya satisfacción pretende favorecer. Lo anterior no significa que, viendo que es indispensable cubrir determinada necesidad de un grupo o individuo, no existan grupos o individuos que tengan que sacrificar el logro de sus intereses en favor de los otros, siempre y cuando se tenga el cuidado de no abusar de dichos grupos o individuos, pues ello puede implicar la generación de conflictos de convivencia social, especialmente cuando el individuo o grupo en el poder es el que jerarquiza atendiendo a sus necesidades e intereses propios. Esto significa que deben fijarse límites a la satisfacción de los intereses y que ese límite radica en el derecho de los demás. Asimismo, como es posible que aún con jerarquías y límites surjan conflictos de intereses entre los miembros de la sociedad, es necesario establecer órganos que se encarguen de la resolución de tales conflictos, mediante la interpretación de las reglas por las que se establecieron y mediante la fuerza coercitiva del Derecho para que tales reglas se cumplan.

2. Organización, legitimación y restricción del poder político.

Otra de las funciones del Derecho, y una muy importante por cierto, es la de establecer las reglas bajo las cuales se puede acceder al poder político, cuáles serán las funciones y organización del mismo y por consecuencia, los límites a sus facultades, derechos y funciones. El hecho de que se respeten las reglas mencionadas, legitima al Poder pues le da la fuerza legal necesaria para que nadie ataque de arbitraria o tramposa la manera en que se llegó a él.

Al organizarse el papel y las funciones de los distintos órganos que integran el Poder, también se establece el campo de acción y sus límites; con ello se dará tranquilidad, certeza y seguridad a los miembros de la sociedad.

3.- Certeza y seguridad. a la vez que posibilidad al cambio. El Derecho emana bajo el estímulo de ciertas necesidades que se dan en la vida cotidiana de la sociedad y que devienen de la misma naturaleza del hombre; por ejemplo la necesidad de CERTEZA, al requerir el saber que esperar de sus relaciones con los demás o incluso con el medio ambiente que lo rodea, teniendo conocimiento y conciencia de las consecuencias que se producirán si actúa o deja de actuar de determinada forma, sabiendo qué es lo que puede y no puede hacer y qué pueden o no pueden hacer los demás, evitando así la incertidumbre. Al mismo tiempo se tiene la urgencia de una SEGURIDAD o garantía de que las condiciones bajo las cuales se está actuando o absteniendo prevalecerán y se cumplirán, garantizando dicho cumplimiento.

Los valores superiores que deben inspirar al Derecho se refieren a los fines que mediante él deben cumplirse, a través de instrumentos jurídicos. Mas no todos los valores sirven para inspirar u orientar al Derecho en la determinación de las normas, pues existen aquellos que no son objeto de esta ciencia, tales como

el pensamiento filosófico, religioso, científico y artístico, de los cuales el Derecho sólo puede garantizar su libertad.

La necesidad social de CERTEZA y SEGURIDAD influye en el establecimiento de un Sistema Normativo que, debido a la aspiración del hombre por perfeccionar todo lo que realiza, estará siempre abierta al cambio y al progreso, en busca de esta perfección.

Estos dos conceptos (CERTEZA y SEGURIDAD) a los que alude el maestro Recaséns Siches ⁽⁵¹⁾ como "fines funcionales del Derecho", están inmersos en lo que tradicionalmente la doctrina denomina Seguridad Jurídica y encuadra dentro de los valores fundamentales que justifican el establecimiento de cualquier Ordenamiento Jurídico.

La **SEGURIDAD JURIDICA** presenta dos vertientes o manifestaciones:

Por un lado, encontramos la Seguridad de Orientación o Certeza del Orden; se da cuando los destinatarios de las normas jurídicas tienen un conocimiento adecuado de los contenidos de las mismas, pudiendo así orientar su conducta de acuerdo con tales normas. Este tipo de Seguridad se logra a través de varios medios: desde el punto de vista legislativo, se obtiene mediante la claridad, precisión y congruencia de las prescripciones legales; desde el

(51) Ibidem

punto de vista jurisdiccional, se obtiene mediante el buen entendimiento por parte de los jueces del alcance de cada disposición legal, y la creación de criterios jurisprudenciales bien definidos y libres de contradicción entre sí.

En segundo término está la Seguridad de Realización, que deriva del cumplimiento de las normas por parte de los destinatarios, así como de la correcta aplicación de dichas normas por los órganos del poder público. Si estas condiciones se dan, nos encontraremos frente a un Derecho eficaz y en consecuencia frente a la Seguridad Jurídica.

Ahora bien, los actos jurídicos que están destinados a producir efectos permanentes exigen por razones de Seguridad Jurídica la existencia de un elemento material que deje constancia del acto y sirva de prueba del derecho que deriva del mismo, para tal efecto se deben observar las normas que regulan tanto los requisitos de existencia y validez, como la forma que debe revestir en cada caso el acto jurídico.

Aplicando lo anterior al tema relacionado con esta exposición, y en tratándose de derechos reales, el desconocimiento de la existencia del documento en que se hacen constar todos estos elementos o requisitos, y por lo tanto el desconocimiento del derecho que en el mismo se consigna, puede ocasionar la creación de derechos contradictorios o mantener la ignorancia de la existencia

de derechos anteriores, de donde surge la necesidad de dar publicidad a dicho documento, no solamente para preservar la integridad de un determinado derecho, sino también para proteger a quien actúa de buena fe. Esta publicidad se logra a través del servicio que otorga el Registro Público de la Propiedad.

En efecto, en el ámbito registral, la Seguridad Jurídica se constituye como una "invitación a creer en hechos o actos jurídicos y a veces, en simples hechos materiales..."⁽⁵²⁾ que solamente pueden contradecirse probando su falsedad; contribuyendo la publicidad en forma importante a su logro y mantenimiento.

B. - EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

Resulta difícil conceptualizar una rama como el Derecho Registral Inmobiliario, basada en apariencias formales que a veces no son concordantes con la realidad. Numerosos estudiosos del Derecho, ubicando la importancia del mismo en la actualidad, han enfocado su atención hacia la profundidad de la materia registral tanto en su identificación actual como en las posibles eventualidades futuras, no sólo limitada a cosas inmuebles sino a otros posibles rubros susceptibles de aprovechamiento.

(52) Gallardo Rueda, Arturo.- "FE PUBLICA Y SEGURIDAD JURIDICA" Anuario de Derecho Civil, Ministerio de Justicia y Consejo Superior de Investigaciones Científicas; T. II; Fascículo I; Enero-Marzo 1959; Publicaciones del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos; Madrid; pág 76.

B.1. DENOMINACIONES Y CONCEPTO

Se han propuesto varias denominaciones como calificativos de esta materia, mismas que han ido evolucionando dependiendo del autor que la propone o la época o lugar a que éste pertenece; así, pueden señalarse las siguientes:

Derecho Registral.- Marín Pérez (1947) ⁽⁵³⁾; Luis Carral y de Teresa ⁽⁵⁴⁾; y aunque Bernardo Pérez Fernández del Castillo lo denomina Derecho del Registro Público de la Propiedad, su obra dedicada al estudio de la materia la intitula "Derecho Registral" ⁽⁵⁵⁾.

Derecho Inmobiliario.- Bienvenido Oliver, autor español del siglo pasado que utilizó esta denominación debido a que escribía en una época en que tuvieron mucho auge los bienes inmuebles, creyendo que todo lo relacionado con ellos, sin distinción, ofrecía bases suficientes para constituir una rama jurídica independiente ⁽⁵⁶⁾; De Cossío y Corral, maneja indistintamente este término y el de Derecho Hipotecario ⁽⁵⁷⁾.

(53) Citado por García García, José Manuel.- "DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO"; T.1; Editorial Civitas S.A.; Madrid; 198; pág. 40

(54) Carral y de Teresa, Luis; Ob. cit.; pág. 211

(55) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- "DERECHO REGISTRAL", portada.

(56) Bienvenido Oliver, citado por José Manuel García García; ob. cit; pág 39

(57) De Cossío y Corral Alfonso; ob. cit.; págs. 25, 34 y sigs.

Derecho Registral Inmobiliario.- Morell y Terry⁽⁵⁸⁾; Roca Sastre y Roca Mancunill ⁽⁵⁹⁾; Felipe Pedro Villaro⁽⁶⁰⁾ y Alberto Domingo Molinario ⁽⁶¹⁾.

Derecho Inmobiliario Registral.- Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida ⁽⁶²⁾; Menchén Benitez ⁽⁶³⁾ y Chinchilla Rueda ⁽⁶⁴⁾.

Derecho del Registro de la Propiedad.- Ignacio de Casso ⁽⁶⁵⁾.

Derecho del Registro Público de la Propiedad.- Bernardo Pérez Fernández del Castillo ⁽⁶⁶⁾.

Derecho Hipotecario.- José Manuel García García ⁽⁶⁷⁾, Jerónimo González y Martínez ⁽⁶⁸⁾; José María Chico Ortiz ⁽⁶⁹⁾; Alfonso De Cossío y Corral ⁽⁷⁰⁾ éste último se ha mencionado también al hacer referencia a la acepción "Derecho Inmobiliario" y aunque los maneja

(58) Morell y Terry, citado por Coghlan Antonio R.- "TEORIA GENERAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL"; Edit. Albeledo-Perrot; Buenos Aires; 1984; pág 8

(59) Roca Sastre Ramón; ob. cit. T. I; pág 13

(60) Pedro Felipe Villero, citado por Antonio R. Coghlan; ob. cit.; pág. 9

(61) Alberto Domingo Molinario, citado por Antonio R. Coghlan; ob. cit.; pág. 9

(62) Lacruz Berdejo José Luis y Sancho Rebullida Francisco de Asís; "DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL"; Edit. Bosch; Barcelona, España; 1968; pág 20

(63) Menchén Benitez, citado por José Manuel García García; ob. cit.; pág. 40

(64) Chinchilla Rueda, citado por José Manuel García García; ob. cit.; pág. 40

(65) Ignacio de Casso, citado por José Manuel García García; ob. cit.; pág 39

(66) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; "DERECHO REGISTRAL"; pág 63

(67) García García José Manuel; ob. cit.; pág. 38

(68) González y Martínez Jerónimo.- "ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL" (Obras Completas); T. I; Ministerio de Justicia; Madrid; 1948; pág. 21

(69) José María Chico Ortiz, citado por José Manuel García García; ob. cit.; pág 40

(70) De Cossío y Corral Alfonso; ob. cit.; págs 34 y sigs.

en el mismo sentido, al dar su definición se refiere al Derecho Inmobiliario, como podrá corroborarse más adelante.

De todos los calificativos anteriores, los más recurridos son los de "Derecho Inmobiliario Registral", "Derecho Registral Inmobiliario" y "Derecho Hipotecario", aunque algunos autores al tocar el tema se refieren a la materia registral o al "Derecho Registral". Resulta imposible determinar cual de éstas denominaciones es la correcta pues ninguna de ellas señala en su contexto la idea completa y exacta de esta disciplina, aunque la utilización de estas tres se adecúa en términos generales a la materia.

La denominación Derecho Registral no implica solamente una acepción, sino que denota un intento de ampliar la materia objeto de estudio para comprender situaciones jurídicas relativas a otros Registros distintos del Registro Público de la Propiedad.

El término Derecho Inmobiliario es demasiado amplio, y actualmente no todo lo relativo a bienes inmuebles es objeto de estudio de esta materia, sino solamente la parte relativa a los problemas de su inscripción; además, existen aspectos de ciertos bienes muebles que también son objeto de estudio de esta rama, así como diversas situaciones jurídicas de las personas morales de carácter civil.

El calificativo **Derecho Inmobiliario Registral** o el de **Derecho Registral Inmobiliario**, se ha difundido bastante aunque tiene el inconveniente de no incluir la idea de los bienes muebles que pueden acceder al Registro Público de la Propiedad, entrada que se hace por asimilación a los bienes inmuebles con efectos más limitados y con carácter excepcional dentro del sistema, tampoco abarca como se ha mencionado anteriormente la inclusión de las personas morales civiles.

La designación **Derecho del Registro de la Propiedad** o la de **Derecho del Registro Público de la Propiedad** desde la perspectiva del lenguaje quizá podrían considerarse adecuadas pues recogen el contenido de la disciplina, no obstante, presentan algunos inconvenientes ya que el Registro Público de la Propiedad aún siendo instrumento de la publicidad registral, no representa todo el contenido de la materia objeto de estudio, pues aunque esta rama jurídica tiene su origen y sede en dicha institución, extiende su eficacia a los ámbitos civiles y judiciales y no solamente registrales.

El nombre de **Derecho del Registro Público de la Propiedad** utilizado por el tratadista mexicano Bernardo Pérez Fernández del Castillo ⁽⁷¹⁾ al parecer obedece a un criterio conciliador con el Código Civil para el Distrito Federal, cuyo Título Segundo de la Tercera Parte se intitula: **DEL REGISTRO PUBLICO**, pero está

(71) Ver nota 66

compuesto de preceptos que no solo norman la organización de dicha Institución, pues el estudio de esta rama se extiende más allá del Registro Público de la Propiedad como ya se ha mencionado.

Por último, la denominación **Derecho Hipotecario** es utilizada en España por tradición histórica y llamada así porque este derecho está regulado por la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario. La denominación en sí es demasiado restrictiva, pues su término se refiere solo a la hipoteca y el objeto de esta rama, como ya se ha dicho, es mucho más amplio.

Independientemente de la denominación, la importancia de su estudio y su trascendencia la constituye el para qué de su existencia, ésto es: la consecución de la Seguridad en el tráfico jurídico de bienes lograda a través de la publicidad registral.

En descargo de lo anterior debe mencionarse que cualquiera de las acepciones señaladas transporta la idea general de la materia independientemente de lo que la denominación pueda aparentar, pues es el uso continuado de la misma lo que le da sentido y amplía su concepto.

En esta exposición se opta por manejar la denominación de **Derecho Registral Inmobiliario** no por ser la más completa sino simplemente porque obedece a una de las más generalizadas.

En cuanto al concepto de esta disciplina, existen varias definiciones cuyo contenido varía dependiendo de la denominación que se haya utilizado. A continuación se señalan algunas de ellas:

Luis Carral y de Teresa: **DERECHO REGISTRAL.** "Es una parte del Derecho Civil, al cual contempla desde el punto de vista del Registro Público".⁽⁷²⁾

Bienvenido Oliver: **DERECHO INMOBILIARIO.** "Conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble." ⁽⁷³⁾

De Cossío y Corral: **DERECHO INMOBILIARIO.** "El Derecho Inmobiliario es esencialmente un Derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales que tienen por objeto un bien inmueble, una finca." ⁽⁷⁴⁾

Morell y Terry: **DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO:** "Es aquél que tiene por objeto precisar el estado de derecho de los inmuebles, determinando los requisitos, la forma y los efectos de hacer constar su situación jurídica en el Registro." ⁽⁷⁵⁾

(72) Carral y de Teresa Luis; ob. cit.; pág. 212

(73) Ver nota 56

(74) De Cossío y Corral Alfonso. ob. cit.; pág. 25

(75) Ver nota 58

Roca Sastre: DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO: "El conjunto de normas legales que regulan la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación registral de fincas, con sus modificaciones; y de las inscripciones de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrables y anotaciones preventivas administrativas." (76)

Felipe P. Villaro: DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO: "El Derecho Registral Inmobiliario es el conjunto de normas y principios que regulan la organización, funcionamiento y efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles." (77)

Bernardo Pérez Fernández del Castillo. DERECHO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. "Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos." (78)

José Manuel García García. DERECHO HIPOTECARIO. "Conjunto de normas y principios que tratan de la publicidad de situaciones jurídicas de transcendencia real a través del Registro de la Propiedad." (79)

(76) Ver nota 59

(77) Ver nota 60

(78) Ver nota 66

(79) Ver nota 67

Jerónimo González y Martínez. **DERECHO HIPOTECARIO.** "Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra tercero por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer." (80)

La crítica global que puede hacerse a las definiciones transcritas es que todas son parciales, pues ninguna abarca los distintos aspectos que deben ser considerados como elementos del Derecho Registral Inmobiliario:

10. Las normas y principios jurídicos en que se basa.
20. Los derechos, bienes y demás situaciones jurídicas que son objeto de registro.
30. El instrumento creado para llevar a cabo lo anterior, incluyendo su organización, funcionamiento y el procedimiento ante él para conocer el estado jurídico que guardan los derechos, bienes y demás situaciones jurídicas que constan en él, así como los mecanismos de inscripción, modificación, anotación y cancelación de los mismos.
40. El fin que se persigue con lo anterior, esto es, el logro de la Seguridad Jurídica a través de la Publicidad

(80) González y Martínez Jerónimo; ob. cit.; pág. 23

Registral obtenida con las constancias
relativas en las que se incluya la información a que se
refiere el punto anterior.

Tratando de englobar los anteriores elementos, se propone la
siguiente definición de Derecho Registral Inmobiliario:

"Conjunto de normas y principios jurídicos que regulan tanto
la organización y funcionamiento del Registro Público de la
Propiedad como los procedimientos ante éste para la inscripción,
anotación, modificación o cancelación de los derechos y demás
situaciones jurídicas susceptibles de registro y a los mecanismos
para lograr su publicidad a través de la expedición de las
constancias relativas."

2 NATURALEZA Y OBJETO

El Derecho Registral Inmobiliario tiene como signos
distintivos los siguientes:

- Está compuesto por una pluralidad de normas que en esencia
son de Derecho Civil pero que comprenden también normas
relacionadas con otras ramas del Derecho.

- Aunque es Derecho Privado, se relaciona con el Derecho
Público.

La observación general del Derecho Registral Inmobiliario y las múltiples materias que comprende, unas de Derecho Registral formal y otras relativas a realidades relacionadas no solamente con el Derecho Civil, sino también con el Derecho Administrativo, el Procesal, el Mercantil, el Fiscal, el Penal, etc. ha llevado a algunos autores a la teoría de la autonomía del Derecho Registral Inmobiliario. Pero esta posición no es conveniente por varias razones:

Primero.- Porque lo importante para una disciplina es el objeto y si se reconoce que todas esas normas discímiles recaen y concurren sobre un mismo objeto, es a ese objeto al que hay que atenerse para calificar la naturaleza del Derecho que aquí nos ocupa y no a la pluralidad de normas. Ese objeto es evidente: la publicidad de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como la de otras situaciones jurídicas también de carácter civil. Ese objeto es *Derecho Civil* en esencia y no debe importar que esté rodeado de una serie de normas de otro tipo.

Segundo.- Porque la peculiaridad de los funcionarios y órganos de la publicidad, deriva precisamente del objeto de Derecho Civil, es decir de Derecho Privado que les es propio, a diferencia de lo que ocurre con las realidades de Derecho Procesal y Derecho Administrativo.

Tercero.- Porque aunado a lo anterior, cualquier negación, de que pueda decirse en bloque que el Derecho Registral Inmobiliario sea civil o procesal, público o privado, nos llevaría a la desintegración del mismo, frente a su normatividad vigente y claramente incluida en el Derecho Civil (artículos 2999 y siguientes del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal), en donde también se encuentra el objeto fundamental de la Publicidad Registral .

De esta forma puede explicarse que el Derecho Registral Inmobiliario comprenda materias que aunque se piense sean administrativas, se relacionan íntimamente con los derechos reales sobre inmuebles y con los demás inscribibles. Jústamente es porque esas normas administrativas se refieren a la publicidad registral, que se trata de normas de Derecho Registral Inmobiliario y por lo tanto, de Derecho Civil, que en definitiva es el que mantiene la relación con las demás ramas del Derecho.

La esencia del Derecho Registral Inmobiliario reposa en el Derecho Civil, no obstante la pluralidad de normas que lo integran conduzca a una interrelación con otras ramas jurídicas, pero esta interacción de ninguna manera es la esencia del Derecho Registral Inmobiliario sino solamente la normativa coadyuvante para su propio objeto (la publicidad de todo derecho registrable), ya que cuando existe una pluralidad de materias, lo importante, a efectos de un

encuadramiento científico de la disciplina, es atender al objeto esencial de la misma.

B.3 RELACION CON OTRAS DISCIPLINAS

Como ha quedado asentado, una de las características más significativas del Derecho Registral Inmobiliario, es la de mantener múltiples relaciones con otras ramas del Derecho, tanto Público como Privado, a pesar, de su integración al Derecho Civil.

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Constitucional:

En el Sistema de Gobierno Federal, adoptado por nuestro país, se advierte que la Norma Suprema, crea dos órdenes: el de la Federación y el de las Entidades Federativas, éstas se encuentran subordinadas a la norma suprema que les dió origen, pero entre sí están coordinadas.

El Derecho Constitucional "encierra todas las normas que se refieren a la estructura misma del Estado, a la organización y relaciones entre los Poderes Públicos y a los derechos fundamentales de los individuos en tanto que constituyen una limitación o una obligación positiva para el mismo Estado." (81)

(81) Fraga, Gabino.- "DERECHO ADMINISTRATIVO"; 33a. ed.; Edit. Porrúa S.A.; México; 1994; pág. 94

El Derecho Registral Inmobiliario deberá sujetarse a los mandamientos constitucionales, empezando por acatar el artículo 27 Constitucional, como precepto eje de la materia.

Otro caso concreto de esta relación se encuentra en el artículo 121 Constitucional que se enfoca al Registro Público de la Propiedad- entre otros- al prescribir que: "En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, REGISTROS y procedimientos judiciales de todos los otros..." Dicho precepto previene que será el Congreso de la Unión, el que mediante leyes generales, señalará la manera de probar dichos actos, REGISTROS y procedimientos.

La propia Constitución será el documento que marque las bases que orientarán el criterio del Congreso para la formulación de esas leyes.

Dentro de las bases constitucionales que se relacionan con la materia registral inmobiliaria pueden citarse las siguientes, señaladas también en el mencionado artículo 121:

"I.- Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él;

II.- Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación;

III.- Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste cuando así lo dispongan sus propias leyes..."

Otro punto de encuentro entre la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Derecho Registral Inmobiliario, a través del Registro Público de la Propiedad, lo presenta el Título Cuarto de aquélla, concretamente en el artículo 109, fracción III, aplicable a los funcionarios del Registro.

Por último y en forma general, se advierte que: "de acuerdo con el Sistema Federal adoptado por nuestro país, la legislación de cada Entidad Federativa, dentro del ámbito de las Constituciones Locales, prevé el establecimiento de la "INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD"; enuncia las bases jurídicas y administrativas en que se sustenta; lo considera como una institución de buena fe y de servicio público, complementaria y declaratoria de los actos y contratos que se derivan de una estructura social en el régimen de Propiedad Privada..." (82)

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Administrativo:

(82) Gutiérrez Yaita, Antonio.- "La Reforma Administrativa de la Institución del Registro Público de la Propiedad,"; PONENCIAS DEL 3er. CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL EN LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES; Publicación de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; México; 1978; pág. 65

Concebido éste como el conjunto de normas de Derecho Público destinadas a regular la estructura y organización del Poder encargado normalmente de realizar la función administrativa, así como los medios patrimoniales y financieros que la Administración requiere para su sostenimiento y para garantizar la regularidad de su actuación; el ejercicio de las facultades que el Poder Público debe realizar bajo la forma de función administrativa y la situación de los particulares respecto de esta Administración. (83)

La relación que puede manifestarse entre ambas disciplinas jurídicas es múltiple; para explicarla hay que partir de la "Propiedad" como objeto fundamental del Derecho Registral Inmobiliario y de su instrumento, o sea, del Registro Público de la Propiedad.

El Derecho Administrativo incurre en el derecho de propiedad desde la perspectiva del Derecho Público; bajo este orden de ideas, los actos administrativos que tienen relación con la propiedad y con los derechos reales sobre inmuebles han de tener acceso también al Registro.

Entre las principales manifestaciones se encuentran las relativas a las concesiones administrativas; las resoluciones de expropiación en todas sus fases; las relativas a las materias de

(83) Fraga Gabino; ob. cit.; págs. 93 y 94

urbanismo y agraria; las que recaen en contribuciones de construcciones e impuestos, o las que señalan prohibiciones para disponer de los inmuebles. Así también, los entes públicos pueden ser titulares del dominio de inmuebles o de algún derecho sobre los mismos siempre que no se trate de bienes de dominio público, pues éstos están sujetos a otro tratamiento. Los actos de afectación y desafectación de bienes y los de adquisición y enajenación de inmuebles de los entes públicos interesan también al Derecho Registral Inmobiliario y el registrador ha de atenerse a los preceptos de la legislación administrativa que se refiere a los requisitos para estos actos y para su inclusión en el Registro.

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Procesal Civil:

Las normas de Derecho Procesal Civil "regulan la actividad y la función jurisdiccional civil, con miras a una finalidad jurídicamente determinada; puesto que, precisamente por ello, las normas procesales determinan no sólo la forma de dicha actividad, sino también su sustancia." (84)

Existe una estrecha relación de estas dos disciplinas, sobre todo en lo tocante al procedimiento registral como órgano de la Administración Estatal en tanto actividad jurídica puesta al

(84) Rocco, Ugo.- "TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL"; T.I. Edit. Temis, Bogotá; Depalma, Buenos Aires; 1963 págs. 195 y 196.

servicio del Derecho Privado y que participa por ello de la naturaleza de los actos de jurisdicción voluntaria; por otra parte, el Registrador en la calificación, debe en el orden propiamente del Derecho Procesal, señalar la legislación contenida fuera o dentro de la de materia registral respecto de resoluciones judiciales, que ordenen practicar anotaciones preventivas, asientos de cancelación, etc; (en tal sentido se encuentran los artículos 3005, fracción segunda y 3006 último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal).

Otra manifestación de esta relación puede observarse en el hecho de que la inscripción dispensa de la prueba pues ella misma representa una prueba de presunciones (artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal).

Por el principio de legitimación procesal, puede tener lugar la desestimación de una demanda por no haberse entablado previamente o a la vez demanda de nulidad o cancelación de la inscripción contradictoria (2o. párrafo del mencionado artículo 3010 del Código señalado).

Así también el 3er. párrafo del artículo en comento regula el sobreseimiento de procedimientos de apremio o embargos sobre bienes inmuebles cuando conste en autos por certificación del Registro que la finca o el derecho se encuentra inscrito a favor de persona distinta del deudor.

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Urbanístico:

La organización espacial de la vida social es expresión de la organización política, económica y cultural, y debe tener necesariamente una traducción jurídica en términos del orden regulador del destino, uso, reservas, aprovechamiento, tráfico y distribución del suelo, los recursos naturales y las construcciones. Aunque el Urbanismo no es, como fenómeno jurídico, una novedad, lo realmente contemporáneo es su perspectiva, extensión y complejidad.

"La realidad urbana introduce unas nuevas pautas de relación con el aprovechamiento del suelo y las construcciones, que habrían de requerir también la articulación de nuevas técnicas jurídicas para afrontar y resolver los específicos problemas sociales por la misma suscitados." (85)

"...la historia del urbanismo implica, desde el punto de vista jurídico, la historia de la evolución de la institución capital de la ordenación del uso, disfrute y disposición de los bienes inmuebles: la propiedad." (86)

(85) Parejo Alfonso, Luciano.- "DERECHO URBANISTICO" Instituciones Básicas; Ediciones Ciudad Argentina; Argentina; 1986; pág. 6

(86) *ibidem*

La relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Urbanístico, éste con sede más o menos independizada del Derecho Administrativo, se manifiesta a través de tres instituciones que son fundamentales para ambos y que en un esquema general se traducen así:

- La propiedad y sus límites. en efecto, el Derecho Registral Inmobiliario trata fundamentalmente de la propiedad, de los derechos reales sobre inmuebles y de las limitaciones existentes sobre los mismos. El Derecho Urbanístico también se ocupa de la propiedad privada sobre inmuebles pero incidiendo en general en la totalidad del suelo, estableciendo límites y limitaciones que han de recaer sobre aquélla, por razones de urbanismo.

- La publicidad; objeto del Registro Público de la Propiedad, que procura la publicidad registral del dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas sobre inmuebles.

La publicidad de las limitaciones y actos urbanísticos sobre la propiedad es también fundamental en Derecho Urbanístico, para que los terceros las puedan conocer y no exista obstáculo para que queden afectados por las mismas.

- La Seguridad Jurídica; finalidad primordial del Derecho Registral Inmobiliario, que interesa fundamentalmente al Derecho Urbanístico en relación a la seguridad jurídica del tercero y del

titular registral frente a expedientes y actuaciones de la Administración Pública y para seguridad de ésta última en la consecución de la eficacia plena de los expedientes y actos urbanísticos que acceden al Registro, evitando la obstaculización o incumplimiento de los particulares.

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Mercantil:

El vínculo que existe entre el Derecho Registral Inmobiliario y el Derecho Mercantil, entendido éste último como el "sistema de normas jurídicas que determinan su campo de aplicación mediante la calificación de mercantiles dadas a ciertos actos, y regulan éstos y la profesión de quienes se dedican a celebrarlos" (87), es ineludible. En forma general, y desde el punto de vista doctrinal, "es evidente que el Derecho Mercantil ha conservado siempre su carácter de rama desgajada del tronco común del Derecho Privado por obra de la necesidad de adaptar el Derecho Civil a las exigencias del tráfico mercantil. Por esta razón, en el aspecto técnico, no ha podido nunca el Derecho Mercantil emanciparse del Derecho Civil" (88). Ahora bien, en forma particular, la relación es muy estrecha en una serie de aspectos y materias entre las que pueden señalarse las siguientes:

(87) Mantilla Molina, Roberto L.- "DERECHO MERCANTIL" Introducción y Conceptos Fundamentales, Sociedades; 23a. ed.; Edit. Porrúa, S.A.; México; 1984; pág. 23

(88) Garrigues, Joaquín.- "CURSO DE DERECHO MERCANTIL"; 9a. ed; Edit. Porrúa S.A.; México; 1993; pág. 31

- Respecto de las sociedades mercantiles como titulares registrales de bienes inmuebles. Las relaciones en esta materia se manifiestan tanto en la aportación de bienes inmuebles en la constitución de sociedades, como en la adquisición, constitución de gravámenes y enajenación de bienes inmuebles realizadas por dichas sociedades, así como en la adquisición, gravámenes y enajenación de bienes inmuebles que han pertenecido a las mismas.

- Disolución y liquidación de sociedades mercantiles, en cuanto a las adjudicaciones de inmuebles a los socios.

- En materia de quiebra y de suspensión de pagos, la calificación del Registrador deberá tomar en cuenta preceptos del Código de Comercio y del Código de Procedimientos Civiles; deberán inscribirse los convenios para el pago a acreedores, enajenación de bienes con asistencia de interventores, etc.

- En todo caso, el Registro de Comercio tiene su sede en el Derecho Mercantil y su relación con el Registro Público de la Propiedad es evidente no sólo por cuestiones geográficas; sino por ser ambos, registros jurídicos, sometidos a principios semejantes y vinculados por las calificaciones de los Registradores cuando existen actos sometidos a calificación sucesiva de ambos Registros.

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Notarial:

El nexo que guardan ambas ramas es muy importante, el Derecho Notarial en tanto organiza la función notarial y la teoría formal del instrumento público, se ve unido al Derecho Registral Inmobiliario en distintos puntos convergentes; cabe resaltar los siguientes:

- En primer lugar, ambas disciplinas son manifestaciones del principio de seguridad jurídica en su aspecto cautelar de prevención, ya que una y otra contribuyen a la disminución de litigios relativos a la propiedad y a los derechos reales sobre inmuebles.

- En segundo lugar y considerando que el Derecho Notarial trata del documento público notarial y sus requisitos, hay que tomar en cuenta que el Derecho Registral Inmobiliario parte del principio de titulación auténtica en el que como regla general el documento público es el título inscribible y dentro de esta gama ocupa un lugar relevante por su frecuencia en la práctica el documento notarial, así el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal lo incluye dentro de los documentos inscribibles.

- El Notario deberá cumplir con todos los requisitos que el Código Civil le impone en el otorgamiento de las escrituras públicas en que consten los actos y contratos relativos a inmuebles y gravámenes sobre los mismos; a su vez, el Registrador ha de

calificar los requisitos de validez que la legislación notarial conjuntamente con la civil exigen al instrumento notarial.

- El Derecho Registral Inmobiliario contiene normas que regulan el otorgamiento de publicidad a una gran parte de los actos a que se refiere el Derecho Notarial, para que su conocimiento público sea reflejo de la certeza de la situación registral que guardan los actos inscritos y así cualquier interesado pueda valerse con fiabilidad de la información otorgada por el Registro Público de la Propiedad, respecto de ellos.

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Fiscal:

El Derecho Fiscal elabora y suministra las normas y principios reguladores de la relación jurídico-tributaria en virtud de la cual el Estado exige de los particulares sometidos a su autoridad o potestad soberana la entrega de determinadas prestaciones económicas para sufragar los gastos públicos. El Derecho Fiscal regula la actividad del Estado como fisco. (89)

El concepto *Fisco*, se refiere al órgano estatal encargado de la determinación, liquidación, administración y recaudación de los

(89) Arriola Vizcaíno, Adolfo. "DERECHO FISCAL"; Edit. Themis; México; 1982, págs. 5 a 18

tributos. Puede decirse que es la entidad gubernamental a la que corresponde aplicar la legislación tributaria.

El Registro Público de la Propiedad está destinado a proporcionar el servicio público de dar publicidad a los actos jurídicos que así lo requieren para surtir efectos contra terceros (artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal) así como también tiene encomendada la función registral en todos su órdenes (artículo segundo del mismo reglamento). Ambas actividades al representar un SERVICIO PUBLICO, prestado por el Estado en sus funciones de derecho público requieren de una aportación económica de quien se beneficia con dichos servicios.

La íntima conexión que existe entre el Derecho Fiscal y el Derecho Registral Inmobiliario se ha venido produciendo con el carácter de recaudador y liquidador que posee el Registro Público de la Propiedad (Fisco), actividad que realiza a través de los registradores, de acuerdo a lo mencionado en el artículo 14 fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que a la letra dice:

Art. 14.- "Son atribuciones de los registradores:...

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

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Agrario:

Concebido éste en nuestro país como "la parte de su sistema jurídico que regula la organización territorial rústica y todo lo relacionado con el mejor logro de las explotaciones y aprovechamientos que ese sistema considera agrícolas, ganaderos y forestales. Se trata no solo de la tierra, sino de su explotación y en ella entran los créditos, la educación, seguros, etc., en pocas palabras la planeación integral de la explotación agrícola." (90)

La relación de estas dos disciplinas se desarrolla tanto en el foro del Programa de Regulación de la Tenencia de la Tierra, del que forma parte el Registro Público de la Propiedad conjuntamente con otros organismos, entre los que se encuentra la CORETT (Comisión Regularizadora de la Tenencia de la Tierra), a quien está encomendada la regularización de los predios que tienen origen Ejidal y Comunal (materia de Derecho Agrario) y que han sido objeto de ocupación irregular dentro del Distrito Federal, debido al incontrollable crecimiento de la concentración humana en este territorio, haciendo de él la ciudad más poblada del mundo, y a la flata de celeridad en los procedimientos legales para resolver los problemas múltiples que dieron lugar a este desbordamiento.

(90) Chávez Padrón, Martha. "EL DERECHO AGRARIO EN MEXICO"; 10 ed. actualizado; Edit. Porrúa S.A.; México; 1991; pág. 63

El Registro Público de la Propiedad cuenta con una sección concreta destinada al procedimiento registral que tiene por objeto las fincas que se encuentran dentro de la actividad de regularización territorial del Distrito Federal, denominada "Programas Especiales" y queda incluida en ella no solo lo relativo a su regularización, sino a los medios para adquirirlas y los financiamientos otorgados para ese fin.

Existe una manifestación concreta de la relación de estas dos ramas jurídicas para el caso en que la Asamblea del Ejido involucrado resuelva -previas formalidades señaladas en la Ley Agraria- que los ejidatarios puedan adoptar el dominio pleno de las parcelas (artículo 81 de la Ley Federal Agraria).

Una vez adoptada dicha resolución, los ejidatarios interesados estarán en posibilidad de asumir ese dominio pleno sobre las parcelas involucradas en la resolución, solicitando al Registro Agrario Nacional que las abstraiga de dicho Registro dándolas de baja en él, y expidiendo éste el título de propiedad respectivo que sería inscrito en el Registro Público de Propiedad que corresponda; de acuerdo a lo establecido en el artículo 82 de la mencionada Ley.

A partir de su cancelación en el Registro Agrario Nacional las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del Derecho Común.

Por último, al iniciarse una acción agraria administrativa sobre restitución, ampliación o dotación de ejidos que puedan afectar a un determinado predio rústico, es objeto de una "anotación marginal preventiva" asentada al margen de la partida de dominio relativa a dicho predio en proceso de afectación (artículos 275 y 449 de la Ley Federal Agraria), que deberá llevar a cabo el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Penal:

Siguiendo la noción de Francisco Antolisei, el Derecho Penal es "el grupo de normas jurídicas con que el Estado prohíbe, mediante la amenaza de un castigo, determinados comportamientos humanos (acciones u omisiones)... preceptos cuya inobservancia tiene la consecuencia jurídica de infligir una pena al autor del ilícito. Forman parte,... de este ramo del derecho también todas las normas que, sin prohibir directamente determinados hechos, establecen las condiciones para la aplicabilidad de dicha sanción, así como la especie y las modalidades de ella." (91)

"El hecho que queda prohibido por el Estado con la amenaza de la pena se llama *delito*, que por lo tanto no es otra cosa que el

(91) Antolisei Francisco.- "MANUAL DE DERECHO PENAL" Parte General; 8a. ed.; (corregida y actualizada); Edit. Temis; Colombia; 1988; pág. 1

comportamiento humano en desacuerdo con los preceptos de la ley penal". (92)

Los puntos de conexión del Derecho Penal con el Derecho Registral Inmobiliario, pueden encontrarse en la actividad del Registro Público de la Propiedad en el tratamiento de los delitos en contra de las personas en su patrimonio (concretamente puede citarse el despojo de inmuebles).

Por otra parte, y paralelo a lo anterior, otro punto de reunión lo constituyen los delitos cometidos por los servidores públicos en tanto que los registradores y demás personal del Registro puedan en un momento dado infringir con ese carácter la ley.

También puede señalarse muy concretamente la actividad coadyuvante del Registro Público de la Propiedad dentro del procedimiento penal en lo relativo a las anotaciones de embargo y en general el aseguramiento de inmuebles por causa criminal; etc.

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con el Derecho Internacional Privado:

El Derecho Internacional Privado, entendiéndolo como un señalamiento de la vigencia espacial de las normas jurídicas de más

(92) *Ibidem.*

de un Estado aplicables más allá de las fronteras del Estado en el que fueron creadas y que rigen simultáneamente a una misma situación concreta en virtud de elementos de sujeción o puntos de conexión, con exclusión de las relaciones jurídicas de Estados como entidades soberanas, pues éstas forman parte del Derecho Internacional Público ⁽⁹³⁾; tendrá relación con el Derecho Registral Inmobiliario, en tanto que el titular registral pueda ser un extranjero o en cuanto que la relación jurídica en cuestión pueda regirse por una ley extranjera.

Hay que partir de lo establecido en el artículo 13 fracciones III y IV del Código Civil para el Distrito Federal que establece:

Art. 13 "La determinación del derecho aplicable se hará conforme a las siguientes reglas:...

III. La Constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles, se regirán por el derecho del lugar de su ubicación, aunque sus titulares sean extranjeros.

IV. La forma de los actos jurídicos se regirá por el derecho del lugar en que se celebren. Sin embargo, podrán sujetarse a las formas prescritas en este Código cuando el acto haya de tener efectos en el Distrito Federal o en la República tratándose de materia Federal;..."

Por lo tanto, la Publicidad Registral se rige por la ley de ubicación de los inmuebles que en definitiva regirá todo lo concerniente a la materia Registral Inmobiliaria.

(93) Arellano García, Carlos.- "DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO"; 10a. ed.; Edit. Porrúa S.A.; México; 1992; pág. 57

Aunque existan en la relación jurídica elementos extranjeros, si el bien inmueble está sito en la República Mexicana se regirá por los principios registrales del Sistema Mexicano. Hay que tener en cuenta que la publicidad pertenece de esencia a los derechos reales, como característica íntimamente relacionada con la absolutividad o eficacia *erga omnes* propia del derecho real. Por ello es lógico que a efectos del Derecho Internacional Privado se aplique la ley de la ubicación no sólo a la regulación de la propiedad y derechos reales sobre inmuebles, sino respecto a la publicidad de los mismos.

Relación del Derecho Registral Inmobiliario con la Informática y la Cibernética:

"Hay quienes piensan que los valiosos aportes de la tecnología a las ciencias de la administración, deben detenerse en el umbral de aquellas instituciones en las que, de un modo u otro, se administra el derecho; so pena en caso contrario, de introducir un elemento heterodoxo, perturbador y deshumanizante en el ámbito de las relaciones jurídicas. La verdad es que la tecnología poco tiene que ver con la sustancia del derecho y sí, mucho, con los medios materiales de que se puede disponer para darle cabal y concreta expresión". (94)

(94) Colín Sánchez, Guillermo.- CIRCULAR RPP-96/81. "Sobre el Empleo de Medios Electrónicos para la Publicidad Material y Formal de los Contenidos del Registro y Archivo de Notarías"; PUBLICACION DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.; México D. F.; julio de 1981; pág. 7

La eficiente organización de las instituciones de derecho es un coadyuvante de primer orden para el ejercicio del derecho mismo.

La *Informática*, que se ocupa de la selección y tratamiento del material informativo y la *Cibernética*, aplicada en este caso al control de los mecanismos de proceso y almacenamiento de datos, con márgenes mínimos de tiempo y espacio, constituyen dos disciplinas científicas que están implicadas en ésto.

La relación de ambas con el Derecho Registral Inmobiliario tiene una doble vertiente:

Por un lado, se plantea la posible informatización del Derecho Registral Inmobiliario como ciencia, para conseguir su mejor recopilación y estudio del profesional, en sus aspectos de legislación, jurisprudencia y bibliografía, ésta es una necesidad que comparten todas las ramas jurídicas.

Por otra parte, y ésto es lo más importante y trascendente para el Derecho Registral Inmobiliario, la relación que aquí se señala con la Informática Jurídica plantea el que sea posible la informatización de los asientos registrales y de los índices a efectos de una más rápida conducción en el Registro que otorgue una mejor publicidad registral.

C. LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Como ya ha quedado establecido, el concepto de Derecho Registral Inmobiliario se constituye sobre dos bases fundamentales: la Publicidad Registral y el Registro Público de la Propiedad.

C.1 CONCEPTO

La Publicidad Registral "es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general *erga omnes* y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada." (95)

Del análisis de los elementos que contiene la definición anteriormente transcrita, se desprende lo siguiente:

La publicidad, por su exteriorización, es una contraposición de la clandestinidad y opera cuando ya se ha producido la forma del negocio jurídico (ésta última atiende a la exteriorización de la declaración de la voluntad, que es distinta a la exteriorización de la publicidad, puesto que aquélla es anterior a ésta).

Esta exteriorización de la publicidad registral es de carácter continuado y no esporádico; se manifiesta en la publicidad resultante de los asientos registrales donde constan las titularidades en todo momento hasta que se produzca su cancelación.

(95) García García, José Manuel; ob. cit.; pág. 41

Por otra parte la exteriorización es organizada y se lleva a cabo mediante una institución jurídica que es el Registro Público de la Propiedad en el que existen archivos y documentos así como el personal encargado de dar información y certificar lo que consta en los asientos registrales.

Ahora bien, se trata de exteriorizar situaciones jurídicas relativas a la propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles y por extensión, de ciertas garantías y modalidades sobre algunos bienes muebles identificables, así como la constitución, reformas y disolución de sociedades y asociaciones civiles.

Todo ello con la finalidad de lograr una cognoscibilidad general, tratando de posibilitar ese conocimiento. Así, no puede alegarse ignorancia, aunque el conocimiento no haya tenido lugar, pues existe, en todo caso, la posibilidad de acudir al Registro y enterarse de sus contenidos. Esta cognoscibilidad va dirigida a los terceros, y ésto es lógico porque las situaciones jurídicas objeto de publicación, son situaciones de trascendencia "real", en el sentido de que coinciden con la "realidad", puesto que la publicidad registral se apoya en actos y negocios jurídicos realizados en forma pública y solemne con bastantes garantías de su realidad y existencia *erga omnes*.

C.2 FINES

Pueden señalarse como finalidades importantes de la publicidad registral las siguientes:

1a. La seguridad jurídica de los derechos y del tráfico de bienes inmuebles. Es necesario en este punto partir de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que garantiza el principio de legalidad, la Jerarquía de las leyes, la publicidad de las mismas, su irretroactividad en perjuicio del particular, la seguridad jurídica, la responsabilidad y el buen desempeño de los poderes públicos.

La publicidad registral y en sí el Derecho Registral Inmobiliario están incluidos en el concepto de Seguridad Jurídica (en amplio sentido) a través de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y la seguridad jurídica de los derechos reales inmobiliarios que son precisamente los principales fines de la Publicidad Registral.

Paralelo al concepto dinámico que representa la seguridad del tráfico, existe la seguridad estática del derecho subjetivo en reposo, que también es proporcionada por la Publicidad Registral, pues se muestra como derecho real *erga omnes*, frente al derecho no publicado o clandestino que no puede prevalecer frente a aquél. Por aplicación de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo - que serán objeto de estudio en el capítulo siguiente-, el

titular registral puede estar seguro de que no se practicará ninguna inscripción, modificación o cancelación del derecho inscrito sin su consentimiento o sin haber sido demandado ante la autoridad judicial, evitando así la indefensión.

2a. Fomenta el crédito territorial y el personal. Al decir crédito territorial debe entenderse al crédito con garantía sobre inmuebles y aunque la Publicidad Registral lo provoque directamente, también influye en el crédito personal, pues las Instituciones de Crédito al concederlo toman en cuenta los bienes del acreditado, si no como una garantía especial del crédito, sí como una garantía patrimonial general. Por ello, es frecuente en la práctica la petición de información al Registro Público de la Propiedad acerca de los bienes en él inscritos, pertenecientes a las personas que pretenden recibir un crédito.

3a. Por otra parte tiende a evitar fraudes y estafas inmobiliarias, provocados con la clandestinidad en el tráfico jurídico, que antaño provocaba que fueran posibles y frecuentes las dobles ventas, las transmisiones de fincas como libres estando gravadas, etc. Con la Publicidad Registral, no sólo se proporcionan criterios para resolver sobre el mejor derecho, a través del principio de prioridad, sino que se consigue la disminución de este tipo de conductas negativas en el tráfico de inmuebles.

4a. Con la Publicidad Registral se realiza una función cautelar o preventiva evitando la proliferación excesiva de pleitos relativos a la propiedad y derechos reales sobre inmuebles con la delimitación de su contenido y todos los aspectos de los mismos, sobre bases claras y seguras.

Relacionada con esta finalidad cautelar está el sistema de control del tráfico jurídico inmobiliario y de su legalidad en el ámbito civil que se manifiesta a través de la calificación registral.

D. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Al hablar del Registro Público de la Propiedad, es necesario aludir a tres acepciones del mismo: como institución jurídica, como oficina, y finalmente como conjunto de libros, folios y archivos; estos aspectos deben observarse desde un punto de vista doctrinal y desde otro legal.

Para ello es menester señalar el para qué está; cuál es su finalidad, cual la naturaleza de su función y cuál su organización.

D.1 DISTINTOS ASPECTOS

En relación a su delimitación podemos señalar tres aspectos: lo público, lo administrativo y lo privado.

Lo público del Registro no está sólo en lo que representa de índice expresivo del estado jurídico de las fincas, sino en su consideración político-social. Lo político es una idea más cercana al servicio público del Registro que a la fase institucional del mismo, y se proyecta a través de garantías constitucionales y lo social se manifiesta en los problemas registrales que plantean los proyectos sobre mejoras, urbanizaciones y programas especiales en materia agraria y urbana.

Lo privado del Registro se manifiesta en la iniciativa particular; el derecho particular; la solicitud registral y sus efectos deben gozar de las mismas prerrogativas que la propiedad privada, es decir, que la mejor forma de cumplir los fines públicos del Registro debe lograrse por la solicitud del particular y por su convencimiento de que son sus derechos y su aseguramiento el primer motivo esencial del Registro.

Lo administrativo del Registro Público de la Propiedad como servicio público se refleja en la configuración como tal, en su esencialidad, su carácter, su organización y su reglamentación orgánica, pues independientemente del carácter civil de los derechos que se incorporan al Registro y los que se derivan de él por efectos de su registro, el mismo Registro Público de la Propiedad constituye un elemento dentro de la Administración del Estado.

Ahora bien, para conceptualizar al Registro Público de la Propiedad deben considerarse dos vertientes, como ha quedado acentado en líneas anteriores: La Doctrinal y la Legal.

1. La Doctrinal.

Como Institución. Roca Sastre da su conocida definición diciendo que es: "institución jurídica destinada a robustecer la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones jurídicas relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y opción." (96)

Bernardo Pérez Fernández del Castillo lo define de la siguiente manera: "El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles." (97)

(96) Roca Sastre, citado por López Medel, Jesús. "Teoría del Registro como servicio público" REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO; Año XXXIV; Núm. 358-359; Marzo-Abril 1958; pág 162
(97) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; "DERECHO REGISTRAL"; pág 61.

Esta definición describe plenamente las funciones del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Como objeto de un derecho especial: El Registro Público de la Propiedad es el instrumento del Derecho Registral Inmobiliario, y para algunos autores incluso constituye el contenido mismo de lo que han querido denominar Derecho del Registro Público de la Propiedad, tal es el caso de Bernardo Pérez Fernández del Castillo.

Como oficina pública: Con este criterio, se demarca al Registro Público de la Propiedad como "el lugar" en donde están radicados los documentos y libros y donde se realizan las correspondientes operaciones y asientos registrales. Esta es una acepción poco importante y meramente material, de localización, que sugiere una relación con el público, una permanencia o una reglamentación.

Como conjunto de libros, folios y archivos: Idea relacionada con la anterior, manifiesta el contenido tangible, externo y gráfico de lo que realmente es el Registro, lo que representa y lo que supone, aún cuando, de otra parte, sea en esos libros, folios y archivos donde se condensan los actos, contratos y demás situaciones jurídicas susceptibles de inscripción, de la cual esos documentos son el soporte material, ya que por ellos se hace la Publicidad Registral.

2.- La legal.

Como Institución: Los artículos 1o. y 2o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal lo conceptualizan literalmente de la siguiente manera:

Art. 1o.- "El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros."

Art. 2o.- "El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función."

Como Oficina: Esta expresión de Registro como oficina pública se encuentra implícitamente en varios artículos del Código Civil para el Distrito Federal y del Reglamento respectivo, pero explícitamente, el artículo 2999 del Código mencionado señala:

Art. 2999.- "Las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe del Departamento del Distrito Federal."

De esta acepción cabe a su vez distinguir el "local" del Registro y la "demarcación registral".

Por un lado, el Registro Público de la Propiedad es la oficina, el local, donde se lleva a efecto la Publicidad Registral;

tal y como la ubica el artículo 2999 del Código Civil para el Distrito Federal anteriormente transcrito.

Por otra parte está la oficina del Registro como demarcación o circunscripción territorial, es decir, como una manifestación del sistema de competencia territorial significativo de que los derechos sobre fincas se inscriben en la oficina correspondiente al lugar de la situación de éstas.

Como conjunto de libros, folios y archivos: Es frecuente que en el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se utilice el empleo de palabras que a veces nos dan el continente por el contenido. Esto es un problema de terminología que no tiene gran importancia, pues el empleo de palabras sinónimas que no resulten equivocadas es también consecuencia de la más pura redacción de textos legales para evitar expresiones que, o resultan poco correctas gramaticalmente hablando, o no nos descubren su verdadero sentido.

Es importante dejar claramente asentado que el Registro Público de la Propiedad es, además de una Institución, un Servicio Público, o dicho de otra forma, una institución que se sirve en su ejecución de él. Por ello se diría que el Registro Público de la Propiedad "...es aquél servicio público de carácter esencial y jurídico, que tiene por objeto la publicidad de determinadas situaciones jurídicas, por medio de la inscripción...", de los

Derechos reales, como regla general, sobre inmuebles, en razón a la seguridad del tráfico inmobiliario, de la cual es destinataria la propia sociedad, a la vez que satisface el interés particular de los individuos, estando a cargo de unos funcionarios públicos, técnicos en Derecho..." (98)

Aplicando esta concepción de servicio público al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, cabe señalar los siguientes puntos:

La anterior Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, consignaba en capítulo especial destinado a la prestación de los servicios públicos toda una serie de disposiciones y desde luego la define como "la actividad organizada que se realice conforme a las leyes y reglamentos vigentes en el Distrito Federal con el fin de satisfacer en forma continua, uniforme, regular y permanente, necesidades de carácter colectivo " (artículo 23 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal aplicable por disposición expresa del artículo 2o. transitorio de la actual Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal); exigiendo además, que en todos los casos exista una declaración oficial de que determinada actividad constituye un servicio público.

(98) López Medel, Jesús.- "Teoría del Registro de la propiedad como servicio público" (Segunda Parte) REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO; Año XXXIV; Núm 360-361; Mayo-Junio 1958; pág 307

En el caso del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, esta declaración está específicamente manifestada en el artículo 10. de su Reglamento.

Por otra parte y de acuerdo con el artículo 21 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, son funciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio:

Artículo 21. "Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

I. Recibir, calificar e inscribir los documentos que consignan los actos jurídicos que, conforme a las leyes y demás disposiciones reglamentarias, deban registrarse;

II. Proporcionar al público los servicios de consulta de los asientos registrales, así como los documentos relacionados que obran en el archivo del Registro Público, mediante la expedición de las constancias, informes y copias respectivas;

III. Dirigir y desarrollar el sistema de informática de la institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración, procesamiento, empleo y custodia de la información registral;

IV. Promover métodos y acciones de modernización, simplificación y desconcentración administrativa del sistema registral de su competencia;

V. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos administrativos que para ese fin le señalan las leyes, en colaboración con las instituciones públicas relacionadas con la materia;

VI. Colaborar con las autoridades registrales de las entidades federativas, en la integración de sistemas y procedimientos registrales;

VII. Establecer los sistemas de actualización preservación y restauración de los acervos registrales y protegerlos de cualquier contingencia;

VIII. Emitir el boletín registral;

IX. Establecer las normas, políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicios registrales;

X. Emitir y divulgar los criterios y lineamientos técnicos y administrativos que rijan las funciones del Registro Público, y

XI. Participar en los congresos, seminarios y demás eventos a nivel nacional e internacional en materia registral."

D.2 ORGANIZACION Y ESTRUCTURA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

DE LA ORGANIZACION. En concordancia con los artículos 87, 88, 91 y 94 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio Constituye una de las Unidades Administrativas a que se refiere el artículo 2o. del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y como tal cuenta con las atribuciones que señala el Capítulo VI de dicho Reglamento, en sus artículos 12 y 13.

Artículo 12. "El Procurador Fiscal, Subtesoreros y Directores Generales se auxiliarán de los subprocuradores, directores de área, subdirectores, jefes de unidad departamental, de oficina, de sección y de mesa, de acuerdo a las necesidades del servicio, siempre que estén autorizados en el presupuesto."

Artículo 13. "Corresponde al Procurador Fiscal, Subtesoreros y Directores Generales:

I. Planear, programar, organizar, dirigir, controlar y evaluar, el desempeño de las labores encomendadas a las áreas que integran la unidad administrativa a su cargo;

II. Acordar con su superior inmediato, la resolución de los asuntos cuya tramitación se encuentre dentro de la competencia de la unidad administrativa a su cargo;

III. Formular dictámenes, opiniones e informes que les sean solicitados por el superior;

IV. Formular los anteproyectos de presupuesto que les correspondan;

V. Elaborar proyectos de creación, modificación y reorganización de las unidades administrativas a su cargo y proponerlos a la consideración del superior;

VI. Asesorar técnicamente en asuntos de su especialidad a los servidores públicos del Distrito Federal;

VII. Resolver los recursos administrativos que se les interpongan;

VIII. Recibir en acuerdo ordinario a los subprocuradores, directores de área y subdirectores y en acuerdo extraordinario, a cualquier otro servidor público subalterno;

IX. Proporcionar la información, los datos o la cooperación técnica que les sean requeridos, por las dependencias del Ejecutivo Federal;

X. Autorizar las altas, bajas y cambios de situación del personal adscrito a las unidades administrativas a su cargo, así como acordar, ejecutar y controlar los demás asuntos relativos al personal, de conformidad con lo que señala la normatividad en la materia;

XI. Coordinar y vigilar las prestaciones de carácter social y cultural, así como las actividades de capacitación del personal, de acuerdo a las normas y principios establecidos por la autoridad competente;

XII. Ejercer, reembolsar, pagar y contabilizar el presupuesto autorizado, para las unidades administrativas a su cargo, de conformidad con lo que señala la normatividad en la materia;

XIII. Vigilar las adquisiciones de los artículos de consumo, así como del mobiliario y equipo que efectúan las unidades administrativas a su cargo de conformidad con lo que señala la normatividad en la materia;

XIV. Proyectar y supervisar la ejecución de obras de mantenimiento, remodelación y reparación de bienes muebles e inmuebles, de equipo y maquinaria, así como autorizar la contratación de los servicios generales y los que requieran las instalaciones de las unidades administrativas a su cargo, de conformidad con lo que señala la normatividad en la materia;

XV. Autorizar la contratación de asesorías, estudios y proyectos de investigación para la adecuada operación de las unidades administrativas a su cargo, de conformidad con lo que señala la normatividad en la materia;

XVI. Conceder audiencia al público así como acordar y resolver los asuntos de la competencia de las unidades administrativas a su cargo;

XVII. Promover programas de excelencia y calidad, tendientes a incrementar la productividad de sus áreas y mejorar la calidad de vida en el trabajo;

XVIII. Formular los planes y programas de trabajo de las unidades administrativas a su cargo, considerando en ellos las necesidades y expectativas de los ciudadanos, así como mejorar los sistemas de atención al público;

XIX. Ejercer sus atribuciones coordinadamente con las demás unidades administrativas y órganos desconcentrados para el mejor despacho de los asuntos de su competencia;

XX. Expedir en su caso, copias certificadas de los documentos que obren en sus archivos sobre asuntos de su competencia, y

XXI. Los demás que le atribuyan expresamente las leyes, reglamentos y acuerdos; las que le sean conferidas por sus superiores jerárquicos y las que les correspondan a las unidades administrativas que les sean adscritas."

El Registro Público de la Propiedad, en su aspecto orgánico, se constituye como elemento de la Administración Local, pero debe considerarse no como un servicio público en sentido administrativo puro, sino como una actividad estrictamente jurídica puesta al servicio del Derecho Privado y que constituye una Institución instrumento de defensa del Orden Público y de mantenimiento de la Seguridad Jurídica.

El Registro Público de la Propiedad, como la mayoría de todos los servicios, tiene una unidad orgánica indiscutible, que puede palpase bajo los siguientes elementos básicos: externos, internos, y propiamente orgánicos.

Elementos externos.- Frente al Registro servicio siempre hay un particular interesado. No existe delimitación de quienes puedan verse afectados por el servicio público del Registro: "ni la nacionalidad, ni el Estado, ni la vecindad, ni el domicilio o la edad -salvando siempre la capacidad general-, son tenidas en cuenta propiamente. Lo que interesa es el negocio jurídico y los datos

reflejados en él, pero no como determinantes de una competencia por razón de la persona, sino por el lugar de la finca." (99)

Ahora bien, el elemento externo de organización, que delimita a su vez el campo de competencia y otros factores circunscritos a ella, lo constituyen: la finca, el bien mueble o la persona moral (artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

Ni el Código Civil para el Distrito Federal ni el Reglamento que ha quedado citado definen a la finca ni a la persona moral; y en relación a lo que es un bien mueble, el Código en comento señala en el Capítulo II del Título Segundo, del Libro Segundo, lo siguiente:

Art. 752- "Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley".

Art. 753-. "Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior."

Art. 754-. "Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal."

Las fincas, en el sentido de localización, integran el ámbito externo más poderoso del Registro Público de la Propiedad.

(99) López Medel, Jesús.- "Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público" (Conclusión); REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO Año XXXIV; Núm. 364-365; Septiembre-Octubre 1958; pág. 623

Elementos Internos.- El local. El sentido de localización, propio de todo servicio público, tiene también su manifestación concreta en el del Registro Público de la Propiedad, que constituye, en esta faceta, una Oficina Pública.

La Oficina Pública y su manifestación material, "local" no es sino, respecto al otro elemento interno, la simple expresión del continente y el contenido.

Como se ha mencionado, la idea de "local" se recoge expresamente en el artículo 2999 del Código Civil para el Distrito Federal (transcrito anteriormente) ; y tácitamente, en diversos preceptos.

El otro elemento interno lo constituyen los libros, folios, documentos y archivos, que componen el contenido de la Oficina Pública.

Los propiamente orgánicos.- La estructura jerárquica de los órganos que integran al Registro como servicio es debida a la estructura orgánica propia de toda Administración en el más amplio sentido de la palabra, así pues, el Registro Público de la Propiedad está encargado a un Director General, que se auxiliará de un Area Jurídica y de Registradores, así como de las demás áreas que sean necesarias para su funcionamiento. (art. 40. del

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

DE LA ESTRUCTURA. Para cumplir con su fines, el Registro Público de la Propiedad cuenta con diversas áreas o secciones dedicadas cada una de ellas a una tarea específica dentro del procedimiento registral.

Estas "Secciones" no se encuentran ennumeradas específicamente ni en el Código Civil para el Distrito Federal ni en el Reglamento de la materia, no obstante, éste último establece la existencia de las mismas y la posibilidad de crear las necesarias para el funcionamiento de la Institución de acuerdo a las necesidades del servicio y literalmente expresa en su artículo 4o. que:

Artículo 4o. "El Registro Público estará a cargo de un Director General, quién se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento. conforme al manual de organización que expida el jefe del Departamento de conformidad con las disposiciones legales aplicables".

Actualmente existen entre otras:

Sección Administrativa y de Control.- que formula el proyecto de presupuesto anual, estudios contables de la Dirección, inventarios, etc.

La Oficialía de Partes.- dedicada a la recepción de los documentos que ingresan al Registro; inicia y cierra el

procedimiento registral con la solicitud de entrada y trámite y la entrega del documento en donde consta el servicio registral realizado. Al iniciar el trámite remite los documentos a los Jefes de Sección a que correspondan y provee lo necesario para la entrega de los documentos cuyo trámite está agotado, ya sea que se resuelva positiva o negativamente la instancia correspondiente.

La Sección de Calificación e Inscripción.- a la que atañe el estudio pormenorizado de los documentos que le son turnados, para determinar, en su caso, su registro, proveyendo todo aquello que sea necesario, de acuerdo a la situación de que se trate, para llevar a buen fin las inscripciones o anotaciones solicitadas; o bien, turnar los documentos a los que el servicio se ha suspendido o denegado, al área jurídica, para las finalidades que a ésta corresponden.

La Sección de Certificaciones e Indices.- formula y expide en general todas las certificaciones expedidas por el Registro Público de la Propiedad y provee de todo lo necesario para la elaboración de indices.

La Sección de Boletín, Publicaciones y Estadística.- coordina su actividad con todos los Jefes de Sección para obtener la información que ha de publicarse en el Boletín del Registro, así como la redacción del mismo.

La Sección de Implementación Técnica.- cuya finalidad es analizar y diseñar el sistema de información; y la formulación de métodos y equipo adecuados para el mejor manejo del archivo dinámico; el procesamiento de los índices y todo lo referente a la informática que requiere el sistema.

D.3 DIFERENCIA CON OTROS REGISTROS

Si se toma en cuenta el origen y desarrollo de los distintos Registros, sean Civiles, Administrativos, Fiscales, Estadísticos, etc. podría reconocerse en la actualidad que el fin de la Registración -que en principio se presenta como distinto en cada uno de ellos- confluye en una idea conjunta, que es la de Seguridad.

El Registro Público de la Propiedad se diferencia de los demás (excepción hecha del Registro de Comercio) en sus consecuencias: los actos inscritos en él producen efectos sustantivos sobre la situación jurídica publicada; efectos, que son oponibles frente a terceros, siendo precisamente ésto lo que caracteriza a la publicidad registral inmobiliaria separándola de la eficacia de otros Registros Administrativos cuya finalidad es de agrupamiento, archivo, control, inspección y fomento y la flata de inscripción en éstos últimos conlleva generalmente una sanción administrativa.

Desde la óptica de los efectos producidos se ha distinguido entre Registros Jurídicos (bloque al que pertenece el Registro Público de la Propiedad) y Registros Administrativos. La característica de los primeros es esa eficacia sustantiva o jurídico-privada sobre la persona y sus bienes; en cambio, el ámbito de los registros administrativos persigue las finalidades basadas en el control, promoción, fomento, etc. traducidas en información más que en seguridad. El acceso a los registros administrativos no implica "publicidad".

Aunque el Registro Público de la Propiedad comparte la característica de Registro Jurídico con el Registro Civil y el Mercantil, es justamente la materia de inscripción lo que los hace diferentes.

D.4 PERSONAL ENCARGADO Y SUS FUNCIONES

El elemento humano encargado del cumplimiento de los fines del Registro Público de la Propiedad se compone de distintas personas con actividades y funciones específicas.

El Código Civil para el Distrito Federal genéricamente habla de ENCARGADOS Y EMPLEADOS del Registro. (artículos 3002 y 3003).

El Reglamento respectivo hace referencia en su artículo 4o. (anteriormente transcrito) a un DIRECTOR GENERAL Y REGISTRADORES;

el artículo 7o. cita al RESPONSABLE DEL AREA JURIDICA. Sólo serán objeto de estudio en esta exposición estos tres elementos, pues son las funciones y responsabilidades que a ellos corresponden las que están claramente detalladas en el aludido Reglamento.

No obstante lo anterior, el artículo 3003 del Código Civil en comento, engloba para efectos de responsabilidad civil, a todas y cada una de las personas que laboran en el Registro:

Art. 3003.- "Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

I.- Rehusen 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 practicarlos sin motivo fundado;

III.- Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;

IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan; y

V.- No expidan los certificados en el término reglamentario."

Este numeral resulta ser un complemento de los preceptos aplicables que conforman el Título Cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo artículo 108 establece quienes son considerados servidores públicos para efectos de fincar las responsabilidades a que se refiere dicho Título, mencionando que: "Para efectos de las responsabilidades a que alude este Título se reputarán como servidores públicos a... los funcionarios y empleados, y, en general, a toda persona que

desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública Federal o en el Distrito Federal..."

Serán objeto de estudio particular en este inciso, los elementos señalados en los artículos 4o. y 7o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, mencionados anteriormente, ya que es a ellos a quienes el propio reglamento les dedica especial atención al especificarles funciones, prerrogativas y responsabilidades determinadas.

DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Director General del Registro Público de la Propiedad, es la persona encargada del mismo y debe cumplir con los siguientes requisitos: Ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad (art. 5o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

Funciones:

Se encuentran establecidas detalladamente en el artículo 6o. del Reglamento del Registro:

Art. 60. "Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:

- I.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;
- II.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;
- III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;
- IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;
- V.- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento;
- VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;
- VII.- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;
- VIII.- Encomendar en los abogados del área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte;
- IX.- Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;
- X.- Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento, y
- XI.- Las demás que le señalen el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables."

Para efectos de la Ley de Amparo, el único funcionario del Registro Público de la Propiedad que tiene el carácter de servidor público y sus actos considerados de autoridad es el Director General del Registro.

REGISTRADORES.

El Registrador es el servidor público, profesional del derecho, auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar bajo su responsabilidad los documentos que se presentan al Registro Público de la Propiedad para su inscripción o anotación y autoriza con su firma los asientos en que se materializa su registro (art. 9o. primer párrafo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

Los requisitos para ser Registrador están establecidos en las fracciones I a IV del citado precepto y son los siguientes:

"I. Ser licenciado en derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

II. Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión de licenciado en derecho.

III. Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado, por lo menos un año, y.

IV. Haber aprobado el examen de oposición correspondiente."

El examen a que se refiere esta última fracción se describe en los artículos 10 ; 11 y 12 del mismo Reglamento.

Funciones:

Estas vienen señaladas como "atribuciones", en el artículo 14 del Reglamento aludido, que establece:

Art. 14.- "Son atribuciones de los registradores:

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

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

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

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

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

Dentro de su función calificadora, el Registrador examina los documentos inscribibles y decide su admisión o no en el Registro, establece una comparación entre el documento y las disposiciones legales que le son aplicables, a fin de que el asiento reúna todas las garantías posibles de estabilidad y firmeza. Si el documento cumple con los requisitos establecidos por la ley, el Registrador asienta el acto en el folio de la finca autorizándolo con su firma, que es lo que da el toque de legalidad y consolidación de la Seguridad Jurídica, pues con ésto el Registrador deja constancia de que el acto presentado a registro fue apto para ingresar a la vida registral y consecuentemente para producir efectos frente a terceros.

El Código Civil establece la responsabilidad del Registrador, para el caso de que en el ejercicio de sus funciones se exceda

trasgrediendo los derechos de los particulares. No se limita a sanciones que son simples llamadas de atención o corrección de orden administrativo, sino también alcanzan desde el pago de daños y perjuicios mediante el correspondiente juicio hasta las de carácter penal, que pueden llegar incluso a la pérdida de la libertad.

La responsabilidad civil se exige por el perjudicado ante los Tribunales Civiles Ordinarios en juicio civil litigando en contra del Registrador, ya que en estos supuestos la Administración Pública no tiene responsabilidad subsidiaria por los hechos del Registrador, que hayan causado un daño, dado que éste actuaría fuera de la norma; incluso, la propia Administración tiene facultad de suspender el encargo de sus funciones hasta en tanto el Juez competente resuelva sobre el caso de responsabilidad.

En México, el Registrador en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal. Una mala actuación jurídica puede dar lugar a una o varias responsabilidades.

Responsabilidad Civil.- Para configurar la responsabilidad civil se consideran tres elementos:

- a) La existencia de un daño material o moral en el sujeto pasivo;
- b) Que el daño se haya producido como consecuencia de

la abstención o negligencia, falta de previsión o intención de dañar, es decir, que haya culpa o ilicitud en el actuar del registrador.

- c) Que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable.

Se entiende como daño en estos casos el "daño emergente", y en consecuencia se debe reestablecer el patrimonio al estado anterior a la realización de la conducta.

Se entiende como perjuicio: "el lucro cesante" y en consecuencia debe pagar las cantidades que dejó de percibir el afectado.

La cuantificación de los daños y perjuicios se hace inicialmente una vez que haya sentencia condenatoria .

El Código Civil para el Distrito Federal, define los daños y perjuicios de la siguiente manera:

Art. 2108.-"Se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación."

Art. 2109.-"Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación."

El Registrador como profesional y técnico del derecho, debe responder de la culpa, ya sea grave o leve; en el ejercicio de sus funciones puede incurrir en responsabilidad civil, en los casos que establece el artículo 3003 del Código Civil para el Distrito Federal, que obra transcrito en páginas anteriores.

Complementando lo anterior, en el mismo cuerpo legal se dispone lo siguiente:

Art.3004.-"Las sentencias firmes que resulten en aplicación del artículo anterior, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios que en su caso corresponda."

Responsabilidad Administrativa.- Independientemente de las responsabilidades en que incurra el Registrador como servidor público, puede ser sancionado administrativamente.

La sanción administrativa oscila desde la amonestación hasta la destitución del cargo.

Responsabilidad Fiscal.- Los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción o anotación de un documento; por la expedición de certificaciones o por la búsqueda de antecedentes.

Paralelamente, el Código Fiscal de la Federación señala en su artículo 72 que "Los funcionarios y empleados públicos que en ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales, lo comunicarán a la autoridad fiscal competente para no incurrir en responsabilidad dentro de los quince días siguientes a la fecha de que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones..."

Responsabilidad Penal.- El Registrador está sujeto a las penas económicas y corporales establecidas en el Código Penal para el Distrito Federal, pues en virtud de su cargo no goza de ningún fuero, ni tratamiento distinto al común de los servidores públicos. La aplicación de las sanciones penales es independiente de las que procedan administrativamente.

Por último baste comentar que el Registrador no sólo observa disposiciones de carácter general en el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Reglamento de la materia, sino que además debe observar las contenidas en otras leyes como el Código Financiero del Distrito Federal, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley de Inversión Extranjera; Código Penal para el Distrito Federal, Ley del Notariado del Distrito Federal; Código Fiscal de la Federación; Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado, etc; ordenamientos en que aparejada a la

inobservancia de los mismos, se encontrará, según el caso, la sanción correspondiente.

ENCARGADO DEL AREA JURIDICA.

Toda Institución Pública, que se precie de ser responsable, conciente y recta dentro de su participación en nuestro Estado de Derecho, debe establecer las instancias de los usuarios en cuanto al tiempo y forma de conocimiento de los argumentos esgrimidos por éstos para hacer valer sus intereses y pretensiones dentro del ámbito de libertad concebido por la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos a través de las garantías de petición y audiencia.

Es así que el Registro Público de la Propiedad cuenta con una sección específicamente destinada a esta tarea, y es el Area Jurídica.

Esta Area debe estar encabezada por un Licenciado en Derecho, ciudadano mexicano con experiencia mínima de tres años en materia registral y que cuente con reconocida probidad, tal y como lo establece el artículo 7o. del Reglamento de la materia.

Funciones:

Son actividades propias del Area Jurídica, las que se encuentran expresamente señaladas en el artículo 8o. del mencionado Reglamento.

Art. 8o.- "Son atribuciones del área jurídica:

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

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

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

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

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

La actuación del área jurídica, siempre debe cumplir con el principio de legalidad resguardado por la constitución.

Deben considerarse en el desempeño de las funciones del área jurídica los artículos 103, 104, 105 y 115 del multicitado Reglamento, que a la letra establecen:

Art. 103.-"En caso de suspensión o denegación del servicio, si los interesados se allanan a los resultados de la calificación expresados por conducto del área jurídica, se pondrán los documentos a disposición del solicitante."

Art. 104.-"En el caso del artículo anterior y si a juicio del área jurídica sólo procede la suspensión del servicio, por ser subsanables los defectos que la motivaron, el asiento y nota de presentación seguirán surtiendo sus efectos por

el término de diez días hábiles a partir de aquél en que el documento haya sido puesto a disposición del interesado.

A falta de algún documento accesorio o complementario, sin que el principal salga del Registro Público, podrá suplirse la omisión, siempre que ésto ocurra durante el término señalado, salvo lo dispuesto en el artículo 37 de este Reglamento.

Si el documento irregular requiere de su retiro para su enmienda, una vez corregido y reintegrado en tiempo, se continuará su trámite, conservando la fecha y número de su presentación primera.

Si vencido el plazo mencionado, el documento no fuese reintegrado al Registro Público, la nota de presentación será cancelada."

Art. 105.- "Si el área jurídica revoca o modifica la determinación del registrador en sentido favorable a las pretensiones del interesado, se ordenará la inmediata reposición del procedimiento registral sin perjuicio del derecho de prelación adquirido."

Art. 115.- "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 que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo siguiente 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."

No obstante que el análisis del procedimiento Registral se llevará a cabo en el último Capítulo de esta Tesis, se estima conveniente el siguiente comentario, relacionado con los artículos transcritos:

"Se entiende que la Oficina Jurídica CONFIRMA la determinación de un Registrador (al efectuar la calificación registral) cuando previo estudio del documento, verifica que el caso se ajuste estrictamente a lo estipulado por la Ley y que por ello no hay lugar a la inscripción o anotación. La MODIFICACION en cambio, se traduce en una reducción de las cosas a los términos justos,

llevando a cabo una acción encaminada a templar el exceso o exorbitancia (así), todo lo cual se traduce en aceptación de algunos aspectos de la calificación registral, en el rechazo de otros o hasta en la implementación o argumentación jurídica, que al respecto se haya expuesto. REVOCAR es dejar sin efecto, por ende, esta determinación; abarca un acto determinante que implica al todo de acuerdo sobre lo cual recayó la calificación registral." (100)

(100) Colín Sánchez Guillermo, y otros.- "Actualización Registral en México"; PUBLICACION DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL; México; 1982; pág. 91

CAPITULO III

Como ha quedado establecido, el Registro Público de la Propiedad es el instrumento del Derecho Registral Inmobiliario, que se erige como una Institución de Orden Público que garantiza los derechos consignados en los documentos que se presentan a su inscripción, a través de la publicidad; asistiéndole otras funciones como son las de ser fiscalizador de los derechos impositivos fijados a tales actos; la certificación respecto de los informes solicitados en averiguación del estado jurídico que guarda lo registrado, así como la conservación y custodia de la documentación registral; todo lo anterior con vistas a preservar la Seguridad en el Tráfico Jurídico.

Para cumplir con sus fines tanto el Derecho Registral Inmobiliario como el Registro Público de la Propiedad se rigen por determinadas máximas que constituyen "la serie sistemática de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices que tienen como resultado la sintetización del ordenamiento jurídico registral".⁽¹⁰¹⁾

Estas líneas directrices son justamente los Principios Registrales y dotan a las normas del Derecho Registral Inmobiliario de un sentido unitario al ser los instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas de la institución registral.

(101) Roca Sastre, Ramón; ob. cit.; T.II; pág. 204

"...Unas veces se trata de normas generales que se desenvuelven a través de preceptos positivos concretos, y otras, más bien de verdaderas instituciones jurídicas como ocurre por ejemplo, con la fe pública registral, y al mismo tiempo, que así como unos se refieren a meros aspectos formales de la institución registral, otros tienen un verdadero valor y alcance sustantivo ..." (102)

Ahora bien, el contenido del Derecho Registral Inmobiliario, no puede agotarse en la mera consideración de tales principios sino que éstos constituyen parte del objeto de aquél, pues organizan al Registro Público de la Propiedad, determinan los rasgos característicos de dicha organización, regulan (para efectos registrales) la adquisición, la transmisión y la pérdida de los derechos reales, especialmente inmobiliarios así como los títulos que los representan; también determinan los efectos inter partes y frente a tercero de los asientos del Registro.

Para Martín Castro Marroquín, los Principios Registrales "son las bases o fundamentos prácticos tomados de la experiencia en relación con el Derecho de Registro, es decir, son proposiciones admitidas generalmente que sirven de base a los ordenamientos

(102) De Cossío y Corral Alfonso; ob. cit.; pág. 35

legales de esta rama del Derecho, sin que dichos principios sean leyes propiamente."⁽¹⁰³⁾

Este capítulo se dedica a la enumeración y análisis de los Principios Registrales.

A. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Desde que fue establecido el Registro Público de la Propiedad se le asignó una función pública a cargo del Estado, regulada por normas de orden público, cuyo alcance para muchos es justamente el dar publicidad, con acceso para todos, a los actos jurídicos que en torno a la propiedad y demás derechos reales se celebren.

"El efecto de la publicidad consiste en tomar oponibles a los terceros ciertos actos; el efecto de la falta de publicidad de esos actos es, pues su inoponibilidad a los terceros."⁽¹⁰⁴⁾

Esta función esencial de la Institución tiene como finalidad principal la de otorgar Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes inmuebles y sobre los derechos reales inscritos, produciendo con ello efectos beneficiosos para la sociedad, ya que en el primer caso se da lugar a que aumente la circulación de bienes y de

(103) Castro Marroquín, Martín.- "DERECHO DE REGISTRO"; T. I Vol. 3o.; Edit. Porrúa S.A.; México; 1962; pág. 69

(104) Mazeaud, Henri.- "LECCIONES DE DERECHO CIVIL" (Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo); T. I Vol. 3o.; Ediciones Jurídicas Europa-América; Buenos Aires; 1959-1965; pág. 72

dinero, aspectos fundamentales en la economía del país; con la seguridad del derecho subjetivo que accede al Registro se consigue el bien jurídico que representa para las personas que han adquirido legítimamente y de buena fe sus derechos; el derecho subjetivo inmobiliario que ha sido publicado se muestra como derecho real *erga omnes*, frente al derecho no publicado o clandestino, contemplando así el derecho en "reposo" integrado en el asiento registral y constituyendo una seguridad estática paralela a la seguridad dinámica en los negocios jurídicos, en las transacciones y en las operaciones relativas al dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles. El Principio de Publicidad es el eje de los demás principios registrales.

El artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece:

Art. 10.- "El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

Los artículos 31 y 88 del citado reglamento se pronuncian en el mismo sentido.

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

Art. 88.- "Los asientos del Registro son Públicos".

En el primer artículo transcrito se subraya como fin inmediato del Registro la publicidad de los actos jurídicos relativos a derechos reales y a otros que por ley sean objeto de inscripción a través de los asientos que obran en los libros y folios que lo constituyen.

Los derechos reales, sobre todo el de propiedad, están destinados a ser objeto de tráfico o a modificarse; por lo que surge la necesidad de saber quien es su titular y quién está facultado para disponer del mismo; los derechos reales están al conocimiento de cualquier interesado en el Registro, es decir, el deber de abstención y respeto que los derechos reales imponen incumbe a todos pues todos están en situación de infringirlos y en consecuencia todos deben poder conocer la existencia de tales derechos a través de su constatación con los asientos registrales, así como con la obtención de las constancias relativas.

Como se desprende de los artículos 10., 31 y 88 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad no es necesario acreditar interés jurídico para enterarse de lo que obra asentado en los libros, folios y demás documentos archivados que se relacionan con las inscripciones.

El Licenciado José Luis Lacruz Berdejo considera que "la finalidad primaria de la publicidad registral es la protección del

tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con la garantía que supone la consulta de un Registro Público, las complicadas indagaciones sobre la titularidad de los derechos que en otro caso, sería preciso practicar". (105)

Tal y como lo señala Luis Madrigal Ortiz, la publicidad se realiza generalmente a base de inscripciones, en donde el principio de publicidad del Registro consiste en dar a conocer, por medio de los asientos o constancias del mismo, que deben estar al acceso de todos, las relaciones jurídicas que conciernen a los inmuebles. (106)

El Registro Público de la Propiedad no se halla destinado a la publicidad meramente, sino a una publicidad que excede de la simple información, hasta llegar en algunos casos a dar por buena y existente la apariencia registral que se garantiza con exclusión de la realidad jurídica hasta ese momento vigente. La eficacia de esta garantía prestada al adquirente difiere en los diversos tipos de Registro; clasificándolos en dos grupos, podemos señalar: los registros que se limitan a garantizar que quien aparece como titular registral no ha enajenado su titularidad, y los que aseveran que el titular registral según los libros o folios es verdadero titular. Tratando de explicar mejor lo anterior se puede exponer lo siguiente:

(105) Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebolledo Francisco de Asís; ob. cit.; pág. 9

(106) Madrigal Ortiz, Luis.- "Los Fundamentos del Derecho Inmobiliario" REVISTA NOTARIAL; No. 12; México; 1953; pág. 6

a) El mínimo de garantía que ofrece todo Registro Inmobiliario es la fuerza negativa o preclusiva de la publicidad (el que inscribe su adquisición en el Registro está a salvo de los ataques de cualesquiera contradictores que no hayan inscrito su derecho o que lo hayan hecho con posterioridad a él).

b) Otro tipo de Registro que resulta tener mayor eficacia es aquél que publica y garantiza titularidades. Estos Registros designan quien es el titular de cada derecho, y tales designaciones se encuentran garantizadas de tal forma que el adquirente puede tenerlas por seguras sin ulterior examen, en el Registro la propiedad de determinada persona es una afirmación directa de los asientos registrales, garantizada de tal modo que aún si es falsa vale frente a un nuevo adquirente que confió en ella como si fuera verdadera.

Don Jerónimo González dice "La palabra publicidad posee en derecho privado acepciones variadas que responden a un concepto fundamental: el de llevar al conocimiento de los interesados actos o hechos jurídicos, reconocidos y apoyados por la ley con sanciones más o menos enérgicas". (107)

Para el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo el Principio de Publicidad puede analizarse desde un punto de vista material y uno formal. El primero concebido como los derechos

(107) González y Martínez Jerónimo; ob. cit.; pág. 21

otorgados por la inscripción, a saber: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente al no inscrito; esta publicidad material está concretizada en los artículos 3007 y 3009 del Código Civil para el Distrito Federal en los siguientes términos:

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

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

En relación a estos dos artículos puede comentarse lo siguiente:

La calidad de Tercero para efectos registrales, la posee, el destinatario de la protección de la Fe Pública Registral y, quien puede resultar afectado en razón del principio de publicidad.

Desde el punto de vista de Derecho Civil, es tercero quien ha sido extraño a la realización de un acto jurídico por no haber intervenido en su formación. Traslada esta idea al campo contractual indica que quien no es parte en un contrato tiene la calidad de tercero; y en este terreno debe distinguirse entre "tercero simple" y "tercero adquirente".

El "tercero simple" es el que resulta extraño por completo a una relación jurídica y forma parte de la masa que compone el sujeto pasivo universal en los derechos reales y respecto de él realmente no se presenta problema registral alguno.

En cambio el "tercero adquirente" es aquél que sin haber intervenido en un acto jurídico o un contrato específicamente determinado posteriormente entró en una relación jurídica relacionada con la misma cosa materia del primer acto, adquiriendo un derecho inscribible respecto del bien que fue materia de un acto en el que no intervino. Es justamente este tercero el que interesa para los efectos registrales de los artículos 3007 y 3009 del Código Civil mencionado.

La publicidad formal alude a la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las certificaciones y demás constancias de los asientos y anotaciones registrales, así como a la consulta personal de libros y folios; en este sentido el artículo 3001 del ordenamiento civil invocado.

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

De este artículo se desprende que no es indispensable tener interés jurídico para la obtención de constancias y certificaciones ni para la verificación personal de datos en libros y folios. (108)

B. PRINCIPIO DE LEGITIMACION

En referencia a este principio registral Luis Carral y de Teresa expresa "...Legitimar, según el diccionario, es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica" (109)

En una acepción técnico-jurídica, "legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico, con eficacia..." (110)

La legitimación en Derecho Registral se fundamenta en una compleja presunción de derecho: a) deriva de la presunción de titularidad del derecho subjetivo que establece la ley a favor del titular registral; b) con la presunción de existencia de dicho derecho y su correspondencia con la realidad jurídica que lo une al titular inserto según el asiento, c) supone que ese derecho existe

(108) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- "DERECHO REGISTRAL"; págs. 73 e 75.

(109) Carral y de Teresa, Luis; ob. cit.; pág. 251

(110) Landerie Caldentey, J. citado por Luis Carral y de Teresa; ob. cit.; pág. 251

en la forma anotada en el asiento registral; d) presume que el mencionado titular adquirió el derecho en cuestión por la causa concreta que indica el asiento registral; e) estima que el titular de la inscripción de dominio o posesión tiene la posesión del inmueble o derecho inscrito y que la presunción opera en contra y a favor del propio titular registral.

Además, este principio legitima el tráfico del titular como dueño y poseedor; como lo primero puede vender, hipotecar, administrar, efectuar actos procesales, impedir acción contradictoria de dominio, procedimiento y apremio; y como poseedor puede promover interdictos, etcétera, todo ello aún frente al titular real, dentro de la esfera jurídica de éste y mientras no se demuestre la inexactitud registral.

Se trata de una presunción "*Iuris Tantum*" debido a que existe la posibilidad de que la inscripción no coincida con la realidad jurídica y que de ello resulten dos estadios: el registral y el extrarregistral; ambos coexisten simultáneamente con nacimientos, transmisiones, extinciones o modificaciones de derechos reales sobre la misma finca. Si ambos coinciden no hay problema y nos encontramos en presencia de lo que doctrinalmente se conoce como legitimación ordinaria; pero si difieren surgirá un conflicto que dará paso a lo que algunos tratadistas identifican como legitimación extraordinaria: por la que se ejecuta un acto eficaz por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se

trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legítima ese acto basándose en la apariencia jurídica; impidiendo el asiento registral toda inscripción o anotación incompatible con él.

En diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal se establece la presunción de exactitud del Registro no obstante lo incierto no coincida con la realidad; esta presunción de exactitud es también llamada legitimación registral; permite la eficacia defensiva de la inscripción y por lo tanto de las transacciones realizadas con el titular registral. En este sentido los siguientes artículos del cuerpo legal mencionado:

Artículo 3009. (transcrito anteriormente).

Artículo 3010. "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

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

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

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

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

Artículo 3021. "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presentan para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

- I. Cuando el título presentado no sea de los que debe inscribirse o anotarse;
- II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;
- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o 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 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 falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables".

Dentro de las características que enmarcan la presunción a que se refieren los preceptos legales transcritos se pueden destacar las siguientes:

- a) La presunción de la exactitud es "de derecho" ya que es en virtud de la inscripción como se deduce la existencia de un derecho subjetivo.

b) La presunción de exactitud no coexiste con una presunción de integridad del registro distinta de ella.

c) La presunción es asimismo y como se ha venido señalando "iuris tantum", carácter que deriva de su propia naturaleza.

Así pues, los asientos registrales pueden estar sujetos a rectificación o modificación cuando haya quedado demostrada la inexactitud registral ocasionada por la incoherencia con la realidad jurídica.

Para el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo y en tratándose de actos en los que se afecta el interés de un ajeno, la presunción se vuelve "iuris et de jure" en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.⁽¹¹¹⁾

En contradicción a esto, el autor Ramón Sánchez Medal aclara que esa necesaria protección a favor del tercero adquirente de buena fe realmente no existe, aunque su adquisición esté ya inscrita en el Registro Público de la Propiedad, pues si el acto o contrato que sirvió de antecedente a la inscripción registral del enajenante se llegare a anular o a resolver por violación a cualquier clase de ley, aquella nulidad o resolución traerá como consecuencia que se invalide en todos los casos la inscripción

(111) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; "DERECHO REGISTRAL" pág. 77

registral del tercero adquirente, de acuerdo a la última parte del actual artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal: "... Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley" (toda nulidad siempre se funda en la violación de una ley en virtud de no poderse crear por convenio de las partes, por lo tanto siempre se caería en el supuesto normativo).

La última parte del 3009 es consecuencia de una reforma llevada a cabo en 1979, del que en ese entonces existía, que a su vez fue producto de una reforma acaecida en 1952 al que en principio fuera el artículo 3007, precepto legal éste último, en el que se reconocía expresamente al enajenante titular registral la legitimación registral por virtud de la cual quien aparece inscrito como titular de un derecho en el Registro sea o no el verdadero titular, puede disponer válidamente del derecho en forma onerosa a favor de tercero de buena fe, proporcionándole a ese tercero seguridad y confianza por cuanto su adquisición era en principio inatacable una vez inscrita ya que sólo podía invalidarse la inscripción en el caso excepcional de que el acto o contrato que hubiese servido de antecedente a la inscripción registral del enajenante hubiera sido anulado o resuelto por violación a una ley prohibitiva o de interés público. (112)

(112) Sánchez Medel, Ramón. - "EL NUEVO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD"; págs. 45 y sigs.

En relación al ámbito del principio de legitimación, el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal señala que este principio abarca la existencia del derecho real inscrito, la titularidad y la modalidad que el derecho reviste conforme a lo declarado por el asiento, así como la posesión.

Limitado a lo anterior, este principio no incluye las características físicas de la finca, ni los datos propios del titular, tampoco la capacidad para celebrar el acto relativo, ni permite presumir que el derecho real no inscrito no existe o suponer que ha existido un derecho real cuya inscripción ha sido cancelada.

La legitimación se impone en un aspecto formal-registral, obligando al registrador a atenerse a las titularidades que consten en el Registro para practicar cualquier inscripción. Además del hecho de la inscripción, se deduce, salvo prueba en contrario, la adscripción del derecho al titular, según el Registro, y esta presunción puede hacerla valer en juicio y fuera de él.

Finalmente el artículo 3010 presume el modo de esa titularidad, es decir, señala que existe y pertenece "en la forma expresada por el asiento respectivo".

La presunción que se refiere al artículo en comento dura -como presunción de una titularidad actual-, mientras se encuentre

vigente el asiento registral, solamente desaparece por nueva inscripción en virtud de un negocio jurídico o resolución judicial que tenga efectos canceladores o rectificadores en relación a la anterior.

El autor Angel Sanz Fernández contabiliza hasta cinco puntos distintos en los que puede incidir la prueba contraria a la presunción de exactitud, a saber:

- 1.- Nulidad, falsedad o error en el asiento;
- 2.- Nulidad, falsedad o defecto del título;
- 3.- Falta de conformidad de la inscripción con el título, por recogerse en aquélla, de manera errónea o incompleta, el contenido real de éste.
- 4.- Existencia de títulos posteriores que hayan modificado aquél cuya inscripción está vigente en el Registro; y
- 5.- Extinción del derecho inscrito. (113)

Aunque la legitimación protege el tráfico y al titular, el único dueño verdadero es el de la realidad jurídica, pues la ley reconoce que el derecho se constituye anteriormente a su inscripción y abundando un poco, no puede hablarse de legitimación si previamente no contamos con un derecho que ha de ser legitimado.

(113) Sanz Fernández, Angel.- "INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO", T. II; Edit. Reus; Madrid; 1953; pág. 150.

"... Como la estadística demuestra que la inexactitud del registro es la excepción, se justifican dos principios registrales: el de la presunción de la exactitud del registro, conocido con el nombre de principio de legitimación, y el de fe pública registral, que es el de la protección a favor del que confía en el registro, aunque éste resulte inexacto." (114)

La consecuencia de la operabilidad del principio de legitimación la constituye el principio de Fe Pública Registral.

C. PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL

Desmembrando el concepto general de Fe Pública, podemos decir que etimológicamente FE deriva de *fides*, indirectamente del griego "*peitheio*" (yo persuado), PUBLICA quiere decir notoria, patente, manifiesta, que la ven o la saben todos, etimológicamente proviene "del pueblo" "*populicum*".

Hablando literalmente puede decirse que FE PUBLICA es la creencia general notoria o manifiesta.

(114) Carral y de Terese, Luis.- "Das Conferencias Sobre Principios Registrales"; REVISTA NOTARIAL; No. 22; México; 1955; pág. 20

Desde un punto de vista jurídico, el concepto de Fe Pública sería la garantía que da el Estado, de que determinados hechos que interesan al Derecho son ciertos. La Fe estatal es obligatoria para todos, nace del Estado por el derecho a autodeterminarse de manera soberana (*Jus Imperium*), determinando la forma para otorgar Seguridad Jurídica a través de varias clases de hechos que deben constar documentalmente:

- 1o. Normas jurídicas o actos creadores del Derecho.
- 2o. Resoluciones mediante las cuales el poder público somete un hecho determinado a la norma jurídica general.
- 3o. Actos de ejecución del Derecho estatuido en las normas o declarado en las resoluciones.
- 4o. Hechos prescritos en la norma jurídica general y de los cuales deriven derechos, obligaciones y sanciones.

Los hechos referentes a los primeros tres puntos (actos de normación, jurisdicción y ejecución) son objeto de la fe pública legislativa, judicial y administrativa respectivamente; los del punto cuatro atañen a la fe pública notarial. (115)

Con la fe pública se impone coactivamente a todos, la certidumbre de los hechos objeto de la misma. Esta presunción de certeza se funda en la propia soberanía del Estado, obliga a creer

(115) Bañuelos Sánchez, Froylán.- "DERECHO NOTARIAL" Interpretación, Teoría, Práctica y Jurisprudencia; T. I; 4a. ed.; Cárdenas Editor y Distribuidor; México; 1990; págs. 151 y 152.

como auténticos determinados signos (moneda, títulos valor, billetes de banco) o como ciertos los documentos que reflejan determinados negocios jurídicos formales, con el propósito de servir al fin inmediato del Derecho: la Seguridad Jurídica.⁽¹¹⁶⁾

Existen varias definiciones de Fe Pública, entre otras, se encuentra la que asienta el Licenciado Jorge Ríos Hellig en su obra "La Práctica del Derecho Notarial":

La fe pública es el "Imperativo jurídico que impone el Estado a un pasivo contingente universal para considerar cierta y verdadera la celebración de un acto o el acaecer de un evento, que no percibe este contingente por sus sentidos; también es el contenido del instrumento que los contiene..."⁽¹¹⁷⁾

Desmembrando los elementos de la definición anterior se tienen los siguientes:

- 1.- Imperativo jurídico.- demuestra que es forzoso tener por cierto el contenido de cualquier instrumento emanado del Estado, a través de un fedatario o una autoridad.
- 2.- Pasivo contingente.- se refiere al efecto erga omnes, o sea la oponibilidad frente a todos, del contenido de un documento auténtico.

(116) Gallardo Rueda, Arturo; ob. cit.; págs. 75 a 77.

(117) Ríos Hellig, Jorge; ob. cit. pág. 37.

- 3.- Considerar cierto un acto o hecho.- ya que el contenido del documento debe tenerse por cierto y verdadero al haber sido elaborado por un fedatario público.
- 4.- Que no perciben sus sentidos.- ésto obliga a que el Estado ordene mecanismos en donde se crea en algo que no se ha captado o que no ha sido percibido en forma personal.

El resultado práctico más sobresaliente de la fe pública consiste en facilitar el comercio jurídico. La fe pública en su desenvolvimiento no sólo constituye una garantía de certeza de los hechos sino que también de su valor legal.

Dentro de las distintas clases de fe pública que existen, la que aquí interesa es la Fe Pública Administrativa:

"Su objeto es dar notoriedad y valor de hechos auténticos a los actos realizados por el Estado o por las personas de derecho público dotadas de soberanía, de autonomía o de jurisdicción.

El contenido de la fe pública administrativa comprende no solo los actos pertenecientes a la autoridad legislativa o reglamentaria, sino también a los actos jurisdiccionales, o de mera gestión". (118)

(118) Bañuelos Sánchez, Froylán; ob. cit. pág. 172.

Es también característica de la Fe Pública Administrativa que no tiene por su especial índole un organismo exclusivo a quien esté encomendada; la ejercen tanto los funcionarios cuya misión específica es "certificar", como aquellos otros que tienen autoridad autónoma, aunque sea dentro de las facultades normadas.

De la Fe Pública Administrativa deriva la Fe Pública Registral, que es "aquella que se otorga a los directores de los Registros Locales o Federales. Puesto que la esencia de los Registros es dar publicidad a los actos, sus certificaciones tienen fe pública".⁽¹¹⁹⁾

En este sentido el artículo 60. fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

Artículo 60. "Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:

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

El fundamento de la Fe Pública Registral coincide con el fin último del registro: conseguir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Ciertamente uno de los problemas jurídicos más apasionantes desde el punto de vista teórico es el que suscita el conflicto de

(119) Ríos Mellig, Jorge; ob. cit. pág. 51.

intereses que se plantea entre el titular de un derecho real inmobiliario, por un lado, y quien adquiere ese derecho de persona no legitimada para transferirlo. Estamos en presencia de una problemática vinculada con el concepto de derecho aparente, en la cual, el Derecho Registral Inmobiliario cumple una importante función.

La seguridad y el valor que implica la Fe Pública Registral conlleva el conceder a la información que se da de los asientos registrales, en beneficio del tercero adquirente, la presunción *iuris et de iure* de que coincide con lo asentado, aunque esos asientos en ocasiones difieran de la realidad; información necesaria para saber si el titular inscrito puede disponer válidamente del derecho real que aparece a su favor así como también para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fe que se atuvo a esos datos registrales y confió en ellos para adquirirlo.

La buena fe registral, referida a la confianza en la veracidad de los datos del Registro no puede confundirse con la buena fe en materia de posesión (artículo 806 del C. C. para el D. F.), en materia de prescripción (artículos 1152 y 1153 del C. C. para el D. F.), en materia contractual (artículo 1796 del C. C. para el D. F.) o matrimonial (artículos 255 al 257 y 261 del C. C. para el D. F.); pues la buena fe resulta de los datos objetivos del Registro.

"... la Suprema Corte ha decidido que por razones de ética, no puede alegar buena fe quien tiene conocimiento extrarregistral de los actos que deben ser objeto del registro y trata deliberadamente de aprovecharse de la omisión de tal registro (S. C. J. de la N. 5a. época, tomo CXXXI, pág. 170, 7a. época, 4a. parte, vol. VII, pág. 45 y tésis 60 , pág. 44 Informe de 1985 de la 3a. Sala)".⁽¹²⁰⁾

El principio de legitimación conduce la vigencia de la Fe Pública Registral y gracias a ésta se logra, como ya ha quedado asentado, la consecución del fin último del Registro Público de la Propiedad: conseguir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. La Fe Pública como calidad jurídica es sinónimo de autenticidad *erga omnes*.

D. PRINCIPIO DE ROGACION

También llamado principio dispositivo o principio de instancia como surge de su misma denominación, el principio de rogación describe la iniciativa del sujeto interesado tendiente a obtener el asiento registral del título que presenta a ese efecto.

El Registro Público de la Propiedad, como Institución Pública de índole tutelar con relación a los intereses de particulares, otorga el servicio para ellos con carácter absolutamente

(120) Sánchez Medel, Ramón; "DE LOS CONTRATOS CIVILES"; pág. 552

potestativo. Acudir al Registro Público de la Propiedad resulta en algunos casos necesario y en otros, simplemente recomendable, pues el que está en el caso de necesitar de la función registral sin acudir a ella no tiene más sanción que la de soportar la consecuencia y el resultado de su abstención.

La función registral no puede practicarse de oficio, excepción hecha del artículo 84 fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

Artículo 84. "Las anotaciones preventivas se cancelarán:

...II. De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva..."

Las reglas de caducidad las contiene el artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal:

Artículo 3035. "Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquéllas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento".

Otra excepción se encuentra en materia mercantil y aunque ésta no es objeto de estudio en este trabajo, está sujeta a los mismos principios registrales. El Registro Público de Comercio actúa de oficio en el caso establecido por el artículo 19 del Código de

Comercio (inscripción obligatoria para todas las sociedades mercantiles y para los buques), con el requisito que estipula el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de Comercio.

Artículo 19. "Si se optase por el sistema de folios, la relación de los documentos que ingresen al Registro, así como los asientos que los mismos originen, se practicarán utilizando:

I.- El Folio Diario de Entradas y Trámite.

II.- El Folio Mercantil.

III.- Los Folios Auxiliares que se estimen convenientes con arreglo a las necesidades del servicio y a juicio de la Dirección."

Es pues necesaria una petición, rogación o instancia de parte de quien tenga interés legítimo en los derechos reales, posesión, gravámenes o limitaciones que se vayan a inscribir, anotar o cancelar, o por el Notario Público que haya autorizado la escritura relativa, así lo establece el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, o por autoridad competente. Asimismo el juez a petición de parte puede solicitar la anotación preventiva respecto del estado contencioso en que se encuentra una finca.

En la práctica registral no es necesario que la presentación de títulos o documentos sea hecha por el interesado en forma personal, o por medio de representante formalmente autorizado para ello, pues basta con la materialidad de la entrega del documento al Registro Público a través de la Oficialía de Partes.

La simple presentación del documento en dicha oficina satisface la exigencia de rogación que obliga al Registro primeramente a asentar el hecho de la presentación del documento y en seguida dar trámite a la inscripción, anotación ó cancelación respectiva; la constancia de recepción del documento tiene gran importancia en relación con la prioridad registral; la rogación es el extremo previo que no puede faltar a cualquier actividad ulterior del Registro.

En el Distrito Federal, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad obliga a los solicitantes a llenar en formas previamente establecidas -sin las cuales no se da curso legal a las solicitudes-, los requisitos y datos que necesita el tipo de asiento solicitado.

El artículo 32 del Reglamento en comento establece:

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

El artículo 18 del mismo señala:

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

La imposibilidad de actuación "de oficio" caracteriza al registrador como un órgano imparcial con función independiente.⁽¹²¹⁾

Por último basta recalcar que como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que se ha presentado el documento y habiéndose iniciado con ello el procedimiento registral, el interesado tiene la posibilidad de desistirse de que se realice la tramitación correspondiente estando en este caso obligado el registrador a devolvérselo cuando así lo solicite.⁽¹²²⁾

E. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

El registro siempre presupone la existencia de un titular registral por lo que cualquier movimiento en los asientos registrales, ya sea una modificación o la cancelación de los mismos, necesariamente requiere del consentimiento del titular registral o de sus causahabientes.

Conforme a este principio, quien aparece inscrito es protegido a fin de que sin su consentimiento no se haga cambio alguno en la inscripción que lo favorece, ni siquiera para rectificarla. Aún en el caso de cancelación de inscripción por mandato judicial debe

(121) García García, Jose Manuel, ob. cit.; pág. 546.

(122) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; "DERECHO REGISTRAL" pág 79.

oirse en el juicio y debe darse oportunidad de defensa al titular inscrito en el Registro. (123)

Puede examinarse desde el punto de vista del acto jurídico que origina la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, de gravámenes y limitaciones sobre los mismos; y desde el punto de vista de los efectos registrales producidos.

En relación al primer supuesto, el principio de consentimiento analiza el consentimiento de las partes y el objeto que pueda ser materia de un contrato; en cuanto al segundo, debe partirse de las ideas de que las inscripciones o anotaciones registrales redundan siempre en perjuicio de alguna persona.

La existencia de este principio se justifica porque aún tratándose de cancelación de inscripciones ordenadas por autoridad judicial, tales como embargos, cédulas hipotecarias, anotaciones preventivas de demandas y otras, es suficiente el consentimiento auténtico del acreedor, que frecuentemente se hace constar en escritura pública, para que se practique la cancelación correspondiente, sin necesidad de un mandamiento judicial que lo ordene.

(123) Tesis núm. 315 págs. 956 y 957 de la Jurisprudencia de la 3a. Sala hasta 1975, en el apéndice del S.J.F.

Este principio está claramente expresado en el texto de diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal que a continuación se transcriben:

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

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

Artículo 3012. "Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero si no consta inscrita en el Registro Público.

Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno sólo de aquellos".

Artículo 3022. "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.

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".

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

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

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

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

Artículo 3035. (transcrito en hojas anteriores)

Artículo 3037. "Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores,

aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial".

F. PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD

La "prelación" es un vocablo que fue introducido en el siglo XIV al idioma castellano, deriva del latín "*Praelatio Onis*", cuyo significado es: acción de poner antes. En términos generales da a entender la antelación o preferencia con que una cosa debe ser atendida respecto de otra.

Jurídicamente el vocablo prelación tiene su antecedente y fundamento doctrinario en el apotegma: "*Prior in tempore, potior in iure*" (primero en tiempo, primero en derecho). El factor tiempo tiene capital importancia tanto en el derecho sustantivo como en el adjetivo, porque hace nacer y fenecer derechos y por otra parte, el orden de sucesión temporal en el goce de determinados derechos da origen a un grado de preferencia de los mismos.

A este hecho acude puntualmente el término prelación tal y como se emplea en la legislación registral.

El procedimiento registral se inicia con la presentación del documento que se pretende registrar, en la oficina de Oficialía de Partes del Registro Público de la Propiedad, bastando señalar la necesidad de que en el momento de la presentación, conste de manera

indubitable en el documento respectivo la fecha y hora en que fue presentado, así como el número progresivo que le corresponda en orden a dicha presentación, ya que tiene preferencia en tiempo, aquél cuyo número de entrada sea ordinalmente anterior, cobrando este momento especial relevancia, pues con base en él, se determinará la Prelación.

Lo importante de este principio nos invita a un examen si no exhaustivo, por lo menos exploratorio de la problemática que representa; por lo que cabe distinguir tres conceptos frecuentemente empleados como equivalentes y que originan múltiples confusiones de orden interpretativo: Uno es la preferencia en el pago, propio de las garantías reales; otro la prioridad en cuanto a la fecha, grado y calidad de los derechos constituidos; y el último, la prelación propiamente dicha que se establece tomando en consideración la fecha y hora de presentación de los documentos en el Registro y en donde se consignan actos jurídicos que conforme a la ley deban surtir efectos ante terceros tal y como lo establecen los artículos 3015 del Código Civil para el Distrito Federal y 18 y 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

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

Artículo 18. (se transcribió con anterioridad.)

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

I. Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento;

II. La fecha y hora de presentación.

III. Area a la que se turne el documento.

IV. Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio.

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

VI. Observaciones".

Desde un aspecto registral la prioridad presenta una faceta de carácter sustantivo o material y una formal:

a) La sustantiva o material a su vez distingue la preferencia de superioridad o excluyente, de la preferencia de rango o grado. La primera se aplica cuando se trata de derechos incompatibles entre sí, por ejemplo dos dominios que concurren simultáneamente sobre un mismo inmueble, ésto conduce automáticamente a la exclusión del posterior por el derecho previamente inscrito. La prelación de rango o grado, en cambio, opera con referencia a derechos compatibles, en el sentido de que pueden concurrir sobre la misma cosa, tal es el caso de dos o más hipotecas, y deriva de la preferencia del primer derecho inscrito, aunque no en el marginamiento del que le sucede en el tiempo del ingreso registral.

"La preferencia de grado muestra patente su relatividad, pues para su acabada expresión, se precisa la coexistencia efectiva en el Registro de dos derechos compatibles entre sí".⁽¹²⁴⁾

"El rango no es un derecho, pero la preferencia que de él deriva se resuelve en derechos preferentes que otorgan al derecho real correspondiente una ventaja patrimonial." ⁽¹²⁵⁾

b) Desde el ángulo formal, la prioridad compromete el comportamiento del registrador, exigiéndole que no inscriba derechos incompatibles de fecha anterior o igual, cuando se trata del funcionamiento de la prioridad excluyente, u obligándole a que lleve a cabo los asientos según el tiempo de presentación de los títulos a registro, cuando es cuestión de establecer la prelación de rango entre derechos compatibles entre sí.

Esta mecánica la rigen los artículos 2266 y 2982 del Código Civil para el Distrito Federal:

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

Artículo 2982. "Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley".

(124) Coghlan, Antonio R.; ob. cit.; pág. 168.

(125) Carral y de Teresa, Luis.- "Das Conferencias Sobre Principios Registralas"; pág. 64

En tratándose de la preferencia por el rango de un derecho que coexiste con otro de la misma naturaleza, el manejo lo establece el artículo 3013 del mismo ordenamiento:

Artículo 3013. "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente".

Estrecha relación mantienen con el Principio de Prioridad las anotaciones preventivas; su establecimiento es un conducto más para otorgar publicidad y seguridad a los terceros registrales.

"Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación". (126)

Los actos y demás diligencias que deben anotarse preventivamente en el Registro Público son los que se establecen en el artículo 3043; asimismo, el artículo 3016, -ambos del Código

(126) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- "DERECHO REGISTRAL" pág. 84.

Civil para el Distrito Federal-, desglosa el tratamiento de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura pública cuyo objeto sea un derecho real o garantía sobre inmueble; su efecto es congelar el registro por un término de 30 días, anotación conocida con el nombre de "primer aviso preventivo", disponiendo también lo relativo al aviso posterior a la firma de la escritura y las consecuencias registrales de la puntual o impuntual presentación del testimonio relativo en el Registro.

La transcripción y estudio detallado de los preceptos mencionados será objeto del Capítulo IV de este trabajo, por lo que en este inciso su análisis se limita a lo ya mencionado.

Sin duda, la prioridad es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes presenta cotidianamente, considerando que además de ser un principio registral, es una garantía procedimental, la cual con mayor sencillez se califica como una consecuencia del acto de presentación del documento ante la Oficialía de Partes; su eficacia dependerá de que el documento en cuestión reúna los requisitos legales exigidos por el Reglamento para su inscripción; además del pago de los derechos correspondientes, ya que en caso contrario será rechazado el

documento y la prioridad se perderá como resultado del rechazo determinado por el Registrador.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha resuelto:

"Registro, fecha del.- Es evidente que al disponer el Código Civil del Distrito Federal, que el registro llevará la fecha del día en que los documentos son presentados en la oficina, manda categórica y expresamente, que las inscripciones o registros se fechen el día de la presentación de los documentos, y no que lleven la fecha del día en que efectivamente se haga la inscripción, o se acredite el pago de los derechos correspondientes. Esto no quiere decir que el precepto citado obligue a hacer el registro precisamente el día de la presentación del documento, sino que la inscripción surtirá efectos precisamente desde la fecha en que es presentado para su registro".⁽¹²⁷⁾

G. PRINCIPIO DE CALIFICACION

Aunque algunos tratadistas lo denominan también principio de legalidad,⁽¹²⁸⁾ la noción de legalidad apunta a la adecuación de un comportamiento a exigencias normativas predeterminadas, en tanto

(127) Jurisprudencia 251, 5a. Epoca, T. XXXV; pág. 115; T. XXXVII; pág. 2094; T. XLVI pág. 3207; y T. LVI pág. 1673.

(128) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- "DERECHO REGISTRAL"; pág. 89.

que la de calificación se dirige a describir una actividad de verificación de ese sometimiento a los extremos legales pertinentes en cada caso que se presente a cotejo.

El control de la legalidad de una situación determinada implica una tarea de constatación, esto es, un procedimiento de calificación, que aprecie las calidades relevantes de aquella con miras a pronunciar su legalidad o, en su caso, la ausencia, circunstancial o definitiva de este atributo. La calificación propende a cerciorarse de la legalidad de los actos jurídicos, de donde constituye un resorte dirigido a contribuir al afianzamiento de la Seguridad Jurídica en el ámbito en que opera, la cual siempre se concibe como un valor trascendente a los intereses particulares ocasionalmente en juego.

La calificación se traduce en un importante y concreto episodio de la seguridad jurídica porque tiende a cimentar la publicidad que a su vez, en conjunto, apunta en esa gran dirección, sobre bases confiables.

Es así como, a partir de la consecución de una documentación registrable que satisfaga la legalidad requerida por los preceptos atinentes a la publicidad registral, se persigue la más amplia finalidad última, de lograr la coincidencia de las constancias del

Registro con la realidad extrarregistral, de cuya difusión se encargará eventualmente este organismo.⁽¹²⁹⁾

"... la legalidad pone el acento tanto en el ajuste que deben observar los documentos presentados a registración a los recaudos legales en vigor, como en que los asientos registrales concuerden con la realidad jurídica externa al Registro, toda vez que atento a los efectos que derivan de la inscripción, ha de evitarse el ingreso de documentos que carecen de validez o autenticidad".⁽¹³⁰⁾

La calificación no se restringe al control de la legalidad en el sentido de la coincidencia entre los documentos a registrar y las leyes que se ocupan de disponer sobre su forma y contenido que resulte de los instrumentos mismos. El campo de acción de la calificación es más amplio, pues fundamentalmente es la respuesta de la lógica exigencia derivada del sentido y finalidad de la publicidad registral, de tal suerte que también a través de ella (de la calificación), se hacen efectivos otros principios como son el de tracto sucesivo, el de prioridad, el de especialidad, etc., pues en el momento en que se analiza un documento para su calificación, se concentran en su estudio todos los requisitos registrales exigibles, se consagren o no bajo la forma de principios.

(129) Carral y de Teresa Luña; "DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL"; pág. 249.

(130) Coghian Antonio R.; ob. cit. pág. 128.

El examen del documento es una obligación, pero también reporta un derecho para el registrador, persona que sometida a los términos legales lo realizará bajo su responsabilidad en forma personal y autónoma.⁽¹³¹⁾ El registrador se desempeña con subordinación a la ley pero con total libertad de criterio, lo cual no significa el ejercicio de una potestad arbitraria porque se trata esencialmente de un quehacer jurídico que debe cumplirse con arreglo riguroso a derecho (legalidad de la propia calificación).

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal señala las facultades de los registradores, precepto que obra transcrito en el Capítulo II de esta exposición.

Los documentos inscribibles que son objeto de calificación los enumera el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal:

Artículo 3042. "En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconosca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles:

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados".

(131) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; "DERECHO REGISTRAL"; pág. 89.

No obstante, los registradores deberán excusarse de su actuación calificadora en los casos previstos por el artículo 15 del Reglamento correspondiente:

Artículo 15. "Los registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el registrador que designe la Dirección General".

Solamente pueden ser objeto de inscripción documentos auténticos y fidedignos tales como testimonios notariales; decretos de expropiación publicados en el Diario Oficial de la Federación resoluciones y providencias judiciales que consten en forma auténtica (sentencia de prescripción); documentos que puedan legalmente otorgarse en contrato privado (artículos 2317 y 2320 del Código Civil para el Distrito Federal); contratos de sociedad o asociación siempre que se hayan ratificado firmas ante notario o juez y otros documentos con características especiales que deben ser examinadas por el registrador:

a) Cancelación de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso; en los que tendrá que proceder de acuerdo a los artículos 3038, 3039, 3040 y 3041 del Código Civil para el Distrito Federal.

b) Los documentos públicos otorgados en el extranjero para surtir efectos en los Estados Unidos Mexicanos, necesitan estar

legalizados por el cónsul mexicano acreditado en el país que se otorgaron con independencia de las exigencias de dicho país. La Secretaría de Relaciones Exteriores legaliza a su vez la firma del cónsul mexicano acorde lo previsto en el artículo 28, fracción X de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Una vez hecha la legalización, el documento otorgado ante funcionario extranjero requiere traducción por perito oficial y protocolizarse ante Notario de acuerdo al artículo 91 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal prevé en la fracción II del artículo 28, que la Secretaría de Relaciones Exteriores ejercerá funciones notariales por conducto de los miembros del Servicio Exterior Mexicano, (para el caso de documentos públicos otorgados en el extranjero ante cónsul mexicano para surtir efectos en los Estados Unidos Mexicanos).

En igual sentido el artículo 47 inciso d) de la Ley del Servicio Exterior Mexicano establece que el jefe de una oficina consular tiene la obligación de ejercer funciones notariales en actos y contratos celebrados en el extranjero para ser ejecutados en la República Mexicana, debiendo aplicar las disposiciones de la Ley del Notariado y del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal.

Asimismo el artículo 92 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal redonda que para ejercer los poderes otorgados ante cónsul mexicano en el extranjero, no se requiere de protocolización ya que por función legal se consideran otorgados en el país.

El artículo 3006 del Código Civil para el Distrito Federal señala los lineamientos que debe seguir el registrador en su calificación para los casos específicos que el mismo numeral señala:

Artículo 3006. "Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público.

Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante notario.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente".

La calificación debe realizarse en forma completa o integral con el fin de poner de manifiesto al "rogante" la totalidad de los defectos ostensibles de que adolezca el título sobre el que se ha ejercido, toda vez que la comprobación de la legalidad del instrumento registrable no se desarrolla en etapas ni versa sobre aspectos concretos a examinarse escalonadamente.

Con ello se pretende evitar que el trámite global de la calificación registral se convierta en una especie de "cajita de sorpresas" para el particular, quien podría estar corrigiendo las fallas de una en una a medida que el registrador las descubre.

Aunque lo realmente profesional sea calificar en un sólo acto todo el documento, éste tendrá que calificarse nuevamente por completo cuantas veces se presente al mismo fin justamente porque no se trata de medir la legalidad conforme el criterio de "un momento" o de determinado registrador, sino con un parámetro eminentemente objetivo, jurídico y universal.

Como resultado de la calificación, tres son las alternativas posibles en que puede derivar, a saber: a) la inscripción o anotación definitiva; b) la suspensión de la inscripción si los documentos tienen defectos subsanables ó; c) la denegación si los defectos son insubsanables. (artículos 36 y 37 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

La suspensión o denegación de la inscripción pueden combatirse interponiendo el recurso de inconformidad previsto en el artículo 114 del Reglamento citado, ante el Director del Registro Público de la Propiedad, de acuerdo al artículo 116 del Reglamento anteriormente señalado.

E. PRINCIPIO DE INSCRIPCION

El derecho real tiene la característica de "absolutividad" o eficacia "erga omnes" a diferencia del derecho personal. Esa eficacia exige que todo mundo pueda conocer su contenido, duración y particularidades. El instrumento técnico y legal para tal cognoscibilidad es la publicidad registral a través de la inscripción.⁽¹³²⁾

El principio de inscripción abarca no solo el sentido estricto de "asiento de inscripción" sino el genérico de "asiento registral".

En sentido amplio, se llama inscripción registral tanto al acto material de inscribir, como al resultado del mismo; todo asiento registral es lo que queda materialmente consignado en los libros y folios del Registro Público de la Propiedad.

Sobre la inscripción, Angel Sanz Fernández dice que "es la constatación o expresión formal y solemne, hecha en los libros del Registro, de los hechos, actos y contratos que por su naturaleza puedan tener acceso al mismo".⁽¹³³⁾ Se incluye aquí cualquier tipo de constancia registral: la destinada a describir los caracteres físicos de las fincas; la dirigida a publicar una transmisión de

(132) García García, José Manuel; ob. cit.; págs. 539 y 540.

(133) Sanz Fernández, Angel; ob. cit.; pág. 151.

propiedad o de derecho real; o la demanda reivindicando la finca; el mandamiento y acta de embargo; o el hacer saber que la condición suspensiva o resolutoria se ha cumplido, etcétera.

A toda la materia inscribible (empleando tal expresión en sentido amplio) se abren cuatro vías de acceso al Registro de la Propiedad: En los folios se aplicarán los siguientes asientos: I.- Notas de presentación; II.- Anotaciones preventivas; III.- Inscripciones y IV.- Cancelaciones (artículo 39 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

El Código Civil para el Distrito Federal no limita el contenido de cada tipo de asiento a una determinada clase de derechos pues según vemos en los artículos 3042 y 3043 del mismo, hay derechos personales que son objeto de inscripción en sentido estricto y como objeto del asiento de anotación preventiva, entre otros, son las demandas relativas a un derecho real.

Por regla general los actos y contratos dirigidos a crear, declarar, reconocer, adquirir, transmitir, modificar, limitar, gravar o extinguir el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, son objeto de inscripción en sentido estricto, pero el asiento de inscripción abarca también algunos derechos personales concretos como el arrendamiento.

Sólo los actos inscribibles se señalan por la ley mediante un carácter tan genérico como su eficacia real inmediata. Los que acceden al Registro mediante otro asiento distinto, se enumeran por preceptos particulares y en forma concreta (lo es en definitiva el artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal).

Hay así un cierto sistema de "*numerus clausus*" en cuanto a los actos anotables, designados cada uno por su nombre, sea en el Código Civil, sea en otros cuerpos legales, de modo que no cabe practicar otros asientos de anotación preventiva que aquellos que de manera específica y taxativamente prevén los preceptos correspondientes.

Por lo demás, la trascendencia material de cada asiento viene determinada principalmente por las titularidades que forman su contenido y no solo por el "*nomen iuris*" que se les ha asignado en la mecánica registral y por la figura que adopta.

Las anotaciones preventivas comúnmente suponen la representación de un eventual futuro cambio real pero en tanto dura la protección registral por no haber caducado los asientos, en ésta se concede, según criterio del legislador, el derecho constatado, sin que sea vinculante la forma en que la constatación ha tenido lugar.

Generalmente la doctrina y la práctica identifican los conceptos de inscripción y asiento dándose el nombre de inscripción ya a cualquier asiento del Registro (inscripción en sentido amplio) ya al asiento de este nombre (inscripción en sentido estricto). La causa de esta errónea identificación es porque en un solo asiento se contienen diversas constataciones registrales, por haber tenido acceso al Registro en un único documento, varios actos registrables; pero cabe mencionar que una inscripción en sentido estricto es un asiento que abrevia el documento que contiene el acto objeto de registro y que "por ser asiento principal, se diferencia de la nota marginal, por definitivo; de las anotaciones preventivas, por ser positivo; de la cancelación, por extenderse en los folios en forma de extracto (ya sean transmisiones de propiedad o constitución de gravámenes o limitaciones al dominio)..."⁽¹³⁴⁾

Si un título comprende diversas relaciones jurídicas, cada una de ellas produce su correspondiente inscripción devengando cada una sus respectivos derechos aunque se formalicen en un mismo asiento.

El asiento, una vez que se ha consignado en el folio, cobra vida independiente, convertido en una especie de edicto destinado a hacer saber algo en tema de derechos sobre inmuebles, al público interesado.

(134) De Coasfo y Correl, Alfonso; ob. cit.; pág. 160.

Esta autonomía de la inscripción es una consecuencia inevitable del fin de publicidad que persigue, en relación a su naturaleza de cosa representativa.

Mientras la inscripción exista, producirá con relación a su titular y terceros plenos efectos; podrán los vicios de la voluntad o de la declaración afectar a los actos inscribibles y acarrear así la desaparición del asiento pero no podrán invalidar los efectos producidos por éste mientras se hallaba en vigor (artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal).

El asiento registral produce varios efectos, el licenciado Guillermo Colín Sánchez señala que los efectos de la inscripción o anotación registral son principales o accesorios clasificando los primeros en inmediatos y mediatos.

"...el fin principal inmediato, es la publicidad del acto jurídico... El mediato es la seguridad jurídica que la anotación e inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral.

El fin accesorio... se traduce en que los asientos correspondientes constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí solo, a

través de la fórmula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que le otorga la ley".⁽¹³⁵⁾

La distinción de las inscripciones del Registro según sean: a) constitutivas, b) convalidantes o c) declarativas, conduce a un juicio axiológico de la inscripción en cuanto concierne al papel que desempeña en el proceso de las modificaciones jurídico-reales inmobiliarias en orden a su producción.

Cabe aclarar que una cosa es el valor de la inscripción y otra el valor de la misma a los demás efectos, como por ejemplo en los que se relaciona con la fe pública registral, así como a la legitimación que a la titularidad inscrita proporciona su constancia registral, o a los efectos del tracto sucesivo registral y del rango de los derechos inscritos, etcétera.

a).- En derecho comparado, la inscripción constitutiva ha tenido dos manifestaciones diferentes:

1) La que pudiera llamarse absoluta, del sistema australiano, que independizando totalmente al derecho de su causa, concede una sustantividad plena a la inscripción, encerrando en ella toda la realidad jurídica posible.

(135) Colín Sánchez, Guillermo.- "PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD"; 3a. ed.; Edit. Porrúa, S. A.; México; 1985; pág. 78.

2) La que pudiera llamarse relativa, propia de los Códigos Alemán y Suizo, que le otorgan valor constitutivo, si bien subordinado a otros elementos previos de carácter necesario, como es el acuerdo en el Sistema Alemán y el título en el Sistema Suizo.

b).- Inscripción convalidante es aquella que, siendo en principio de simple eficacia declarativa, tiene en cierto aspecto valor para dar vida al derecho real. En esta forma de inscripción se parte, como en la declarativa, de la constitución extrarregistral de los derechos, y se da inicialmente a la inscripción este último carácter. Pero no se limita el Registro a fines de mera publicidad y rectificación, sino se adentra en el problema de la existencia del derecho real, se exige la validez del mismo para sujetarle al régimen de Registro (calificación), se presume que el derecho real, es tal como el Registro lo manifiesta (legitimación) y se le dota de eficacia real, en ciertos supuestos, aunque en sí mismo careciera de ella.

c).- Inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real, sin añadirles un valor especial por sí misma. El derecho real nace y existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se refieren a derechos reales ya existentes, carecen de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez de los mismos. Esta clase de inscripción es la propia de los sistemas que conciben al Registro como un simple organismo de publicidad; es también la

propia de aquellos modos de adquirir que con arreglo a Derecho tienen por sí solos virtualidad suficiente para provocar directamente la modificación real. También tienen este carácter por su propia naturaleza, las inscripciones de rectificación del registro cuando es inexacto.

Los efectos de la inscripción declarativa son: Primero.- Dotar de publicidad a los derechos reales y, por consiguiente, de todos los efectos que derivan de la publicidad registral: notoriedad, prioridad, etcétera. Segundo.- Rectificar el registro: siempre que aparece un registro inscrito que sufre alguna modificación en la realidad jurídica, surge una inexactitud del registro que se rectifica por la inscripción.

El sistema de inscripción constitutiva existe en Australia y relativamente en Alemania. En Francia y España rige el sistema declarativo, pero el artículo 1875 del Código Civil Español y su Ley Hipotecaria, establecen que para que la hipoteca quede válidamente constituida, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.⁽¹³⁶⁾

En México, la transmisión de la propiedad y constitución de los derechos reales sobre inmuebles se verifica por mero efecto del contrato, nace por el consentimiento y voluntad de las partes, sin necesidad de tradición o de su inscripción en el Registro; por lo

(136) De Cossío y Corral, Alfonso; ob. cit.; págs. 112 y sigs.

que rige el Sistema Declarativo (como ha sido estudiado en el Capítulo I), y así lo establece el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 3008.- "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declarativos".

Como nuestro Derecho deriva del Español, hay quienes han afirmado que el registro de la hipoteca es constitutivo, sin advertir que no hay base para señalar tal afirmación. En efecto, el artículo 2919 del Código Civil aludido establece que la hipoteca para surtir efectos contra terceros, necesita siempre de registro, lo que es muy distinto a necesitar de registro para quedar válidamente constituida.

El principio de inscripción no hace mas que aplicar el principio general que sirve de sustento a nuestro Sistema Declarativo comprendido en el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, según el cual, los documentos que conforme a la ley sean registrables y no se registren no producirán efectos en perjuicio de tercero.

Al respecto la Jurisprudencia ha establecido lo siguiente: "Registro Público, efectos de las inscripciones hechas en él. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la

inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho".⁽¹³⁷⁾

En cuanto a la voluntariedad de la inscripción; en la inscripción constitutiva, ya sea ésta absoluta o relativa, la inscripción es necesaria e indispensable, volviéndose obligatoria para que se pueda transmitir la propiedad o constituir el derecho real, ya que es un elemento de existencia del negocio jurídico; la inscripción con efectos declarativos es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en plazo determinado, ni se impone sanción por su omisión; en México, la inscripción se hace a solicitud de parte pero los efectos de la inscripción la hacen necesaria, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos "erga omnes".

I. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio constituye un complemento del principio de publicidad registral, ya que para que ésta sea completa es preciso que los derechos reales consten en el Registro con una exacta y plena determinación de su extensión o alcance.

(137) Tesis No. 255, pág. 723 de la Jurisprudencia de la 3a. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación hasta 1985, apéndice del S. J. F.

Como nota distintiva, la especialidad es sinónimo de particularidad o singularidad, se opone a la noción de generalidad, entendida como ausencia de determinación entre los individuos u objetos componentes de la categoría que se considera.

Este principio nació como tendencia volitiva de las hipotecas tácitas y generales, a fin de que quedaran expresamente determinados los bienes afectos a dicho gravamen, ya que la clandestinidad en la materia ocasionaba serios perjuicios al tráfico inmobiliario a cuyas necesidades responde actualmente, dando a los derechos inscritos publicidad en cuanto a sus características y determinando su valor, sus cualidades y gravámenes, y sobre todo, a su naturaleza y su extensión.

La especialidad se proyecta directamente como particularidad relativa a los titulares (sujetos) de las situaciones registrables y a las titularidades (derechos) que se asientan, no es dado desconocer que la determinación que de ellos se exige con propósitos de publicidad es siempre en función de la especialidad aplicada al inmueble (objeto). (138)

En cuanto a la finca, el principio de especialidad se dirige a lograr la exacta individualización de cada uno de los inmuebles matriculados, pues es sobre ese andamiaje básico que habrá de organizarse el cumplimiento de la especialidad registral

(138) Coghlan, Antonio R.; ob. cit.; pág. 119.

concerniente a los restantes elementos -titulares y derechos- de las relaciones jurídicas inmobiliarias, en cuanto resulten registralmente relevantes a los fines publicitarios que se tienen en mira.

El Registro se apoya sobre una realidad física (el inmueble), para así reflejar una realidad jurídica dada, constituida por el plexo de relaciones de esa índole con trascendencia real y referidas a la finca en cuestión. Por último, el comienzo en la sede registral de esa especialidad tiene su concreta materialización a través de la apertura de un folio real para cada unidad de registración inmueble.

Inaugurado el tracto registral a través de la inscripción inicial o inmatriculadora y abierto de esa forma el respectivo folio real, sobre él convergen todas las sucesivas operaciones con vocación registral concernientes al inmueble matriculado, que también requieren una especialidad suficiente al objetivo de publicidad propuesto.

En cuanto al titular del derecho es necesario identificar claramente al adquirente del derecho objeto de la inscripción, su nombre y generales, si se trata de dos o más titulares como ocurre en la copropiedad, además de determinarlos debe asignarse en forma aritmética la participación que les corresponde en el derecho que se inscribe.

Por lo que corresponde al derecho inscrito debe constar su naturaleza y extensión en forma sintetizada; en el caso de los contratos nominados la naturaleza es de fácil determinación, pues su sola enunciación refleja las consecuencias jurídicas del acto ejecutado. Sin embargo, es difícil precisar esa naturaleza en el caso de contratos innominados cuyos efectos no pueden resumirse con facilidad al no estar previstos en la ley.⁽¹³⁹⁾

La especialidad, o determinación (como la llaman algunos autores) no solo se pretende de los inmuebles, de sus titulares o de los derechos inscritos, sino que abarca en sus exigencias a los propios asientos registrales, cuyo texto y formato no quedan librados a la guisa del registrador en turno.

En materia de hipoteca se establece que se determine por qué porción del crédito responde cada una de las fincas para seguridad de una misma prestación.

La cualidad de finca registral la determina una circunstancia puramente formal, como es la de figurar una cosa o un derecho inmueble como objeto de un folio real: es finca todo lo que abre folio en el Registro. No se exige una unidad local aunque sí, al menos una conexión económica, ni tampoco esa unidad excluye el que una finca pueda ser registralmente dividida sin alteración física

(139) Carral y de Teresa, Luía; "DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL"; págs. 244 y 245.

alguna, e inmatriculadas las partes concretas que resultan de esta división teórica, como nuevas fincas, bajo número independiente.

La finca como entidad registral es el soporte jurídico de los derechos reales que sobre ella recaen y el principio en cuestión responde a la necesidad de especificarlos o determinarlos, con objeto de que las personas a quienes interesen los asientos registrales, relativos a una finca, puedan encontrar de conjunto todo aquello que al inmueble haga relación y que defina su situación jurídica sin temor a las limitaciones consignadas en diversidad de asientos, cada finca debe aparecer inscrita bajo un folio y número especial.

Teóricamente debemos distinguir en el folio real, de una parte la finca, y de otra los actos y contratos que creen, modifiquen, transmitan o extingan las titularidades sobre ella. Se trata de dos elementos diferentes de la relación registral: el objeto de los derechos y los derechos que versan sobre el objeto, ambos manifestados a través de los actos y contratos. En una ordenación ideal, estos elementos deberían mantenerse bien separados.

En nuestro Código Civil este principio, también denominado de especificación o de determinación, se encuentra regulado en el artículo 3061 que a la letra dice:

Artículo 3061.- "Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

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

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

Por su parte el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ordena describir detalladamente los actos a que se refiere la disposición anteriormente descrita:

Artículo 63. "Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas, se observará lo dispuesto por el artículo 3061 del Código Civil, con arreglo a lo siguiente:

I. Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, nombre del predio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o los del lote y manzanas que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral;

II. Superficie, número, medidas y colindancias, según conste en el documento;

III. Toda inscripción relativa a fincas en las que el suelo pertenezca a una persona y lo edificado o plantado a otra, hará referencia expresa a esa circunstancia;

IV. La naturaleza del acto o derecho constitutivo se asentará con el nombre que se le dé en el documento, y si no tuviere ninguno, así se hará constar;

V. Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2912 del Código Civil;

VI. Cuando se trate de derechos, la inscripción deberá contener todos los datos que según el documento, los determine o limite;

VII. Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación correlativa en el folio correspondiente, mediante constancia que expidan las oficinas respectivas del Departamento.

VIII. Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente, según aparezca del título respectivo, sin que esté permitido a los registradores, ni aun por acuerdo de las partes, modificar, añadir u omitir alguno, salvo resolución judicial. También se asentará el Registro Federal de Contribuyentes, fecha de nacimiento o cualquier otro dato de identificación, cuando conste en el documento, y

IX. Asimismo, se consignarán las limitaciones de dominio que señale el documento".

En relación con las características y contenido que deben tener las anotaciones preventivas, el artículo 3062 del Código Civil para el Distrito Federal señala:

Artículo 3062. "Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por los menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar a aquéllos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, mencionarán la fecha del decreto respectivo, la de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y el fin de utilidad pública que se sirva de causa a la declaración".

J. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Si genéricamente "tracto" equivale a espacio que media entre dos lugares y, en segunda acepción, a lapso, o sea, período o tiempo corrido entre dos momentos, el término resulta expresivo de un encadenamiento entre dos puntos. Si a la noción expresada, a su vez, se le adiciona la de "sucesivo", ésto es, que se sucede o se sigue a otra cosa, se describe una continuidad eslabonada de tractos que conectan los puntos en cuestión, derivando cada uno de los posteriores o trayendo su origen del inmediato precedente.

"El tracto sucesivo tiende a manifestar un verdadero historial jurídico-registral, una continuidad registral cronológica ininterrumpida de los títulos referidos a cada inmueble con vocación de completividad".⁽¹⁴⁰⁾

El primer presupuesto de la inscripción es la presentación de un título inscribible. El segundo está constituido por la exigencia, salvo en los supuestos de inmatriculación, de que se halle previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre se ha otorgado, el acto a inscribir.

La regla fundamental del Principio de Tracto Sucesivo está contenida en el artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal.

(140) Coghlan, Antonio R.; ob. cit.; pág. 155.

Cada asiento registral debe apoyarse en el anterior, de modo que en ellos pueda seguirse la vida completa de las titularidades jurídicas relativas a cada fin: constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales que la tengan como objeto.

El mencionado artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal señala:

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

La iniciación pues, del proceso de inscripción requiere que en el título que se presente, el otorgante sea el titular registral del derecho en el último asiento de la finca sobre que recaiga, de tal forma que los sucesivos titulares del derecho inscrito se sigan los unos a los otros perfectamente escalonados, en concatenación constante; es decir que, como dice Roca Sastre: "el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y el titular inscrito de hoy sea el transferente del mañana".⁽¹⁴¹⁾

El artículo 3019 que se ha transcrito no debe interpretarse como requisito necesario para el ejercicio de la facultad dispositiva, sino como requisito para que el acto dispositivo otorgado pueda inscribirse y en este aspecto el anterior precepto

(141) Roca Sastre, Ramón; ob. cit.; T. I; pág.308

va dirigido al registrador, imponiéndole criterio y forma de actuación.

La previa inscripción de la titularidad del transmitente o constituyente no se exige al tiempo del otorgamiento, sino al de la inscripción de la adquisición o constitución a favor del adquirente⁽¹⁴²⁾; si cuando se solicita ésta el otorgante tiene inscrito su derecho, el multicitado artículo 3019 le abre las puertas del Registro desentendiéndose de si al tiempo del otorgamiento, el otorgante era o no titular de aquel derecho o si lo tenía o no inscrito a su nombre.

Inversamente, si cuando se solicita la inscripción el derecho está ya inscrito a favor de persona distinta del otorgante, aunque esta inscripción incompatible sea de fecha posterior a la del título cuya inscripción se solicita, el registrador denegará la inscripción, con independencia de la eficacia de aquella inscripción incompatible; en este aspecto como simple medida de orden en el modo de llevar el registro y por aplicación del artículo 3020 del Código Civil para el Distrito Federal, transcrito en hojas anteriores.

La falta de previa inscripción puede responder:

(142) Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida Francisco de Asís; ob. cit.; pág. 341.

a) A que el derecho figure inscrito a favor de persona distinta del otorgante, sin que éste traiga causa de aquella, y en este caso, el registrador denegará la inscripción solicitada conforme el artículo 3021 fracción V del Código Civil para el Distrito Federal.

b) Que no esté inmatriculado el inmueble, por lo que el registrador suspenderá la inscripción hasta que no se lleve a cabo la inmatriculación.

c) Que se hayan dejado de inscribir uno o varios actos intermedios por los que se constituyó o transmitió el derecho del otorgante, en este caso el registrador denegará la inscripción o solamente la suspenderá si el otorgante es causahabiente del titular inscrito.

En los casos a) y c), se extenderá una anotación preventiva y/o nota de presentación del título cuya inscripción se suspendió o denegó en el folio real correspondiente a la finca, en términos del artículo 3043 fracción V del Código Civil para el Distrito Federal, la cual quedará sin efecto si en el término de diez días hábiles el interesado no subsana las irregularidades señaladas (artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

Asimismo el artículo 64 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal señala:

Artículo 64.- "Sólo se inscribirán los documentos en que se transmitan, modifiquen o graven los bienes que integren el acervo hereditario, si previamente o a la vez se registra el testamento o en el caso del intestado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento del albacea definitivo. Este requisito no será exigido cuando la anotación de su gravamen sea ordenado expresamente por autoridad judicial o administrativa".

Del precepto anteriormente señalado se desprende lo siguiente:

a) Los testimonios en que conste la transmisión, modificación o se graven los bienes inmuebles pertenecientes a una sucesión testamentaria, sólo serán inscribibles, si dichos inmuebles aparecen registrados a nombre del autor de la sucesión y previamente o a la vez se inscribe el testamento respectivo.

b) Los testimonios donde se consigne la venta de bienes inmuebles pertenecientes a una sucesión y durante la sustanciación del juicio sucesorio se inscribirán: si los bienes están inscritos a nombre del autor de la sucesión; que la venta sea llevada a cabo por el albacea definitivo; que el nombramiento del albacea así como el auto declaratorio de herederos estén registrados; que la venta obedezca a la necesidad de efectuar pagos de deudas mortuorias o para solventar gastos urgentes o de conservación y administración de la herencia o provenientes de créditos alimenticios, o porque los bienes puedan deteriorarse o sean de difícil o costosa conservación.

c) Los testimonios por los cuales, durante la tramitación del juicio sucesorio se gravaren, hipotecaren o arrendaren por un término mayor de un año o en un instrumento en el que conste un compromiso en árbitros que afecten o puedan afectar bienes pertenecientes a la sucesión, serán inscribibles mientras aparezca inscrito el nombramiento del albacea definitivo y el auto declaratorio de herederos, quienes deberán prestar su consentimiento.

Bajo otro orden de ideas y tratándose de embargos y acciones contradictorias sobre derechos reales debe atenderse a lo dispuesto en el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal que ha sido transcrito anteriormente, en la letra "B" de este Capítulo.

Por último el artículo 3064 del Ordenamiento Civil invocado establece:

Artículo 3064.- "Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda".

El Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que el principio de Tracto Sucesivo tiene dos excepciones:

"1a. Cuando el Registro Público se creó en el año de 1870, quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en

aquella época. A estas inscripciones se les llamó "primera de finca". A partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

2a. Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad". (143)

En materia de Jurisprudencia se ha establecido que por virtud del tracto sucesivo o continuo, no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas, a menos que sean copartícipes, y por ello para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continúa de inscripciones. (144)

La aplicación de este principio no se llevará a cabo en el caso previsto por el artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que establece:

Artículo 469.- "Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca, procederá el juicio hipotecario, sin necesidad del requisito del registro, siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero".

(143) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; "DERECHO REGISTRAL"; págs. 106 y 107.

(144) Tesis No. 318 pág. 973 de la Jurisprudencia de la 3a. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación hasta 1975 en el apéndice del S. J. F.

"Dentro del Principio de Tracto Sucesivo, la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda. A este procedimiento la doctrina lo denomina TRACTO BREVE O COMPRIMIDO". (145)

Al respecto el artículo 3065 del Código Civil para el Distrito Federal dispone:

Artículo 3065.- "Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga".

(145) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; "DERECHO REGISTRAL"; pág. 108.

CAPITULO IV

A.- SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO

En este segmento será objeto de análisis el Sistema Registral visto como el conjunto de técnicas operativas que son necesarias para el correcto funcionamiento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Como se ha expuesto en el Capítulo I de este estudio, el primer Sistema Registral regulado en el Código Civil para el Distrito Federal se basaba en la utilización de libros, mismo que quedó substituído por el actual, a base de folios, debido a la inoperabilidad de aquél, causada principalmente por el incremento incesante de la población y consiguientemente de la demanda de espacios para vivienda que ha estado sufriendo el Distrito Federal.

El creciente tráfico inmobiliario y la inaplazable necesidad de una adecuada publicidad para su operancia, así como la confianza necesaria para que pueda correctamente funcionar cualquier operación de carácter crediticio, aunados a la urgencia de poner orden en todo lo relativo a la propiedad, han sido factores decisivos tanto en el aceleramiento de las modificaciones que ha venido padeciendo la legislación registral como en la

implementación técnica que en tal materia se requiere en la actualidad.⁽¹⁴⁶⁾

A.1 Libros

Como ya se ha recalcado, éste fue el primer Sistema Registral regulado por nuestro Código Civil, (ver la última parte del Capítulo I de esta Tesis).

Los libros en los que se asentaban las operaciones y actos registrables debían contar con ciertas características, entre ellas: medir cincuenta centímetros de largo y treinta y dos centímetros de ancho; cada página tenía al margen izquierdo un espacio de quince centímetros y al margen derecho dos centímetros; se encontraban empastados y forrados con tela; y estaban protegidos con esquinas metálicas para una mayor preservación.

En cuanto al procesamiento del registro, el margen izquierdo de cada libro estaba destinado única y exclusivamente a las anotaciones, (asiento registral que se definirá y será objeto de estudio posteriormente) pues el espacio central se utilizaba para todo lo relativo a las inscripciones.

(146) Martínez R. Rodrigo y Preciado A. Ignacio. "Sistema de Registración Folios y Libros"; Ponencias 4o. Congreso Nacional de Derecho Registral en la Ciudad de Durango, Dgo.; PUBLICACION DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.; 1979; págs. 150 y 151

Cada volumen debía encontrarse autorizado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, a través de una razón asentada en la primera y última fojas del mismo.

En la portada de cada libro debía insertarse la sección a la que perteneciera, serie (en su caso), número de tomo y volumen. Las últimas quince hojas de cada volumen permanecían en blanco con el fin de utilizarse cuando el caso lo requiera, en anotaciones marginales que no hubiesen tenido cabida en el espacio correspondiente de la página que les tocara, haciéndose referencia al número de inscripción a la que pertenecían.

Al terminarse el libro, se asentaba una razón de cierre después de la última inscripción, misma que contendría, la sección, número de tomo y volumen; número de inscripciones que contuviera, fecha del cierre, sello de la oficina y firma del titular del Registro. (147)

La Sección a la que pertenece cada libro, se atribuía atendiendo a la naturaleza del acto de la inscripción, y esto obedecía más a la organización separada de las distintas funciones del Registro, que a la de clasificar los actos inscribibles de acuerdo a su naturaleza, resultando así:

SECCION PRIMERA.- Contiene la inscripción de títulos por los que se

(147) Colín Sánchez, Guillermo; "Procedimiento Registral de la Propiedad"; págs. 112 y 113

adquiría, transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión sobre inmuebles. Integrada por tres series de libros "A", "B" y "C". Los libros de la Serie "A", contienen inscripciones de testimonios de escrituras públicas; los de la Serie "B", inscripciones de documentos privados; en los de la Serie "C" se registraban las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados otorgados como consecuencia de las mencionadas resoluciones.

SECCION SEGUNDA.- En términos generales, a ésta correspondían las inscripciones de aquellos títulos por los que se gravara el dominio de bienes inmuebles y de aquellos por los que se adquirieran, transmitieran, modificaran, gravaran o extinguieran los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio.

SECCION TERCERA.- Contenia las inscripciones de documentos relativos a bienes muebles.

SECCION CUARTA.- Utilizada para las inscripciones de los documentos relativos a las personas morales (el concepto de personas morales para efectos de esta sección se

limitó a las de carácter civil, asociaciones y sociedades civiles y a las fundaciones de asistencia privada).

SECCION QUINTA.- Bajo su cargo se encontraban la guarda de índices, práctica de búsquedas y el rendimiento de los informes necesarios para la expedición de certificados.

SECCION SEXTA.- Esta sección se mantenía bajo la responsabilidad del registrador que autorizaba las inscripciones en los libros de la Sección Primera, Serie B, y estaba destinada a la ratificación de los documentos privados.

SECCION SEPTIMA.- Abarcaba todas las funciones relativas a la oficialía de partes. (148)

A.2 Folios.

El artículo 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece lo siguiente:

Art. 16.- "El Sistema Registral se integrará por:

(148) Ibidem, págs. 114 y 115

- I. Registro inmobiliario
- II. Registro mobiliario, y
- III. Registro de Personas morales."

Todo lo relativo a estos tres tipos de Registro conformantes del actual Sistema Registral debe estar contenido en los folios reales que les corresponden. En este sentido lo manejan los artículos 3001, 3011, 3059 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal.

El Folio Real es "el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para efectos de su oponibilidad ante terceros." (149)

La idea anterior queda asentada en el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que literalmente establece:

Art. 21.- "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.

(149) *Ibidem* pág. 122

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."

El Folio Real fue creado con el propósito de evitar que el historial jurídico de cada finca se seccione en una indefinida serie de libros que necesariamente obligaba a realizar múltiples operaciones de investigación que culminaban con una red de notas relacionales.

Las características del Folio Real, tanto en su formato como en sus dimensiones fue el resultado de estudios cuya finalidad primordial es la de hacer posible su manejo con instrumentos electromagnéticos.

El Reglamento de la materia distingue cuatro tipos de folios, de acuerdo a lo señalado en su artículo 17 que a la letra dice:

Art. 17.- "Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicará en los siguientes folios:

- I. Folio Real de Inmuebles
- II. Folio Real de Muebles
- III. Folio de Personas Morales
- IV. Folio Auxiliar."

Físicamente el Folio Real es una cartulina con tres pliegues iguales. Según la naturaleza de los bienes o el tipo de personas morales a inscribir, se establecen tres clases de folio

identificables a través del color de la ceja superior derecha del pliego respectivo.

Así, la ceja azul es para los folios que se destinan a operaciones sobre bienes inmuebles; la ceja rosa distingue a los folios que se emplean en operaciones sobre bienes muebles; la ceja naranja determina a los folios que contendrán inscripciones relativas a las personas morales de carácter civil (como dato accesorio, existe un cuarto tipo de folio utilizado éste en el Registro de Comercio, y que tiene ceja verde, color que corresponde a los folios mercantiles).

Las cejas en color, contienen un espacio en la parte superior derecha en el que debe imprimirse el número que le corresponde a ese folio; en la parte lateral, también del lado derecho y por ambas caras la serie de dígitos que se emplearán para señalar, en su caso, el número de "Folios Auxiliares" que se relacionen con ese folio, que será un "Folio Matriz". Tratándose de los folios reales de inmuebles, éstos contendrán además de lo anterior y en la parte superior izquierda de la ceja mencionada, el número catastral de la finca respectiva, si lo hubiere.

Para efectos del párrafo que antecede, "se entiende por Folio Matriz el primero de una serie en que se contengan inscripciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral, cuando el

volumen de dichas inscripciones así lo requieran. Serán Folios Auxiliares los demás que integren una misma serie." (150)

Los detalles comunes de los cuatro tipos de folios previstos por el artículo 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, vienen señalados en los artículos del 22 al 28 del citado Reglamento, de los cuales se transcribirán el 22, 23 y 27, y los demás se irán relacionando a lo largo de este segmento.

Art. 22.- "Al comensar 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."

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

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

II.- La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los 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 progresivo e invariable, y número de cuanta 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.

(150) Ibidem pág. 123

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

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

Art. 27.- "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."

En relación a este último precepto cabe señalar que el hecho de que los folios sean cartones sueltos a los que se pueden adicionar hojas sueltas cuando el espacio de la anotación requerida sea insuficiente para realizarla, constituye una situación de riesgo, pues da lugar a la posibilidad de extravío, sustracción o alteración del mismo, o de alguna de sus partes en el caso de que contenga anexos.

a).- *FOLIO REAL DE BIENES INMUEBLES*. Como ya se ha indicado, consta de tres partes y una carátula (misma que ya ha sido descrita). A cada una de estas partes le corresponde un color y una función específica.

PRIMERA PARTE.- Color amarillo, se destina a todas las inscripciones de propiedad. Está dividida en varias columnas en las que se toma razón del número de entrada del documento a inscribir, de su fecha de presentación y la clave del registrador responsable; en la columna central se detalla el acto o contrato relativo,

expresando todos los datos previstos por el Código Civil con las observaciones previstas en el propio Reglamento. Por último en la columna del extremo derecho debe plasmarse indefectiblemente la firma del registrador bajo cuya responsabilidad se efectúe la inscripción. (artículo 24 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

SEGUNDA PARTE. Color rosa, corresponde a las inscripciones de gravámenes impuestos a la finca de que se trate, así como a las limitaciones de dominio a que se sujeta, y otros derechos reales distintos al de propiedad. Las columnas en que se subdivide son iguales a la de la primera parte (artículo 25 del mencionado Reglamento).

TERCERA PARTE. Color verde; en ella se practican todos aquellos asientos que por disposición legal sólo tienen carácter de anotación preventiva, con arreglo a los lineamientos señalados. Las columnas en que se subdivide son iguales a las anteriores y cumplen las mismas exigencias. (artículo 26 del mismo Reglamento).

b).- **FOLIO REAL DE BIENES MUEBLES.** Tiene algunas variantes lógicas por la propia naturaleza de los bienes objeto de inscripción. Así, el artículo 28 del Reglamento respectivo establece lo concerniente a este tipo de folios, a saber:

Art. 28 "Los folios se ajustarán en todo lo procedente a las disposiciones contenidas en este capítulo.

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

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

c).- **FOLIO DE PERSONAS MORALES.** Este folio tiene como finalidad la de dar cabida a las inscripciones de aquellos actos previstos por el artículo 3071 del Código Civil para el Distrito Federal, que a continuación se transcribe.

Art. 3071.- "En los folios de las personas morales se inscribirán:

I.- Los instrumentos por lo que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2736 de este Código, y

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada."

Las columnas que conforman las tres partes del folio de personas morales tienen un manejo semejante a las de los folios de

inmuebles, a excepción de las centrales, que se utilizarán de la siguiente manera: la correspondiente al primer dobléz del folio contendrá la inscripción de documentos relacionados con la constitución de personas morales de carácter civil o con aquellas que, constituidas en otra Entidad Federativa acuerden cambiar su domicilio al Distrito Federal. En este sentido el artículo 71 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece lo siguiente:

Art. 71 "En el Registro de Personas Morales se asentarán aquellas que señala el artículo 3071 del Código Civil, y que tengan su dominio en el Distrito Federal."

Las inscripciones que se han mencionado deben contener los requisitos previstos por el artículo 3072 del Código Civil para el Distrito Federal y en su caso los del artículo 72 del Reglamento citado, que a la letra estipulan:

Art. 3072.- "Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener los datos siguientes:

- I.- El nombre de los otorgantes;
- II.- La razón social o denominación;
- III.- El objeto, duración y domicilio;
- IV.- El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;
- V.- La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
- VI.- El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;

VII.- El carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y

VIII.- La fecha y la firma del registrador."

Art. 72.- "Las inscripciones de la constitución de fundaciones o asociaciones de beneficencia privada, además de los requisitos señalados en el artículo 3072 del Código Civil, contendrán la resolución aprobatoria de su constitución conforme a lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal."

La columna central de la segunda parte del folio contendrá las inscripciones relativas a las reformas de sus estatutos.

Finalmente, la columna central de la tercera parte se destinará a la inscripción de los poderes otorgados por la persona moral que corresponda.

d).- **FOLIO AUXILIAR.**— Mencionado anteriormente en este mismo Capítulo, éste tipo de folios se utiliza en los casos previstos en los artículos 57 y 58 del Reglamento de la materia que nos ocupa. Siempre tienen como base un folio matriz; cuentan con las mismas características integrales de aquél que les dió origen.

A. 3 INDICES.

El Sistema de Indices es un instrumento de apoyo para quien tiene la necesidad de saber el estado jurídico de algún inmueble, persona moral o mueble que se encuentren registrados, y no cuenta con la información suficiente para su identificación.

Estos Indices están regulados en los artículos 29, 30 y 31 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y a continuación se transcriben los dos primeros, pues el artículo 31 consta plasmado en el Capítulo III de este trabajo.

Art. 29.- "El Registro Público llevará un Sistema de Indices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados."

Art. 30.- "Los indices a que se refiere el artículo anterior, se llevarán según el asunto de que se trate, en la siguiente forma:

I.- Tratándose de inmuebles:

- a) Por nombre de la finca, si lo tuviere;
- b) Por calle, avenida o número de ubicación;
- c) Por lote, manzana y fraccionamiento o colonia, y
- d) Por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios;

II.- En caso de personas morales, por denominación o razón social;

III.- En caso de muebles, por los datos contenidos en facturas, y

IV.- Las demás que determine el Director General."

B. ACTOS PROCEDIMENTALES FORMALES.

Los actos que se realizan durante el procedimiento registral formalmente se clasifican en: Notas de presentación, anotaciones, Inscripciones y Cancelaciones (artículo 39 del Reglamento de la materia).

La ley, y algunos autores, suelen utilizar el término "asientos registrales" *in genere* para referirse a cualesquiera de

ellas o a todas; y el nombre específico de cada una constituye la especie; de ahí que será asiento registral cualquier razón que se contenga en un folio o en los libros del Registro, sin ninguna distinción de naturaleza.

B.1 NOTAS DE PRESENTACION.

Este tipo de asientos lo realizan los registradores cuando un Notario o Autoridad le solicita al Registro Público de la Propiedad un certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes sobre una finca en los casos previstos por el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal.

La forma en que deben practicarse viene descrita en el artículo 40 del Reglamento correspondiente, que a continuación se transcribe:

Art. 40.- "Las notas de presentación se practicarán en la tercera parte del folio y contendrán: la fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral. Las notas a que se refiere este artículo deberán constar en los folios dentro de un plazo no mayor de veinticuatro horas a partir de aquella en que los documentos hayan sido presentados, y deban estar rubricados por el registrador que las practique."

Este precepto es una cristalización del principio de prioridad. El registrador tendrá responsabilidad en el caso de que

el interesado sufra algún perjuicio por el hecho de que aquél no la practique en la forma y términos legales.

B.2 ANOTACIONES

Las anotaciones son actos dentro del procedimiento, realizados por el registrador con el fin de hacer patentes determinadas situaciones que afectan el contenido de alguna inscripción a la cual están referidas, sin que ello implique que modifiquen la esencia de dicha inscripción.

Se estampan al margen del asiento o inscripción principal señalando ya sea en forma preventiva o de manera provisional una situación jurídica que grava o afecta el bien o el derecho amparado por la inscripción. Esto hace que la práctica de la anotación siempre esté condicionada a la existencia de la inscripción.

El registrador debe considerar las prevenciones que marca el artículo 3062 del Código Civil para el Distrito Federal, al asentar una anotación preventiva en el folio que corresponda. Este artículo obra transcrito en el Capítulo III de esta exposición.

La anotación es de naturaleza transitoria y aunque es provisional, puede convertirse en inscripción definitiva cuando se

hayan cumplido algunos requisitos o condiciones legales que confieran carácter permanente y firme a lo previsto en ella.

Para que se lleve a cabo una anotación, es menester la instancia de parte (principio de rogación) o bien el mandato de Autoridad competente. El artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal enumera los actos que deben anotarse preventivamente en el Registro, precepto que a continuación se transcribe:

Art. 3043.- "Se anotarán previamente 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 acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios, o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;
- VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y
- IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras leyes."

Por su parte el artículo 3016 del mismo cuerpo legal regula una anotación especial conocida como "aviso preventivo".

Art. 3016.- "Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o la autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

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

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

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

A través de este aviso se vislumbra prácticamente la aplicación de varios principios registrales en los siguientes términos:

Al practicar la anotación del Aviso Preventivo al margen de la partida del libro o en la parte respectiva del folio correspondiente entra en función el Principio de Publicidad, pues cualquier persona que tenga interés en conocer la situación jurídica que guarda el inmueble de referencia podrá en forma inmediata a través de la consulta de los libros o folios o mediante el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes que le expida el propio Registro, enterarse de que está por formalizarse o se ha celebrado un negocio jurídico respecto del inmueble que le atañe.

Asimismo, se cristalizan los Principios de Fe Pública Registral y Legitimación, ya que durante la vigencia del aviso preventivo, éste protege los derechos a favor de terceros adquirentes y se presume que existen y le pertenecen en la forma expresada en el aviso preventivo.

También tiene relación con el Principio de Calificación Registral, ya que el Registrador debe calificar bajo su responsabilidad las solicitudes de anotación.

Está presente igualmente el Principio de Rogación, pues en el caso del aviso preventivo se requiere que su anotación la solicite el Notario o la Autoridad facultada para ello.

En lo tocante al Principio de Especialidad, es válido señalar que en el propio aviso debe determinarse con precisión el bien objeto de la anotación solicitada, la operación de que se trate y los nombres de los contratantes.

Se relaciona además el Principio de Tracto Sucesivo que exige una serie de inscripciones concatenadas que hagan concordar la situación real con la registral.

Respecto del Principio de Prelación, es de señalarse que éste es el que concede el derecho de preferencia que el Registro otorga y que asiste a quien presenta un aviso o documento con antelación a otros, preservando el derecho consignado en el documento que se presentará al Registro y al que se refiere el aviso, frente a otros que no cumplen con tal formalidad.

Por último, cabe señalar que las anotaciones preventivas no encuadran dentro del principio de consentimiento, puesto que se realizan por orden judicial o por mandamiento de la misma ley.

Ahora bien, de la lectura de estos dos preceptos legales transcritos puede apreciarse que los puntos susceptibles de

"anotación" en el Registro Público de la Propiedad se refieren a hechos, actos o situaciones que pueden afectar los derechos inscritos en él y de ahí la importancia de hacer saber a los terceros que lleven a cabo un acto sobre los mismos, que dichos actos pueden sufrir modificaciones dependiendo del resultado final de la anotación preventiva.

Los efectos producidos por una anotación preventiva se determinan en los artículos 3044 y 3045 del mismo Código, y que son del tenor literal siguiente:

Art. 3044 "La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el efecto del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854.

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el Diario Oficial de la Federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito."

Art. 3045.- "Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación."

Como lo señala el artículo 3044 del Código Civil, los efectos de la anotación preventiva se refieren a cualquier

causahabienencia del inmueble o derecho real objeto de la anotación, cuya causahabienencia sea posterior a la anotación preventiva. Dichos efectos pueden enumerarse de la siguiente manera:

a) La preferencia de cobro de un derecho personal a que se refiere el primer párrafo del aludido artículo no otorga al derecho personal rango de derecho real.

b) Preconstituir una presunción legal de fraude facilitando por lo tanto el ejercicio de una acción pauliana, como se puede leer en los artículos 2852, 2854 y 2164 en relación con el 2163 del Código Civil para el Distrito Federal.

c) Permitir el ejercicio de una acción de resarcimiento de daños y perjuicios en contra de quienes con posterioridad a la anotación realizaron actos contradictorios a la mencionada anotación.

d) En el caso de que el objeto de la anotación preventiva sea un derecho real, el efecto de tal anotación es el de dar prioridad a éste sobre otros derechos reales no anotados o anotados con posterioridad, en el caso de que se lleve a cabo la inscripción definitiva de tal derecho real. La anotación preventiva no es la que crea el derecho real, sino que protege o preserva en forma anticipada el derecho real objeto de la misma.

e) Excepcionalmente, hay anotaciones preventivas que cierran el Registro de tal manera que después de realizadas no pueda hacerse inscripción alguna en el folio de el o los bienes afectados por ella a no ser que se cancele previamente dicha anotación.

Por su parte los artículos 41, 42, 43, 44, 45 y 46 del Reglamento respectivo, señalan la forma en que deben realizarse las anotaciones a que se refieren los preceptos del Código Civil anteriormente transcritos, y el contenido de las mismas.

Art. 41.- "Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3043 del Código Civil, se harán en la tercera parte del Folio de Derechos Reales."

Art. 42.- "Las anotaciones preventivas a que se refieren las fracciones I, II, III y IV del artículo 3043 del Código Civil, se practicarán mediante procedimiento judicial, y contendrán:

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

Art. 43.- "En las anotaciones preventivas que se asienten por suspensión o denegación de las inscripciones, se consignarán las causas que originaron la determinación suspensiva o denegatoria."

Art. 44.- "Las anotaciones que, conforme a la ley deban Practicarse y sean relativas a fianzas y contrafianzas, contendrán cuando menos, los siguientes datos:

- I.- La denominación de la autoridad que ordenó su otorgamiento;
- II.- El nombre de la persona que la otorga;

- III.- La denominación de la institución ante la que se otorgó la fianza;
- IV.- Nombre de la persona a cuyo favor se constituyó la fianza;
- V.- Objeto y cuantía de la fianza, y
- VI.- Vigencia de la fianza otorgada."

Art. 45.- "Las anotaciones previstas en la fracción VII del artículo 3043 del Código Civil, se practicarán conforme al texto del Decreto expropiatorio, de ocupación temporal o de declaración de limitación de dominio, publicado en el Diario Oficial de la Federación y servirá para darle publicidad a la afectación que produce el mismo."

Art. 46.- "Los asientos de las resoluciones judiciales en materia de amparo, que ordenen la suspensión provisional o definitiva contendrán:

- I.- El juzgado o tribunal que las haya dictado;
- II.- El número de expediente y el número y fecha del oficio en que se comunique al Registro Público la resolución respectiva;
- III.- El nombre del o de los quejosos;
- IV.- La naturaleza y efecto de la suspensión;
- V.- El acto reclamado;
- VI.- Los nombres de los terceros perjudicados, si los hubiere;
- VII.- La o las garantías otorgadas para que surta efectos la suspensión, y
- VIII.- Las demás circunstancias relativas al incidente respectivo, cuando así lo disponga el tribunal o el juez del conocimiento."

La propia naturaleza de las anotaciones preventivas, así como los efectos que producen, hacen que se distingan tres características en ellas: *Temporalidad*.- pues son de duración limitada; *Eventualidad*.- su contenido puede resolverse en un determinado sentido o en su contrario; y *Medialidad*.- no constituyen una finalidad en sí mismas pues o se convierten en una inscripción, o se cancelan.

"Tras de la anotación preventiva de una manera fatal e ineludible, ha de sobrevenir otro asiento posterior, que será una inscripción segunda si el derecho anotado se consolida a favor del anotante, o será una cancelación si el derecho perdió su virtualidad." (151)

B.3. INSCRIPCIONES

Acto procedimental formal a través del cual, el registrador materializa expresamente en el folio correspondiente el acto jurídico, siguiendo todas las formalidades legales. Con ello, plasma fehacientemente la legitimidad del acto de que se trata facilitando la publicidad del mismo.

La inscripción ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros. (152)

La primera inscripción es la base o soporte sobre el que se impulsaron todos los asientos registrales posteriores, mismos que irán formando eslabones que finalmente conducirán mediante la historia registral a la situación real de la finca o derecho inscrito.

(151) Sánchez Medel, Ramón.-"DE LOS CONTRATOS CIVILES"; pág. 494

(152) Colín Sánchez, Guillermo.- "PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD"; pág. 102

Tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con lo que puede concluirse que la historia de cada finca se inicia con una inscripción de dominio; no obstante, en nuestro Derecho excepcionalmente se practican primeras inscripciones de posesión como lo previene el artículo 3059 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra establece:

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

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

La primera inscripción a que se ha hecho mención se realiza a través de la inclusión de bienes inmuebles al Sistema Registral mediante un procedimiento denominado "Inmatriculación" y que se encuentra detallado en los artículos del 3046 al 3058 inclusive, del Código Civil para el Distrito Federal, y en el que se tienen que considerar las prevenciones que se estipulan en los artículos del 106 al 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Para el maestro Ramón Sánchez Medal, la palabra "inmatriculación" se utiliza en dos sentidos: el primero de ellos se refiere a la incorporación de todo bien inmueble o derecho real sobre el mismo al actual Sistema Registral de Folios Reales; el segundo, o sentido estricto "entiende por <inmatriculación> la

incorporación al Registro Público de la Propiedad de un determinado inmueble que no tiene en él antecedentes registrales, por no estar inscrito dicho bien a favor de persona alguna en el propio Registro, según certificación que al efecto expida éste mismo. ⁽¹⁵³⁾

El artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal señala cual es la materia registrable, es decir, susceptible de inscripción, precepto que no será transcrito en este segmento por encontrarse asentado en el Capítulo III de este trabajo.

Las inscripciones de dominio se llevarán a cabo en la primera parte del folio, y las de gravámenes y limitaciones al dominio ocuparán la segunda parte del mismo de acuerdo con el artículo 60 del Reglamento de la materia.

El artículo 61 del aludido Reglamento enumera los actos destinados a ocupar la primera parte del folio, a saber:

Art. 61.- "Entre los actos destinados a ocupar la parte primera del folio respectivo se consignarán:

I.- Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias;

II.- Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;

III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores, y

IV.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del bien fideicomitado."

(153) Sánchez Medel, Ramón. "DE LOS CONTRATOS CIVILES"; pág. 475

Por su parte, el artículo 62 del mencionado Reglamento señala lo siguiente:

Art. 62.- "Entre los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio respectivo se consignarán:

- I.- Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil;
- II.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado;
- III.- La prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro Público, en los términos de los artículos 2857 y 2861 del Código Civil;
- IV.- El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 a 2923 del Código Civil;
- V.- La constitución del patrimonio de la familia, y
- VI.- Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."

Los lineamientos que deben seguirse para que las inscripciones sobre las fincas se hagan lo más exactas que sea posible, los marca el artículo 63 del multicitado reglamento, precepto que ha sido objeto de transcripción en el Capítulo anterior.

Por lo que respecta a las inscripciones de operaciones relativas a bienes muebles, los artículos 3069 y 3070 del Código Civil para el Distrito Federal establecen que actos deben inscribirse y los datos que contendrán dichas inscripciones. Ambos artículos ya han sido transcritos en hojas anteriores.

Además, el propio Reglamento establece en sus artículos del 66 al 70 la forma en que se harán las inscripciones sobre este tipo de actos, así como los requisitos que las mismas deben contener; señalando además otro tipo de datos que conjuntamente con los estipulados en el artículo 3070 del Código Civil para el Distrito Federal, deben contener las mencionadas inscripciones además de establecer las características que deben revestir las operaciones sobre muebles para ser registrables; el tratamiento para la venta con reserva de dominio o sujeta a condición resolutoria; y la forma de hacer constar las inscripciones relativas a los actos mencionados.

Por último, y en tratándose de inscripciones afectas a personas morales, el artículo 3071 (ya transcrito) del Código Civil el Distrito Federal las enumera; en relación a la constitución de dichas personas morales la inscripción debe contener además los datos del artículo 3072 también referido anteriormente, aunado a lo ordenado por el artículo 72 del Reglamento de la materia, (precepto que consta transcrito en hojas anteriores).

El artículo 3073 del Código Civil de referencia establece por su parte:

Art. 3073.- "Las demás inscripciones que se practiquen en los folios de las personas morales, expresarán los datos esenciales del acto o contrato según resulten del título respectivo".

Cabe aclarar que tanto las inscripciones de operaciones sobre bienes muebles como las relativas a personas morales, se encuentran sujetas a los límites establecidos por el artículo 3074 del Código Civil para el Distrito Federal, que concretamente ordena lo siguiente:

Art. 3074.- "Las inscripciones que se practiquen en los folios relativos a bienes muebles y personas morales no producirán más efectos que los señalados en los artículos 2310, fracción II; 2312, 2673, 2694 y 2859 de este Código, y les serán aplicables a los registros las disposiciones relativas a los bienes inmuebles, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contratos materia de éste y del anterior Capítulo y con los efectos que las inscripciones producen."

B. 4 CANCELACIONES.

La extinción de los asientos del Registro, en cuanto a tercero, se obtiene por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona⁽¹⁵⁴⁾ si son preventivos se extinguen por cancelación, caducidad o por conversión en inscripción. (Artículos 3028 y 3029 del Código Civil para el Distrito Federal).

A través de la cancelación, los actos registrados o las anotaciones asentadas, dejan de tener vigencia y de producir sus efectos naturales.

(154) Magallón Ibarra, Jorge Mario; ob. cit., pág. 668

Como concepto de cancelación puede entenderse que ésta es el acto procedimental formal cuya finalidad es el anular y dejar sin efecto parcial o totalmente una anotación o una inscripción por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte.

De lo anterior se deduce que son susceptibles de ser cancelados los asientos y las inscripciones e incluso las propias cancelaciones, pues de acuerdo con el maestro Guillermo Colín Sánchez⁽¹⁵⁵⁾ unos y otras constituyen los medios que la ley establece para que adquiera objetividad la función registral.

La cancelación también puede versar sobre notas de sentación, o anotaciones preventivas que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos. En otros supuestos, es necesario dejar sin efecto esa anotación y sustituirla con otra.

Como se menciona en líneas anteriores, la cancelación puede dejar sin efectos una cancelación anterior, bien por apreciarse un error manifiesto o por mandato de autoridad competente, en cuyo supuesto, el asiento que se canceló errónea o indebidamente recupera su vigencia, subsistiendo con plenitud y produciendo todos sus efectos legales.

(155) Colín Sánchez, Guillermo. "PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD"; pág. 108

El constante tráfico jurídico con relación a bienes inmuebles hace de la cancelación una figura indispensable para que la seguridad jurídica en cuanto al titular del derecho, proyecte su vigencia al constar registralmente la transferencia, mediante un nuevo asiento o anotación, obtenido como consecuencia de una cancelación de la constancia anterior que sirvió de base para que éstos pudieran surgir.

Desde una óptica registral, en cuanto se deja sin efecto una inscripción o anotación, se supone extinguido el derecho inscrito o anotado, sin que ésto implique al mismo tiempo, que forzosamente exista la adquisición de tal derecho por otro titular, aún cuando pueda haber quien se beneficie con dicha cancelación (artículo 3036 del Código Civil para el Distrito Federal).

Ahora bien, por efecto de la cancelación, la extinción del derecho produce la extinción de la inscripción o anotación respectivas.

Las cancelaciones según el caso podrán practicarse: a) A petición de parte; b) Por consentimiento de los interesados, en escritura pública (artículo 3031 del Código Civil para el Distrito Federal); c) Por resolución judicial; y d) De oficio por el Registrador.

Al efecto, el artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

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

Las cancelaciones tanto de las inscripciones como de las anotaciones preventivas pueden ser de carácter total o parcial, según lo estipulado en el artículo 3032 del cuerpo legal señalado.

El artículo 3033 del mismo Código señala los supuestos de cancelación total, a saber:

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

- I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;
- III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación.
- IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;
- V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; y
- VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente."

Los supuestos de cancelación parcial están previstos en el artículo 3034 del Código Civil referido:

Art. 3034.- "Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

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

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

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece en los artículos del 81 al 87 la forma en que han de llevarse a cabo estas cancelaciones y casos concretos en que proceden, preceptos legales que a continuación se transcriben:

Art. 81.- "Las cancelaciones de cualquier asiento se practicarán haciendo referencia a la causa que las motivo."

Art. 82.- "Para cancelar derechos temporales o vitalicios, bastará la declaración de voluntad del interesado que acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular o cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial."

Art. 83.- "Tratándose de cédulas hipotecarias procede la cancelación a petición de parte, cuando se cancele la hipoteca que las originó."

Art. 84.- "Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I.- Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta, y

II.- De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva."

Art. 85.- "En los casos a que se refiere el Capítulo III de este Título, los asientos podrán cancelarse por consentimiento del vendedor o acreedor, por resolución judicial o a solicitud del deudor, siempre que éste acredite fehacientemente el cumplimiento de sus obligaciones."

Art. 86.- "Las inscripciones relativas a venta de bienes muebles, con reserva de propiedad o condición resolutoria, caducarán a los tres años contados desde la fecha en que debió efectuarse el último pago salvo que el vendedor hubiera solicitado prórroga de la inscripción por otros dos años, una o más veces."

La caducidad a que se refiere este artículo operará por el simple transcurso del tiempo y el legislador podrá cancelar la inscripción de oficio a petición de parte o de terceros."

Art. 27.- "Las notas de presentación se cancelarán mediante anotación que exprese su causa."

C. PROCEDIMIENTO REGISTRAL INMOBILIARIO

Para que la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica es necesario observar un procedimiento que al culminarse logre que los actos sometidos a él puedan producir plenamente los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

C.1 DEFINICION

En orden al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el procedimiento registral es el conjunto de actos, formas y formalidades necesarios para que los actos jurídicos que la ley ha previsto, logren la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

Estos actos, formas y formalidades tienen su fuente inmediata en el Código Civil para el Distrito Federal y su fuente mediata en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

C.2 OBJETO Y FINES

El objeto del Procedimiento Registral es obtener la anotación, inscripción o cancelación del acto o documento presentado.

La finalidad de dicho procedimiento entendida como el resultado y efectos producidos por los actos procedimentales formales puede tener dos características, hablando así de fines del procedimiento principales e inmediatos y accesorios o mediatos.

El fin principal inmediato del Procedimiento Registral es la Seguridad Jurídica lograda a través de la publicidad del acto objeto de registro, con su correspondiente registración.

El fin accesorio o mediato es la legitimación del acto por virtud de la Fe Pública Registral. (Los asientos registrales constituyen un medio de prueba privilegiado).

C.3 CARACTERISTICAS

El Procedimiento Registral es público; forma parte del Derecho Civil; es adjetivo; y a su vez, es sustantivo.

Es Público.- porque las disposiciones a que se encuentra sujeto son de ese Orden. Por otro lado, al llevarse a cabo el procedimiento ante el Registro, se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el "servicio público" otorgado por el propio Registro Público de la Propiedad. Aunado a lo anterior, los encargos de dicha institución, tienen la obligación de permitir a los particulares se enteren de los asientos que obran en él, previo pago de derechos, y a través de las constancias que sean expedidas para ese conocimiento; así, en este sentido y de acuerdo al artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, el Registro es Público.

Es Forma parte del Derecho Civil.- porque esta Disciplina Jurídica lo instituye, incluyendo en el Código Civil un Título especial compuesto de cinco Capítulos dedicados al Registro Público de la Propiedad y dentro de este espacio legal ordena y sistematiza al Procedimiento Registral.

Es Adjetivo.- porque implica un procedimiento cuyos fines y objeto (anteriormente especificados) supeditan la estructura orgánica del propio Registro.

Es Sustantivo.- esencialmente en relación a los efectos que produce todo acto jurídico que conste registrado, otorgando o privando de algunos derechos a los particulares por consecuencia de la inscripción; o privando de derechos a quienes debiendo inscribir

no lo hacen. Y porque el proceso de inscripción es objeto de regulación en el Código Civil, cuya sustantividad normativa está fuera de toda discusión.

C. 4 ETAPAS

El Procedimiento Registral va tomando forma a través de una serie de etapas concatenadas a través de la realización sucesiva de varios actos hasta llegar a la conclusión final que dependerá de la naturaleza del acto que dió origen al procedimiento.

En términos generales el procedimiento va desde el pago de derechos que se devenguen; la presentación del mismo y del documento respectivo en la Oficialía de Partes en la Sección que corresponda; su registro de entrada; la distribución al área relativa; la calificación registral y fiscal; ejecución del acto que se ha solicitado (anotación, inscripción, cancelación; expedición de alguna constancia ó certificación, ó rectificación); culminando con la devolución del documento al particular.

La Primera Etapa dentro del Procedimiento Registral es la presentación del documento ante el Registro, ésto es, la entrega del título o de la solicitud de que se trate, en la Oficialía de Partes, acompañado de la solicitud de entrada y trámite (que debe contener los requisitos que más adelante se mencionan) con la

finalidad de que en su momento y según el caso, se cumpla con el servicio solicitado. Al respecto el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal indica:

Art. 3018.- "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

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

La "Solicitud de Entrada y trámite" consta de un original y seis copias por cada documento que se presente (si se presentan varios testimonios notariales que deriven de un mismo instrumento la solicitud se referirá al conjunto, estableciendo en ella el número de testimonios que se acompañan y que se inscribirán).

La solicitud contendrá los datos relativos al acto o actos cuya inscripción se solicita; el número de folio real o los antecedentes registrales que pertenezcan a la finca, bien o persona moral que corresponda, así como la descripción de los mismos; el titular registral; los datos del Notario ante el cual se realizaron las operaciones mencionadas o el Número de Oficio y la Autoridad competente que haya emitido el documento presentado y la liquidación fiscal.

Antes de ser presentada en la Oficialía de Partes, la solicitud debe contener el sello de la máquina registradora (en

cada ejemplar de la misma) que imprimirá el cajero de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal una vez realizado el entero de los derechos correspondientes (cuando proceda).

Cumplido lo anterior, el documento y la solicitud de entrada son presentados a la Oficialía de Partes, donde el empleado receptor sella con un reloj marcador que contiene los datos de identificación de la Oficina, la fecha y hora de presentación del documento, la solicitud y el o los documentos, foliándolos además con él o los números progresivos que les corresponda, según el orden de presentación, y estampando un sello de la Sección del Registro a la que se destinen.

Hecho lo anterior, el encargado entregará al solicitante un tanto de la solicitud presentada en el que constarán todos los detalles señalados anteriormente; constancia que será necesario presentar para que el documento respectivo sea devuelto en su oportunidad ya que es su comprobante de recibo de dicho documento.

En la Oficialía de Partes se clasificarán los documentos recibidos en orden a la Sección o Ramo del Registro a que estén destinados. Los encargados de esta función retiran una copia de la solicitud de entrada, que quedará con carácter provisorio en la propia Oficialía para efectos de control e información. Con ello, la solicitud queda reducida a original y cuatro copias. En este

momento, el documento a inscribir será remitido al Jefe de la Sección de Calificación e Inscripción del área correspondiente.

La Segunda Etapa del procedimiento es la captura o anotación en el control diario de entradas y trámite en la Oficialía de Partes, se realiza en ella y concluye en el instante en que ha sido turnado a la sección correspondiente.

El control de presentaciones de documentos realizado en la Oficialía de Partes tiene un doble fin: es un control administrativo sobre títulos, comunicaciones, solicitudes, etc. para conocer el movimiento de cada sección y formular estadísticas de las operaciones registradas; y a su vez tiene un aspecto de carácter técnico encaminado a la constatación de que la salida de documentos sea coincidente con la entrada de los mismos y que ambos cuenten con las mismas características. Con ello se establece la prelación con exactitud.

Lo que aparece asentado en este control representa el primer momento del procedimiento registral en el que queda manifestado el principio de rogación y nace el principio de prioridad.

La Tercera Etapa del procedimiento tiene lugar en la distribución de los documentos que han ingresado al Registro Público de la Propiedad. Es una parte mecánica por lo que los documentos son turnados y puestos a disposición del Jefe de la Sección de

Calificación e Inscripción que corresponda al solicitante del servicio (actualmente existen secciones específicas que agrupan a determinado número de Notarios; otras se avocan a operaciones de Notarios no adscritos al Distrito Federal; otras a documentos solicitados por particulares y otra a los Oficios turnados por Autoridad competente).

El Jefe de Sección asignará el o los documentos al registrador que corresponda, anotando el número o clave de éste en la solicitud de entrada y trámite así como la fecha de asignación, para que el registrador esté en posibilidad de dedicarse a la calificación registral y fiscal del documento y en su caso proceda a la inscripción correspondiente.

Esta etapa es solamente una medida que atañe al régimen interno de organización del propio Registro y se encuentra encaminada fundamentalmente a que el trámite en dicha Institución sea más expedito.

Aunque a simple vista parece poco importante la actividad que se desarrolla en esta etapa, si no fuera realizada con la providencia necesaria, al remitir los documentos a una sección distinta y no a la que corresponden se dilataría el despacho del asunto e incluso podría extraviarse alguno, dando lugar a consecuencias poco deseadas.

Cabe agregar que la distribución de los documentos debe hacerse por riguroso orden atendiendo a la hora y fecha de entrada, con la finalidad de que realmente opere el principio de prelación.

La Cuarta Etapa del procedimiento la constituye la Calificación Registral que inicia a partir de que el Registrador tiene conocimiento del documento que examinará para su posterior inscripción y concluirá con el dictamen correspondiente.

Ya se ha tratado el tema de la Calificación Registral en el Capítulo II al hablar de las funciones del Registrador, y en el Capítulo III al estudiar el Principio de Legalidad, por lo que en este espacio se analizará la forma en que dicha Calificación debe realizarse.

Esta etapa es la más importante dentro del procedimiento, si se considera que deriva de la potestad conferida por el Estado al Registrador, de aceptar la solicitud de inscripción de un documento o considerarla procedente, o por el contrario denegarla, por haber concluido que es improcedente.

"La gran fuerza publicitaria que la ley otorga a los asientos registrales y los inevitables efectos que de la misma se derivan, están basados en ese requisito previo y decisivo; que a modo de condición, debe cumplirse para que el acto o contrato tenga reflejo

en el Registro y quede protegido por todos sus principios: la calificación registral." (156)

Función esencial característica del Registrador siempre lo ha sido la calificación de los documentos, pues no podría entenderse que se realizara una inscripción o anotación sin que previamente se hubiese llevado a cabo el análisis y estudio de la operación o acto.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en su fracción I, establece que son atribuciones de los Registradores: "Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables."

En esta fracción el legislador señala la forma en que el Registrador debe llevar a cabo la calificación, describiéndola como "un estudio integral de los documentos" "en forma y contenido"; además el Registrador al realizar la calificación deberá empezar por el examen tanto de los actos a inscribir como de los ya inscritos que tengan relación con aquéllos y evitar así el error de legitimar, por igual, derechos que se excluyan entre sí; se

(156) Ortiz Vergas, Ketty.- "Calificación Registral Fiscal"; Ponencias 4o. Congreso Nacional de Derecho Registral en la ciudad de Durango Dgo.; PUBLICACION DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D. F.; México; 1979; pág. 169

contrapongan; o den origen a confusión o error en perjuicio de tercero.

Como resultado de lo anterior puede decirse que el Registro Público ejerce un control de legalidad a través de la calificación registral. Sin que el documento que contenga el acto inscribible sea sometido a este "control jurídico" no puede ser practicado ningún asiento salvo el del Libro Diario de Oficialía de Partes.

Al realizar la calificación, el Registrador aparte de confrontar el documento con sus antecedentes registrales debe comprobar que el acto que se pretende inscribir se ajuste a las disposiciones legales que lo rigen, jerarquizando para ello las normas jurídicas aplicables a cada caso concreto de tal forma que pueda saberse si el acto presentado a registro es susceptible de inscripción, es decir, es un acto de aquellos que se pueden registrar; por último debe determinar en forma escrita y con fundamento jurídico las causas que lo lleven en un momento dado a concluir que es improcedente la inscripción y su negativa para realizar el registro.

Una vez realizada la calificación registral en forma integral el registrador estará en posibilidad de determinar en cantidad líquida los derechos a cubrir de acuerdo al acto cuya inscripción o asiento se ha solicitado, pasando así a la siguiente fase del proceso.

La Quinta Etapa es la Calificación Fiscal, plasmada en la fracción II del artículo 14 del Reglamento de la materia, que habla de las atribuciones del Registrador, fracción en la que se establece: "Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir."

Al igual que la Calificación Registral, la Fiscal tiene que estar fundada conforme a derecho al verificarse el entero de los derechos causados por el servicio.

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, todos los documentos son pre-pagados, antes de ser presentados a la Oficialía de Partes.

La liquidación de los derechos se hará atendiendo a lo establecido en la Sección Quinta del Código Financiero para el Distrito Federal, que es la que se encarga de señalar el monto aplicable a los derechos que el erario local cobra por el servicio público que presta el Registro Público de la Propiedad.

Esta modalidad del pre-pago, se instituyó en 1978, en la Circular RPP-19/1978, expedida el 12 de junio de 1978 por el entonces Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, Licenciado Guillermo Colín Sánchez.

En el caso de que las leyes fiscales eximan el pago de impuestos y/o derechos a los contribuyentes, cuando tal exención se derive de los documentos sujetos a registro, el interesado debe hacerlo notar por escrito y de todas formas se realizará la Calificación Fiscal que en este caso consistirá en verificar que tal exención se encuentre vigente a la fecha de presentación del documento que ampara.

Para realizar la Calificación Fiscal, el Registrador deberá atender a la naturaleza del acto de que se trate ya que también debe verificar que los impuestos derivados de los actos consignados en el documento hayan sido cubiertos conforme a las leyes fiscales que impositivamente les sean aplicables.

Así, verificará que los derechos pagados sean los correctos, apuntando tal circunstancia en el espacio relativo que consta en el formato de la solicitud de entrada.

Si el interesado no formuló correctamente su liquidación y pago, el registrador la realizará practicando los ajustes a efecto de que se cubran los faltantes o se abone el excedente, circunstancia que también quedará asentada en la solicitud de entrada y trámite; turnará entonces el documento a la Oficina Jurídica y comunicará a la sección encargada de la publicación del Boletín del Registro Público de la Propiedad esta circunstancia para que el interesado esté en posibilidad de enterarse de tal

situación y de manifestar ante esa Oficina lo que a su derecho convenga, contando para ello con un término de 10 días a partir de la notificación, en la inteligencia de que si el interesado no acude en dicho término, el Jefe de la mencionada Oficina lo asentará en la solicitud de entrada y lo hará saber a la Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística para su debida publicación, devolviendo los documentos al Jefe de la Sección de Calificación correspondiente, para que éste ordene al Registrador (a efecto de que se cancele el asiento y nota de presentación del documento) se cancele la boleta de pago insoluto y se substituya por la boleta de pago de derechos de salida sin Registro, una vez hecho lo anterior pasaría el documento a la Oficialía de Partes para su retiro, previo pago de los derechos de "salida sin registro".

Volviendo a la parte concreta de Calificación Fiscal y una vez turnado a la Oficina Jurídica el documento cuya liquidación y pago de derechos no es la correcta a juicio del Registrador, es posible que en dicha oficina se ratifique la liquidación del Registrador; en el caso que el interesado no esté de acuerdo con esta resolución, el Director del Registro resolverá definitivamente.

Concluido lo anterior y comprobado el pago correcto de los derechos correspondientes, se procederá a la inscripción o anotación de los documentos en el folio correspondiente, si es que así lo consideró el Registrador.

Por el contrario, si de la calificación global del documento (es decir de la Registral y la Fiscal) el Registrador concluye que aquél se encuentra en alguno de los supuestos previstos por el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal (transcrito en el Capítulo III de esta exposición) suspenderá o denegará el servicio solicitado, según el caso.

Desde el punto de vista del Procedimiento Registral se entiende que un documento es objeto de suspensión cuando no se continúa con la secuela procedimental que éste requiere hasta en tanto no se satisfagan los requisitos que por su propia naturaleza son susceptibles de ser implementados para que una vez cumplidos se pueda dar curso a la petición del interesado.

La denegación registralmente hablando, es la resolución emitida por el Registrador, por el Jefe de la Oficina Jurídica o por el propio Director de la Institución que niega la anotación o la inscripción del documento por considerar que no se satisfacen las exigencias legales para ello, en cuyo caso el mencionado documento es devuelto al interesado sin registro.

La suspensión del servicio no cancela la nota ni el asiento de presentación; la denegación sí, extinguiendo con ello el derecho de prelación. Ambas resoluciones son recurribles ante el Director General, como se verá más adelante.

Al quedar satisfecha completamente la etapa de doble calificación, el Registrador dará cuenta a su inmediato superior de los fundamentos y resultados de la misma, cumpliéndose con ello lo expresamente señalado en la fracción III del artículo 14 del Reglamento en comento.

El Jefe de la Sección de Calificación e Inscripción a la que corresponda el Registrador está facultado para solicitarle los fundamentos legales que éste haya hecho valer al realizar la calificación.

En el supuesto de que el Registrador haya decidido suspender o denegar la inscripción o anotación solicitada, el Jefe de la Sección a que aquél corresponda determinará la procedencia o improcedencia de dicha resolución tomando en cuenta si estuvo o no debidamente fundamentada. De igual forma si considera que se han realizado incorrectamente los asientos en los folios respectivos o que falta algún pago conforme a las leyes fiscales o que el pago efectuado se ha hecho incorrectamente, etc., ordenará se realicen las correcciones pertinentes.

Todo lo anterior se lleva a cabo con fines de control para que se logren los resultados positivos en el ejercicio de la función calificadora que una vez concluida abre paso a la siguiente fase.

La Sexta Etapa dentro del Procedimiento Registral es la ejecución del acto solicitado: inscripción, anotación, cancelación, expedición de certificación o constancia.

Es en este segmento del procedimiento en donde tiene cabida la esencia del acto Registral, con esta ejecución culmina propiamente la función registral.

Todas las anteriores etapas durante el Procedimiento Registral preparan y posibilitan ésta, en la que los actos a registrar quedan sustancialmente asentados para reconocimiento de todos aquellos que tengan o puedan tener interés jurídico en ellos. Con la anotación, inscripción o cancelación realizadas, así como con la expedición de certificaciones, se fija la plataforma que sostiene la Publicidad Registral a que se refiere el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal.

La forma en que se llevará a cabo esta última etapa dependerá del tipo de asiento registral solicitado; cabe señalar que tratándose de inscripciones, éstas no podrán realizarse en forma uniforme, pues para llevar a cabo cada inscripción habrá necesidad de atender a la naturaleza del acto que se pretende registrar, de sus elementos de validez y de su constitución y demás datos esenciales que requiera para poder asentar correctamente el extracto correspondiente.

C.5.- RECTIFICACION Y REPOSICION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.

La actividad registral es realizada por seres humanos y está sujeta a los rangos de error y acierto que limitan la propia naturaleza humana, así como a los juicios de interpretación del Registrador al realizar la calificación e inscripción del documento por él analizado. De todo ello se desprende la posibilidad de error al plasmar el asiento correspondiente, situación que hace proceder a la rectificación del asiento afectado.

La corrección se llevará a cabo dependiendo del tipo de error en que se haya incurrido.

El Código Civil para el Distrito Federal contempla dos tipos de errores en el ámbito registral: el error material y el error de concepto; al respecto, señala lo siguiente:

Art. 3023.- "La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción."

Art. 3024.- "Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos."

Art. 3025.- "Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado

del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia."

Por su parte, el artículo 3026 del mismo cuerpo legal cuyo texto obra transcrito en el Capítulo III de este estudio, establece la forma y condiciones en que se llevará a cabo la rectificación proveniente de errores de concepto.

Art. 3027.- "El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación."

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal al tratar este tema dispone expresamente que:

Art. 74.- "Los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o en los índices, serán rectificadas 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."

Art. 75.- "Los errores de concepto en los asientos sólo se rectificarán 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."

Art. 76.- "Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar."

ART. 77.- "Rectificando el asiento se rectificarán todos los que estén relacionados e incurran en el mismo error."

ART. 78.- "Si el registrador se rehusare a practicar alguna rectificación por considerar que no existen los elementos suficientes para proceder a ella, turnará de oficio el asunto al área jurídica para que determine lo procedente."

Ahora bien en lo que respecta a la Reposición de los Asientos Registrales, ésta procederá cuando se de alguno de los supuestos previstos en el artículo 79 del Reglamento aludido, que determina lo siguiente:

ART. 79.- "Procede la reposición de los asientos registrales, cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

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

Dados los supuestos indicados, con vista de los informes rendidos por las áreas responsables, se levantará acta circunstanciada y en su caso, se procederá a la reposición solicitada."

Por último es menester asentar que los folios en que corren los asientos repuestos deben ostentar el sello de REPOSICION tal y como lo señala el artículo 80 del propio Reglamento.

C.6.- RECURSO DE INCONFORMIDAD.

El Recurso de Inconformidad procede contra las resoluciones del Registro Público de la Propiedad que suspendan o denieguen el servicio Registral por cualquier causa; y cuando el particular objeta la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehusa practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada (artículos 114 y 118 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

El recurso de inconformidad se interpondrá ante el Director General del Registro y se sustanciará en la forma y términos previstos en los artículos 115 y 116 del mismo Reglamento, que expresamente ordenan lo siguiente:

Art. 115.- "Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conoca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo siguiente y ordenaré, 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."

Art. 116.- "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 a que se refiere el artículo anterior. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia."

En el caso de que el Director del Registro Público de la Propiedad confirme la suspensión o denegación, esta resolución podrá reclamarse ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal, como lo establece el artículo 113 del cuerpo legal aludido; o bien acudir directamente ante juez común de lo civil para el caso de que proceda en definitiva la reclamación y así el documento conserve su prelación desde la fecha en que se presentó al Registro, a cuyo fin, se asienta una anotación preventiva en la tercera parte del folio o en nota marginal de la partida de inscripción de propiedad de la finca correspondiente (artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal); toda vez que la inscripción definitiva de un derecho que ha sido antes

- 203 -

objeto de anotación preventiva, surte sus efectos desde la fecha en que la anotación se produjo (artículo 3017 del Código mencionado).

**CONCLUSIONES
COMENTARIOS
Y PROPUESTAS**

CONCLUSIONES, COMENTARIOS Y PROPUESTAS.

I.- El Derecho nace bajo el estímulo de satisfacer determinadas necesidades sentidas por el hombre en su convivencia social acorde con Bienes y Valores específicos (cosas o conductas que el propio ser humano aprecia como buenas y valiosas) que determinan su comportamiento.

II.- Los actos jurídicos que producen efectos permanentes, exigen por razones de Seguridad Jurídica la existencia de un elemento material que deje constancia del acto y sirva de prueba del derecho que deriva del mismo, para tal efecto se deben observar las normas que regulan tanto los requisitos de existencia y de validez, como la forma que debe revestir en cada caso el acto jurídico.

III.- La evolución de las Instituciones Jurídicas y el auge progresivo de la contratación sobre la propiedad raíz determinó la necesidad de adoptar el sistema de inscripción como único medio probatorio de la publicidad.

IV.- El Derecho Registral Inmobiliario surge en la Historia para resolver problemas concretos. Actualmente como consecuencia de

la multiplicidad de relaciones jurídicas ha venido en aumento el campo de atención y objeto de dicha disciplina.

V.- El Derecho Registral Inmobiliario regula principalmente el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales inmobiliarios y los efectos que de ellos se desprenden.

VI.- Al Derecho Registral Inmobiliario no le interesa la estructura y contenido de los derechos reales pues ésto corresponde plenamente al Derecho Civil, lo que le importa es su dinámica o sea su adquisición, transmisión, modificación y extinción, en relación con el Registro Público de la Propiedad, a través de los actos inscribibles.

VII.- El Derecho Registral Inmobiliario es el conjunto de normas y principios jurídicos que regulan tanto la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad como los procedimientos ante éste para la inscripción, anotación, modificación o cancelación de los derechos y demás situaciones jurídicas susceptibles de registro y a los mecanismos para lograr su publicidad a través de la expedición de las constancias relativas.

VIII.- Los principios jurídicos mencionados en el punto anterior, son conocidos en la doctrina registral con el nombre de

Principios Registrales, y constituyen las técnicas jurídicas establecidas por la ley para verificar las hipótesis de la misma, enriqueciendo al título a través de la exactitud que procuran.

IX.- El Derecho Registral Inmobiliario tiene como fin inmediato la publicidad, y como fin último la consecución de la Seguridad Jurídica.

X.- Con la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario no solo se hace patente una de las manifestaciones de la Seguridad Jurídica a que se refiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos sino que además se producen efectos económicos beneficiosos para la sociedad pues da lugar a que aumente la circulación de bienes y la circulación de dinero, que son como lo he mencionado en el cuerpo de esta Tesis, aspectos fundamentales en la economía del país.

XI.- La Seguridad Jurídica del Registro es un género que se refiere a la certeza, confianza, tranquilidad y paz.

XII.- No obstante exista una pluralidad de normas en la composición del Derecho Registral Inmobiliario es su objeto el que determina la calificación de su naturaleza. Ese objeto es evidente: la publicidad de los actos jurídicos relativos a los derechos reales y demás situaciones jurídicas registrables, y ésto es en

esencia Derecho Civil, de ahí que el Derecho Registral tenga el carácter de Derecho Privado.

XIII.- Aunado a lo anterior, la normatividad vigente del Derecho Registral Inmobiliario está claramente incluida en el Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal. (artículos 2999 y siguientes).

XIV.- El Sistema Registral Mexicano es de carácter Declarativo, su eficacia se refiere a la declaración de la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho, de una operación, o de un negocio jurídico de celebración anterior.

XV.- El Código Civil no determina cuales son los derechos inscribibles solo enuncia aquellos actos y contratos susceptibles de registro, permitiendo el registro de muebles y de personas morales de carácter particular, de tal suerte que no señala directamente que tal bien o derecho pertenece a alguien determinado sino que se limita , a través del registro, a informar que la titularidad se ha producido a través de un acto o contrato y son precisamente éstos últimos los únicos que tienen acceso al registro Público de la Propiedad.

XVI.- De lo anterior se desprende que la formalidad de la inscripción no entraña ningún medio para validar o bonificar un título con defectos legales, implica tan solo la "publicidad"

jurídica del acto o contrato con el fin de que sea por todos conocido; un título no es válido porque se inscribe; se inscribe porque es válido.

XVII.- Con fundamento en el Código Civil para el Distrito Federal, los actos que debiendo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal no se inscriban, sólo generarán derechos y obligaciones entre quienes los otorguen pero no podrán oponerse frente a terceros.

XVIII.- Los efectos de la registración son más o menos contundentes, según el sistema adoptado por cada legislación. Se puede decir que todas tienen como denominador común un efecto de hecho: informar a cualquier interesado que consulte los asientos respectivos. Aunque esto es básico, es el efecto menos trascendente jurídicamente hablando. También por razón de su existencia, cualquier Registro Público de Propiedad lucha contra la clandestinidad, opositor natural de la publicidad.

XIX.- Tratándose de declaraciones de voluntad, la inscripción puede imponerse como una condición de eficacia que puede ser simplemente declarativa (como es nuestro caso); constitutiva (como lo es el registro de la hipoteca en el Derecho Español); o bien sustantiva (como las inscripciones de inmuebles en Alemania y Suiza).

XX.- La principal razón de que exista la publicidad se debe al interés público, en cuanto la comunidad social encuentra necesario que para que el estado asuma el rol de protector de los derechos reales o de otras situaciones jurídicas permanentes, necesita de un organismo que tenga por único y exclusivo objeto, la anotación de dichos hechos jurídicos para su salvaguarda.

XXI.- De lo anterior surge la necesidad de una institución legalmente regulada que garantice el estado jurídico de los bienes, derechos y demás situaciones jurídicas objeto del Derecho Registral Inmobiliario.

XXII.- El Registro Público de la Propiedad es la institución que otorga a través de ese registro personalidad propia al Derecho Registral Inmobiliario como rama desglosada del Derecho Civil.

XXIII.- El Registro Público de la Propiedad en su aspecto orgánico se constituye como elemento de la Administración Pública Local, pero no debe considerarse como un servicio público puro, sino como una actividad estrictamente jurídica puesta al servicio del Derecho Privado.

XXIV.- La característica que distingue al Registro Público de la Propiedad de los demás registros (a excepción del de Comercio) es su consecuencia, es decir, los efectos sustantivos que produce sobre la situación jurídica que se publica a través de la

inscripción, de ahí que lo convierta en un registro de carácter jurídico.

XXV.- El destinatario del Registro Público de la Propiedad ni es el funcionario que lo maneja ni el particular que acude a aquél, sino la sociedad entera que debe conocer la situación jurídica de sus miembros con fines de seguridad, bienestar y orden.

XXVI.- Desgraciadamente cuando el interés social acude al Registro, suele encontrarse con una institución incompleta, insuficiente, desactualizada, que no otorga concordancia absoluta entre realidad material y realidad jurídica, ni todo el contenido (catastral y registral) de la materialidad geográfica de las fincas.

XXVII.- En ocasiones, aunque concuerde la realidad con lo asentado en el Registro Público de la Propiedad, por descuido en la elaboración de constancias, los informes difieren no solo de la realidad, sino también de lo registrado. Donde queda la Fe Pública Registral?

XXVIII.- La materia inmobiliaria también es materia catastral. La labor del Catastro es de carácter técnico-informativa, tanto para el Registro, como para el Fisco y el particular.

XXIX.- Existe una falta de concordancia y complemento entre el Catastro y el Registro Público de la Propiedad pese a que ambos tienen como materia de trabajo a los inmuebles. Para tratar de remediar esta incoherencia (aunque sea a largo plazo), es que el Reglamento del propio Registro dispone que en la carátula del folio de inmuebles se anote el número de la cuenta catastral "si la hubiere".

XXX.- Actualmente, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se presta más atención al cobro de los derechos para obtener la publicidad de lo que en él consta, que a la inscripción o anotación de los documentos y a la adecuada prestación del servicio.

XXXI.- La información de los contenidos del Registro se proporciona a través de la expedición de copias y certificaciones sin que sea posible la verificación directa por parte del particular.

XXXII.- El Sistema Registral a base de la utilización del Folio Real, en el Distrito Federal surge como respuesta a la inoperabilidad de los Libros debido al crecimiento del tráfico inmobiliario.

XXXIII.- Con el Sistema de Folio Real, el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal se lleva por fincas. A cada una

de ellas se les abre un folio en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes y transmisiones relacionados con la finca a la que pertenezca el folio.

XXXIV.- Al confeccionarse el Folio Real en una cartulina se pensó que ofrecería mayores seguridades, pues su exhibición ya no sería directa, como el caso de los libros, evitando así la posible mutilación o adulteración del documento, y su contenido sólo podría ser conocido por el particular a través de la solicitud de copia del mismo, de las certificaciones expedidas por el Registro, y de la verificación de datos a través de la utilización de medios electrónicos, que tampoco es realizada directamente por el particular.

XXXV.- Lo que se pretendió al instaurarse el Folio Real fue concentrar en un solo documento todas las inscripciones de las relaciones jurídicas reales de un determinado inmueble, evitando la dispersión de información que existía en el Sistema de Libros; pero al ser los folios unos "cartoncitos" con hojas sueltas fácilmente se pierden y también fácilmente pueden mutilarse o adulterarse con modificaciones o reemplazos, (curiosamente ésto último no se daría con el Sistema de Libros).

XXXVI.- De lo anterior se concluye que las inseguridades que presentaba el anterior Sistema de Libros no han sido erradicadas, no obstante que en la actualidad no exista una manipulación del

folio materializado, como ocurría al principio cuando fue implementado este sistema, época en la que fácilmente podían sustraerse del Archivo, propiciando su extravío total o parcial, o su detención en alguna de las áreas del propio Registro (retrasando con ello el procedimiento) aunque existiera un mecanismo para detectar su paradero.

XXXVII.- Debido a que al "cartoncito" pueden adicionarse tantas hojas sueltas como requiera la dinámica de la finca a que se refiere (ver Capítulo IV, apartado A.2), finalmente se ha optado por evitar el movimiento físico del Folio, utilizándose copias del mismo y la información computarizada de su contenido, para la ejecución de cualquier asiento, o la expedición de certificaciones, propiciando con ello la posibilidad de que el Folio auténtico no refleje en un momento dado toda la información que deba incluir, de acuerdo a los cambios y movimientos jurídicos relacionados con la finca a que pertenece, ya que esta información se encuentra dispersa en una o más copias.

XXXVIII.- Al crearse el Folio Real como parte medular en las funciones del Registro Público de la Propiedad debió preverse la problemática de su manejo, por sus características físicas y por su valor legal.

XXXIX.- Al evitarse la manipulación de los folios, el Registro se topa con la necesidad de ofrecer un medio de información que

cumpla con los requisitos que debe tener toda consulta a un Registro Público, lo que lamentablemente no se ha cumplido en su totalidad, y es justamente esta falta de eficiencia lo que ha propiciado y fomentado la existencia de vicios en la prestación del servicio que ofrece el Registro, así como la proliferación de conductas ilícitas por parte de los servidores públicos que laboran en él y de los particulares, quienes promueven la corrupción.

XL.- Si ahora contamos con adelantos en Sistemas de Información capaces de proporcionarnos en forma rápida y efectiva los datos que archivan, ésto debería ser aprovechado por el Registro Público de la Propiedad, instaurando un mecanismo para proporcionar el servicio que presta, o parte del mismo, con la utilización de equipos cibernéticos, cuya velocidad de resolución y su gran capacidad de almacenamiento ofrecen al público la posibilidad de un servicio rápido y confiable.

XLI.- Ese mecanismo podría consistir en tener acceso a los datos del Registro Público de la Propiedad vía computadora y la captación de los derechos por este servicio podrá realizarse a través de un crédito mensual cobrable directamente y por adelantado de una cuenta bancaria o tarjeta de crédito que el usuario señalaría al contratar el servicio. El usuario podría utilizar el sistema a través de una clave que le daría acceso a determinadas posibilidades, mientras estuviera vigente su crédito. Es obvio que el usuario no tendría acceso para realizar ningún cambio en los

archivos consultados, pero cabría la posibilidad de solicitar desde sus oficinas certificaciones, anotaciones, la impresión de lo consultado (que sería automática en el lugar de consulta). Incluso podría haber una sección equipada para este fin en el propio Registro y el particular podría utilizar el sistema teniendo acceso directo a los datos que necesitase, enterando los derechos al llenar la solicitud del tipo de servicio requerido y dependiendo de éste serían las claves de acceso que le fueran otorgadas.

XLII.- Por lo que se refiere a los Registradores, y sin pedir mucho, tal vez bastaría que éstos cumplieran los requisitos que establece el Código Civil para poder ser Registrador (ver Capítulo II apartado D.4).

XLIII.- La calificación registral tiende a que no se defraude la confianza que representa el Registro ni se desvirtúe la protección que en condiciones saludables brinda la inscripción de los títulos, meta que se logra a través de la depuración jurídica de los actos con vocación registral por vía de la calificación a fin de que accedan en última instancia al Registro solamente aquellos que resulten aptos para ello, de ahí que sea tan importante que el registrador sea una persona con la preparación profesional y la actitud moral necesarias para desempeñar tan delicada labor.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Antolisei Francisco. **"MANUAL DE DERECHO PENAL"** Parte General; 8a. ed. corregida y actualizada; Editorial Temis; Colombia; 1988.
- 2.- Arellano García Carlos. **"DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO"**; 10a. ed. Editorial Porrúa S.A.; México; 1992.
- 3.- Arrijoja Vizcaino Adolfo. **"DERECHO FISCAL"**; Editorial Themis; México; 1982.
- 4.- Bañuelos Sánchez Froylán. **"DERECHO NOTARIAL"**. Interpretación, Teoría, Práctica y Jurisprudencia; Tomo I; 4a. ed.; Cárdenas, Editor y Distribuidor; México; 1990.
- 5.- Carral y de Teresa Luis. **"DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL"**; 12a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1993.
- 6.- Castro Marroquín Martín. **"DERECHO DE REGISTRO"**; Tomo I; Volumen 3o.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1962
- 7.- Coghlan Antonio R. **"TEORIA GENERAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL"**; Editorial Albeledo-Perrot; Buenos Aires; 1984.
- 8.- Colín Sánchez Guillermo. **"PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD"**; 3a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1985.
- 9.- Chávez Padrón Martha. **"EL DERECHO AGRARIO EN MEXICO"**; 10a. ed. actualizada; Editorial Porrúa S.A.; México; 1991.
- 10.- De Cossío y Corral Alfonso. **"INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO"**; Editorial Civitas S.A.; Madrid; 1986.
- 11.- Dios Habla Hoy. **"LA BIBLIA CON DEUTEROCANONICOS"**, Versión Popular (Traducción directa de textos originales hebreo, arameo y griego); 2a. ed.; Sociedades Bíblicas Unidas; Corea; 1987.
- 12.- Fraga Gabino. **"DERECHO ADMINISTRATIVO"**; 33a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1994.
- 13.- García García José Manuel. **"DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O**

HIPOTECARIO"; Tomo I; Editorial Civitas S. A.; Madrid; 1988.

- 14.- García Maynez Eduardo. **"FILOSOFIA DEL DERECHO"**; 5a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1986.
- 15.- Garrigues Joaquín. **"CURSO DE DERECHO MERCANTIL"**; 9a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1993.
- 16.-González y Martínez Jerónimo. **"ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL"** (Obras Completas) Tomo I; Ministerio de Justicia; Madrid; 1948.
- 17.- Iglesias Juan. **"DERECHO ROMANO"** (Historia e Instituciones); 11a. ed.; Editorial Ariel S.A.; Barcelona-España; 1993.
- 18.- Lacruz Berdejo José Luis y Sancho Rebullida Francisco de Asís. **"DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL"**; Editorial Bosch; Barcelona-España; 1968.
- 19.- Magallón Ibarra Jorge Mario. **"INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL"**; Tomo IV; Editorial Porrúa S.A.; México; 1990.
- 20.- Mantilla Molina Roberto. **"DERECHO MERCANTIL"** Introducción y Conceptos Fundamentales, Sociedades; 23a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1984.
- 21.- Margadant S. Guillermo Floris. **"EL DERECHO PRIVADO ROMANO"** (Como Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea); 19a. ed. Editorial Esfinge S.A. de C.V.; México; 1993.
- 22.- Mazeaud Henri. **"LECCIONES DE DERECHO CIVIL"** (Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo); Tomo I; Volumen 3o.; Ediciones Jurídicas Europa-América; Buenos Aires; 1959-1965.
- 23.- Parejo Alfonso Luciano. **"DERECHO URBANISTICO"** Instituciones Básicas; Ediciones Ciudad Argentina; Argentina; 1986.
- 24.- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. **"DERECHO REGISTRAL"**; 2a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1991.
- 25.- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. **"HISTORIA DE LA ESCRIBANIA EN LA NUEVA ESPAÑA Y DEL NOTARIADO EN**

MEXICO"; 2a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1988.

- 26.- Recaséns Siches Luis. "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO"; 9a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1991.
- 27.- Ríos Hellig Jorge. "LA PRACTICA DEL DERECHO NOTARIAL"; Mc. Grawhill/Interamericana de México S.A. de C.V.; México; 1995.
- 28.- Roca Sastre Ramón María. "DERECHO HIPOTECARIO", Tomos I y II; 6a. ed.; Bosch, Casa Editorial-Urgel; Barcelona; 1968.
- 29.- Rocco Ugo. "TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", Tomo I; Editorial Temis Bogotá; Depalma Buenos Aires; 1983.
- 30.- Sánchez Medal Ramón. "DE LOS CONTRATOS CIVILES"; 13a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1994.
- 31.- Sánchez Medal Ramón. "EL NUEVO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD"; Porrúa Hermanos y Compañía, S.A.; México; 1979.
- 32.- Sánz Fernández Angel. "INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO", Tomo II; Editorial Reus; Madrid; 1953.
- 33.- Villoro Toranzo Miguel. "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO", 3a. ed.; Editorial Porrúa S.A.; México; 1978.

REVISTAS, CONFERENCIAS Y OTRAS PUBLICACIONES.

- 34.- Borja Martínez Manuel. "EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA"; Primer Ciclo de Conferencias; Publicación de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; México; 1978.
- 35.- Carral y de Teresa Luis. "DOS CONFERENCIAS SOBRE PRINCIPIOS REGISTRALES"; Revista Notarial, Núm. 22; México; 1955.
- 36.- Casado Pallarés José María. "EL REGISTRO PUBLICO DE LA AUSTRALIA ACTUALMENTE" (CIEN AÑOS DE SISTEMA TORRENS); Revista Crítica de Derecho Inmobiliario; Año XXV; Núms. 368-369; Enero-Febrero 1959.

- 37.- Colín Sánchez Guillermo. "CIRCULAR RPP-96/81" "SOBRE EL EMPLEO DE MEDIOS ELECTRONICOS PARA LA PUBLICIDAD MATERIAL Y FORMAL DE LOS CONTENIDOS DEL REGISTRO Y ARCHIVO DE NOTARIAS"; Julio de 1981.
- 38.- Colín Sánchez Guillermo y otros. "ACTUALIZACION REGISTRAL EN MEXICO"; Publicación de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; México; 1982.
- 39.- Gallardo Rueda Arturo. "FE PUBLICA Y SEGURIDAD JURIDICA"; Anuario de Derecho Civil; Ministerio de Justicia y Consejo Superior de Investigaciones Científicas"; Tomo II; Fascículo I; Publicaciones del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos; Madrid; Enero-Marzo 1959.
- 40.- Gutiérrez Ysita Antonio. "LA REFORMA ADMINISTRATIVA DE LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD" Ponencias del 3er. Congreso Nacional de Derecho Registral Hipotecario en el ciudad de Aguascalientes, Ags; Publicación de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; México; 1978.
- 41.- López Medel Jesús. "TEORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO SERVICIO PUBLICO", Primera Parte; Revista Crítica de Derecho Registral Inmobiliario; Año XXXIV; Núms. 358-359; Marzo-Abril 1958.
- 42.- López Medel Jesús. "TEORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO SERVICIO PUBLICO", Segunda Parte; Revista Crítica de Derecho Registral Inmobiliario; Año XXXIV; Núms. 360-361; Mayo-Junio 1958.
- 43.- López Medel Jesús. "TEORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO SERVICIO PUBLICO", Conclusión; Revista Crítica de Derecho Registral Inmobiliario; Año XXXIV; Núms. 364-365; Septiembre-October 1958.
- 44.- Madrigal Ortiz Luis. "LOS FUNDAMENTOS DEL DERECHO INMOBILIARIO" Revista Notarial; No. 12; México; 1953. .
- 45.- Martínez R. Rodrigo y Preciado A. Ignacio. "SISTEMA DE REGISTRACION FOLIOS Y LIBROS"; Ponencias del 4o. Congreso Nacional de Derecho Registral en la ciudad de Durango, Dgo.; Publicación de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del D. F.; 1979.

- 46.- Moro Serrano Antonio. "LOS ORIGENES DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA"; Revista Crítica de Derecho Registral Inmobiliario; Año LXVII; Núm. 603; Marzo-Abril 1991.
- 47.- Ortiz Vargas Ketty. "CALIFICACION REGISTRAL FISCAL"; Ponencias del 4o. Congreso Nacional de Derecho Registral en la ciudad de Durango, Dgo.; Publicación de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del D. F.; 1979.
- 48.- Peset Mariano. "LOS ORIGENES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA"; Revista Crítica de Derecho Registral Inmobiliario; Publicaciones Jurídicas S. A.; Madrid; Año LIV; Núm. 527; Julio-Agosto 1978.

LEGISLACION.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Ley de Amparo.
- 3.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 4.- Ley Federal Agraria.
- 5.- Ley General de Asentamientos Humanos.
- 6.- Ley de Inversión Extranjera.
- 7.- Ley del Notariado para el Distrito Federal.
- 8.- Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.
- 9.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- 10.- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.
- 11.- Ley del Servicio Exterior Mexicano.
- 12.- Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.
- 13.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal.
- 14.- Código Civil Para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California. (1870)

- 15.- Código Civil Para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California. (1884)
- 16.- Código de Comercio.
- 17.- Código Financiero del Distrito Federal.
- 18.- Código Fiscal de la Federación.
- 19.- Código Penal para el Distrito Federal.
- 20.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 21.- Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.
- 22.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

JURISPRUDENCIA.

- 1.- Jurisprudencia Registral Inmobiliaria 1917-1988. Instituto Mexicano de Derecho Registral A. C.; México; 1989.
- 2.- Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil 1917-1989. Instituto Mexicano de Derecho Registral A. C.; México; 1990.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- Diario Oficial de la Federación de fecha 17 de enero de 1952, (Decreto que Reforma Varios Artículos del Código Civil para el Distrito Federal).
- 2.- Diario Oficial de la Federación de fecha 15 de diciembre de 1975, (Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).
- 3.- Diario Oficial de la Federación de fecha 3 de enero de 1979, (Reforma al Título II de la 3a. Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal intitulado "Del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal").
- 4.- Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de mayo de 1980, (Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

- 5.- Diario Oficial de la Federación de fecha 5 de agosto de 1988,
(Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito
Federal).