

321309

# UNIVERSIDAD DEL TEPEYAC

32

ESCUELA DE DERECHO  
CON ESTUDIOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE POR  
ACUERDO No. 3213-09 CON FECHA 16 - X - 1979  
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



EL BENEFICIO DE LA INFORMATICA JURIDICA  
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

TESIS  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
*LICENCIADO EN DERECHO*  
PRESENTA  
BERTHA SILVA VILLANUEVA  
ASESOR DE LA TESIS:  
LIC. HECTOR SANTIAGO ROMERO FRIAS  
CED. PROFESIONAL No. 1307989



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## AGRADECIMIENTOS

A Dios por ser tan generoso conmigo

A mi mama por ser mi guía y mi compañera

A mi papa q.e.p.d.

A mis hermanos por su apoyo

A Ruben por su amor

Al Licenciado Miguel Ángel Fernández Alexander  
por el gusto de trabajar y aprender en la notaria 163 del D.F.

A mis amigos por los sueños compartidos

## INTRODUCCIÓN

La Presente Tesis establece la importancia y la necesidad de la modernización del Registro Público de la Propiedad en México, la sociedad exige de sus gobernantes y de sus Instituciones un trato profesional respecto de los servicios que brinda el gobierno a la población.

El fin último del registro y uno de los principios registrales de mayor importancia para esta Institución es la publicidad ya que gracias a ella las personas físicas o morales titulares de las fincas en él, pueden hacer valer sus derechos frente a terceros.

En esta tesis pueden encontrar la manera de realizar un trámite en el registro público paso por paso, estableciendo las desventajas del sistema de archivo actual y las ventajas ó beneficios que el sistema de informática y más aun el uso del internet facilita al usuario para encontrar la información deseada en el menor tiempo posible.

En el primer capítulo doy a conocer la historia del registro público a través de los años y la importancia del mismo en la sociedad de cada época así como los notables avances que tenía éste a través de los años.

En el capítulo segundo enumero y explico los principios registrales sin los cuales ningún registro tendría la validez y la eficacia de una Institución Pública seria y confiable, principios entre los cuales se encuentra el de mayor importancia y trascendencia en mi particular punto de vista es decir el principio de publicidad (no todos los registros cumplen con los principios registrales) pero por lo menos deben de contar con el principio de publicidad ya que este es el fin último del Registro

En el capítulo tercero doy a conocer como el derecho registral se relaciona con diversas ciencias entre ellas la informática jurídica y como esta, puede beneficiar el sistema de archivo y resguardo de la información registral.

En el capítulo cuarto se trata la ciencia de la informática jurídica por lo reciente de su creación algunos juristas la desconocen pero en la época que vivimos el derecho como todas las ciencias debe involucrarse con las computadoras y con el avance tecnológico que estas nos proporcionan.

Y por último en el quinto capítulo explico la importancia y eficacia del Internet como una herramienta que beneficia y agiliza la búsqueda de información para los usuarios del registro es decir para que los particulares o Sociedades, titulares de las fincas consulten de una manera moderna, rápida y confiable el estado registral en que se encuentra algún inmueble

## INDICE

TEMA	PAGINA
INTRODUCCIÓN	I
CAPITULO I ANTECEDENTES	
1.1 La Biblia	2
1.2 Babilonia y Asiria	3
1.3 Los Kudurus encontrados en Susa	4
1.4 Egipto	5
1.5 Grecia	7
1.6 Roma	8
1.7 Alemania	12
1.8 Francia	15
1.9 España	18
1.10 México	25
CAPITULO II PRINCIPIOS REGISTRALES	
2.1 Principio de Publicidad	41
2.2 Principio de Legitimación	43
2.3 Principio de Fe Pública Registral	47
2.4 Principio de Rogación	51
2.5 Principio de Consentimiento	53
2.6 Principio de Prelación o Prioridad	54
2.7 Principio de Calificación	57
2.8 Principio de Inscripción	60
2.9 Principio de Especialidad	66
2.10 Principio de Tracto Sucesivo	68

### CAPITULO III RELACION DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS

3.1 Relación del Derecho Registral con el Derecho Constitucional	72
3.2 Relación del Derecho Registral con el Derecho Administrativo	74
3.3 Relación del Derecho Registral con el Derecho Procesal Civil	75
3.4 Relación del Derecho Registral con el Derecho Urbanístico	76
3.5 Relación del Derecho Registral con el Derecho Mercantil	77
3.6 Relación del Derecho Registral con el Derecho Notarial	78
3.7 Relación del Derecho Registral con el Derecho Fiscal	79
3.8 Relación del Derecho Registral con el Derecho Agrario	80
3.9 Relación del Derecho Registral con el Derecho Penal	82
3.10 Relación del Derecho Registral con el Derecho Internacional Privado	83
3.11 Relación del Derecho Registral con la Informática Jurídica	84

### CAPITULO IV LA INFORMÁTICA JURÍDICA

4.1 Clasificación	91
4.2 Informática jurídica de control y gestión	93
4.3 Información jurídica metadocumentaria	94
4.4 Derecho de la informática	95
4.5 Ley sobre informática	96
4.6 Derecho a la información	97
4.7 Extraterritorialidad del derecho informático	99
4.8 Problemas Jurídicos de la informática	100
4.9 Normatividad de la información	101
4.10 Contratos Informáticos	102
4.11 Delitos informáticos	103
4.12 Centro derecho informático	105
4.13 Organización funcional de los registros	107

## CAPITULO V INTERNET EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

5.1 Ventajas del registro de inscripción informático	113
5.2 Desventajas del registro de inscripción tradicional	114
5.3 Organización del Registro Público	115
5.4 Estructura del Registro	117
5.5 Folio Real	121
5.6 Ventajas del folio real	123
5.7 Folio real electrónico	123
5.8 Valor de las bases de datos	125
5.9 Características del folio electrónico	126
CONCLUSIONES	129
BIBLIOGRAFÍA	132

**CAPÍTULO I**  
**ANTECEDENTES**

Dentro de la doctrina, algunos juristas han mantenido la opinión, de que la Institución de la publicidad era desconocida por los pueblos antiguos y que es producto de la sociedad moderna.

Los primeros registros se realizaron con una finalidad administrativa sin llegar al propósito de la publicidad, su objetivo fue llevar la cuenta a cada titular de sus propiedades, pero el crecimiento de cargas y gravámenes clandestinos sobre los inmuebles hizo imposible el conocer su verdadera situación, todo esto dio lugar a que el Registro se convirtiera en un medio de seguridad del tráfico jurídico, logrado a través de la Publicidad.<sup>1</sup>

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

A lo largo de la historia del derecho puede destacarse que las transmisiones de inmuebles han estado siempre rodeadas de publicidad, y de ciertas formas solemnes, establecidas en el interés de la comunidad familiar para asegurar el ejercicio del derecho de control y veto, restringiendo la libre circulación de la riqueza.

Con la acción de las nuevas fuerzas económicas, la publicidad de las transmisiones ha ido dirigiéndose a su verdadero fin; velar por el interés de los terceros el cual pasa a un primer plano, esto es lo que establece la diferencia entre un registro moderno y uno antiguo.

## 1.1 LA BIBLIA

---

<sup>1</sup> Luis Carral y de Teresa, Derecho Notarial y Registral, p. 215

De los estudiosos del derecho registral, existen tratadistas que han querido encontrar en la Biblia los más remotos vestigios de la publicidad inmobiliaria y de algunas manifestaciones de la transmisión de dominio, los pasajes que pudieran señalarse solo hacen referencia a formas sacramentales de la transmisión de la propiedad. El licenciado Bernardo Pérez del Castillo<sup>2</sup> cita los siguientes pasajes: Génesis, capítulo 23, versículo 16 que dice... "Abraham acepto pagar la cantidad que Efrón había mencionado en la presencia de los hititas, y le pago en plata constante y sonante "; Del Levítico capítulo 25, versículo 24..." 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 ahí presentes todos ustedes son hoy testigos de que le compro a Noemí las propiedades de Elimelec, Quelión y Mahlón"; y Del libro de Jeremías capítulo 22, versículos 9, 14 y 15... " Y responderán: Porque abandonaron el pacto que el señor su Dios había hecho con ellos y adoraron y dieron culto a otros dioses"... " Que dices, voy a construirme un gran palacio, con grandes salas en el piso superior y le abres ventanas, recubres de cedro sus paredes y lo pintas de rojo ". " Piensa que ser rey consiste vivir rodeado de cedro? , Tu padre gozó de la vida pero actuaba con justicia y rectitud y por eso le fue bien. <sup>3</sup>

## 1.2 BABILONIA Y ASIRIA

Ambos pueblos conocieron la distinción entre bienes que interesaban a la comunidad y los que interesaban solo a particulares y a pesar de que Babilonia no llegó a una clasificación por categorías abstractas, con relación a las cosas, puede afirmarse que las fincas urbanas y rústicas, así como los esclavos eran bienes que interesaban al Estado. En todas las ciudades existían archivos u oficinas en las que se conservaban planos con indicación de los edificios y de las fincas que les correspondían, igual relación existía con los bienes rústicos <sup>4</sup>

<sup>2</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "Derecho Registral", p. 3

<sup>3</sup> Sagrada Biblia p.p 26, 158, 953 y 954

<sup>4</sup> Moro Serrano Antonio, Los Orígenes de la Publicidad Inmobiliaria Revista número 603, p. 549

Estas oficinas o archivos no eran de carácter catastral y se acudía a ellos para resolver los problemas derivados con los límites de un inmueble (medidas y colindancias).

En Babilonia se mezclaron la propiedad pública, privada y familiar. Existía un procedimiento solemne para el caso de retracto en la venta de un inmueble el cual consistía; que en días determinados en un lugar público y en presencia del pueblo, se hacían publicaciones de la transmisión, y se repetía cierto número de veces, luego se redactaba el acto del retracto en el que se presenciaba que las partes no tenían ninguna reclamación que hacer con razón de la finca transmitida.

Aunque este procedimiento presenta caracteres exteriores de publicidad y de apariencia para un fin determinado, no tardó en convertirse en un instrumento de aplicación general, y poco a poco se fue adaptando para liberar a la propiedad de gravámenes y concederle publicidad en la comunidad.

En Asiria la venta de las casas y de los campos en la ciudad de Asar requería de ciertas formalidades, que después fueron tomadas por otras ciudades Asirias, formalidades que deducían la publicidad del acto.

### 1.3 LOS KUDURRUS ENCONTRADOS EN SUSÁ

En excavaciones hechas en la ciudad de Susa, se encontraron grandes piedras ovoides en caliza blanca, negra o amarillenta, que contenían determinados extractos relativos a la transmisión de algunas propiedades, en las que se especificaban las medidas y los linderos 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 o propietarios.

Era costumbre en los pueblos de Asiria, del Elen y de Caldea escribir los extractos de las enajenaciones de inmuebles en tablas de arcilla, las partes interesadas y en ocasiones los testigos ponían su sello. Los derechohabientes se quedaban con las tablillas pero en ocasiones estas eran consideradas insuficientes, por ejemplo cuando el acto o contrato repercutía en varias personas o cuando debía tener una larga duración era necesaria la exposición al público. El ladrillo es frágil, así que estos contratos se gravaban en piedra. Estas piedras constituían un medio de publicidad 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 cacuduru servía de medio de publicidad del acto adquisitivo no fue esta su verdadera razón ya que no era condición de validez del contrato, los kudurrus tenían como objeto principal colocar la adquisición bajo la protección de los dioses"<sup>5</sup>*

#### 1.4 EGIPTO

Durante toda su historia, Egipto gozó de una basta y compleja organización político-administrativa teniendo como base de la misma, a la escritura y el documento, los egipcios tenían profundamente arraigado el principio de que no existía lo que no estaba documentado, forzosamente todo acto era documentado.

La necesidad de conservar los documentos concluyó en la formación y organización de archivos. En el Antiguo Imperio, los archivos reales contenían entre otros documentos; los decretos reales, los títulos de propiedad, los contratos y los testamentos, dichos archivos 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 caso de controversia.

---

<sup>5</sup> *Ibid* p.552

Respecto a la transmisión de inmuebles, a partir del reinado de *Bochoris* se realizaba mediante dos actos: la venta verdadera y el pago del precio. El primer acto se formalizaba en documento privado o en escritura notarial pero siempre en presencia de testigos, en el segundo acto el adquirente entraba en posesión de la finca transmitida, acto que realizaba ante los tribunales. En estas formalidades se encuentran elementos de publicidad evitando con ello, los peligros que pueden alcanzar a los terceros.<sup>6</sup>

Durante la etapa *Alejandrina* coexistió una influencia reciproca del derecho griego y el egipcio en lo relativo a las transmisiones inmobiliarias, a los derechos reales de garantía y a los sistemas de publicidad.

La doctrina señala que la primera forma establecida para la eficacia de las transmisiones inmobiliarias fue la de "*katagrafee*" que consistía en que los 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, produciendo 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 último presupuesto y causa de la transmisión.

En otras palabras la compraventa en la época *Alejandrina* pasaba por dos fases; la primera era la redacción del documento privado que contenía las particularidades del contrato y que era comunicar al "*famiai*" previo pago de una tasa, y la segunda era la nueva redacción que hacía este funcionario del documento público o "*katagrafee*". Los "*famiai*" 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 de-*

---

<sup>6</sup> *Ibid* p. 561

*mosión, logon* " y la *"enkteseon biblioteke"*, la primera contenía los censos que servían de base para la percepción del impuesto por cabeza, censos que se hacían cada 14 años, así como los documentos acerca del cobro de otros tributos y la cuenta administrativa provincial. Poco a poco fue necesario descentralizar la *"biblioteke demosisión logon"* en dos secciones; una de ellas continuó con las funciones originales y la otra se ocupó de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias. Así nació el segundo archivo semi-civil o semi-administrativo, dirigido por funcionarios públicos, los *"bibliofilakes"*, en donde se archivaban las adquisiciones de inmuebles.

Esta nueva sección fue tomando un creciente auge 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 archivado más importante 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 el cual le donó varias fincas y después trató de disponer de ellas a pesar de que las fincas ya estaban debidamente inscritas en el Registro a nombre de *Dionisia*.<sup>7</sup>

Para enajenar o gravar un inmueble el otorgante debía obtener del registrador la correspondiente declaración o *"epistalma"*, relativa al derecho del transmitente el cual se entregaba al notario, y con el mismo se debía autorizar el documento. La expedición de una *"epistalma"* impedía la expedición de otra relativa a la misma finca. Cuando se llevaba a cabo una mutación o transferencia se hacía una anotación en el registro esta recibía el nombre de *"apografo"*. Los titulares de derechos no inscritos podían solicitar la anotación de su derecho, acto que recibía el nombre de *"parazecis"*. Con relación a las clases de tierras que existían, los documentos muestran que las tierras de dominio público nunca fueron objeto de registro pues su dominio estaba fuera de contratación.

---

<sup>7</sup>Ibid p.p. 564 y 565

## 1.5 GRECIA

La primera manifestación de la publicidad en el Derecho Griego según *Pugliatti*,<sup>8</sup> data de ventas celebradas en el mercado. Cada ciudad adopta su propio sistema. En *Thurii* la regla establecía que 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 vecindad. En *Ainos* la compraventa de inmuebles exigía, formalidades como la presencia de tres habitantes del pueblo como testigos.

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, aparte de estos anuncios, se exigía que la declaración se hiciera ante la presencia del magistrado, el segundo, regla en Atenas, no difería substancialmente del primero, consistía en la declaración de voluntad del vendedor, de la intención de vender, hecha por escrito al magistrado, ésta tenía una vigencia de sesenta días.

El comprador pagaba obligatoriamente una tasa equivalente a la centésima parte del precio y durante ese plazo los terceros podían hacer valer sus derechos eventuales.

La publicidad en el derecho griego se afirmó y generalizó mediante la inscripción 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, en donde debía constar la libertad de gravamen.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> *Pugliatti*, apud Antonio Moro, *Los orígenes de la Publicidad Inmobiliaria* p. 567

<sup>9</sup> Antonio Moro Serrano, *Los orígenes de la Publicidad Inmobiliaria*, Revista número 603, p.p. 568 y 569

El Sistema de "anagrafe" llegó a generalizarse siendo el más completo sistema de publicidad el cual permitía determinar si el vendedor transmitía legítimamente la cosa, así el adquirente estaba protegido frente a terceros, a pesar de no tener el mismo sentido de protección en los sistemas modernos.

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

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.

## 1.6 ROMA

La publicidad registral no existió en Roma, sin embargo se puede ver como antecedente remoto del Registro Público de la Propiedad a las diversas Instituciones de Derecho Romano.

En el Derecho Romano más antiguo, la transmisión y constitución de derechos reales sobre fundos itálicos es objeto de publicidad por su carácter público y revestido de las formas necesarias para algunos actos, como lo fueron la "*Mancipatio, In Jure Cessio, y Traditio*"; fuera

de ellas, el Derecho Romano carecía de un sistema de registro inmobiliario bien estructurado.<sup>10</sup>

La "*Mancipatio*" era una forma solemne de adquirir la propiedad de las cosas denominadas "*res Mancipi*" que son terrenos dentro de Italia, en cuanto a la adquisición de algunas servidumbres rústicas, esclavos, animales de tiro y carga; solamente era eficaz la forma entre ciudadanos romanos).<sup>11</sup>

Las partes que intervenían eran el transferente "*mancipio dans*", el adquirente "*mancipio accipiens*", un agente público "*libripens*" y 5 testigos "*testis classicis*". En este acto ritual los testigos fijan y hacen notoria la unión 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*", 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*" tenían la obligación, bajo graves sanciones, de dar fe, de la ceremonia realizada; como las cosas se adquirían en forma pública no existía la posibilidad de una transmisión privada, los terceros con derecho sobre la finca se enteraban por medio de esta ceremonia que daba publicidad al acto.

La "*In Jure Cessio*", era un juicio ficticio, por el que dos personas con acceso a la justicia romana y con "*ius commercii*" podían transmitir la propiedad de una "*res Mancipi*" o "*res nec-Mancipi*", aplicándose así a la constitución de derechos sobre estos bienes. El adquirente o "*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

---

<sup>10</sup> Jorge Mario Magallón Ibarra, Instituciones de Derecho Civil Tomo IV, p. 639

<sup>11</sup> Guillermo Floris Margadant S., El Derecho Privado Romano, p.p. 231, 262 y 263

se trate, pronunciando la fórmula de la " *vidicatio* " ... *afirmo que esta cosa (este fundo, este esclavo) me pertenece por derecho quinitario...* , el demandado no contesta a la afirmación del adquirente , evitando la "*litis*", por el abandono y consecuentemente, el magistrado adjudica la cosa al que la reclama como propia, del abandono deriva la atribución del dominio <sup>12</sup>

Este modo de adquirir la propiedad va perfeccionándose durante la época *Justiniana*. 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 de que el enajenante (quien podía disponer de la cosa con carácter de dueño) transmita su propiedad y el adquirente se adueñaba de ella, basado en la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión.

El maestro Juan <sup>13</sup>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, el " *procurator* " administrador o representante estable del propietario, el Fisco, el emperador y la emperatriz respecto de cosa pertenecientes a otro, el mandatario asistido de poder especial, y el "*filius*" o el "*servus*" a quien se le ha concedido la administración del peculio.

La "*traditio*" estaba exenta de normas o formalidades, esto significa que ocasionalmente se 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 y otros organismos oficiales, 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

<sup>12</sup> Juan Iglesias Derecho Romano.p. 257

<sup>13</sup> Ibid p. 258

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 de derecho intermedio".<sup>14</sup>

## 1.7 ALEMANIA

Los derechos de la raíz germánica configuran la transmisión de propiedad como negocio solemne, rodeado de ceremonias externas simbólicas que facilitan su difusión, prueba de la publicación del acto.

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 intercambio de consentimientos y de la entrega de la posesión. Se realizaba delante de testigos, entre los cuales debían encontrarse algunos niños, que conservarían más tiempo en la memoria lo ocurrido.

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

La investidura es en principio una forma de publicación, que presenta una garantía de la adquisición cuando necesariamente ha de hacerse ante el tribunal del lugar de la ubicación de la finca, porque entonces la titularidad quedaba fijada en el adquirente hasta que mediante un nuevo acto ante el propio tribunal se despoje de ella. No puede entonces un propietario

---

<sup>14</sup> Ramón María Roca Sastre, Derecho Hipotecario, p.p. 30 y 31

le considera 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 de "*traditio*". En muchos lugares se va consolidando 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 la situación jurídica de dicho inmueble.

La creación de los libros fundarios tuvo extraordinaria influencia en la dinámica de los derechos reales, pero no en todas partes, ya que en muchos lugares de Alemania del Sur la investidura judicial pierde terreno, sustituida por la dación de fe notarial a causa de la influencia del Derecho Romano, pero con la contratación privada se generalizó en el resto de Alemania, que los libros oficiales tuvieran como consecuencia; que en lugar de que el documento en el que consta el acto judicial valiera como testimonio oficial de la transmisión, la inscripción en el libro público era la prueba idónea de que la propiedad de cosa pertenecía a la persona que apareciera como dueño en la inscripción.

En plena Edad Media, la inscripción se transforma en una parte esencial y definitiva del negocio de transmisión, substituyendo a la investidura que acaba por desaparecer. Así en algunos lugares se llegó a convertir la inscripción en el acto traslativo por excelencia; en otros, conservando el sistema anterior, se dejan los libros fundarios 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, a pesar de que el Derecho Bizantino en el Imperio Germánico, no diferenciaba entre los bienes muebles y los inmuebles y consideraban suficiente la tradición sin forma determinada. Esto chocaba 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 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 <sup>15</sup> 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 4 fundamentales:

A. Sistema de la tradición ligada a un contrato formal, por excepción, algunos derechos (ordenanza de Mecklenburgo del día 18 de octubre de 1948) 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

---

<sup>15</sup> De Cossío y Corral, Alfonso, "Instituciones de Derecho Hipotecario", p.p. 53 a 56

que esta los confirmara en su inscripción en los libros del juzgado.

- B. Sistema de la tradición ligada a la inscripción, a los anteriores requisitos se une la inscripción como escencia para que produzca efectos. Sólo el titular inscrito tiene propiedad y por lo tanto puede hipotecar.
- C. 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 "*dominiums civile*", sin necesidad de que haya una inscripción.
- D. Sistema de la Transcripción, en ciertas regiones, por influencia francesa, la constitución y transmisión de los derechos reales dependen de la conclusión del contrato. La inscripción en los Registros Públicos no tiene otro valor que el de medio de prueba y de legitimación de derechos frente a terceros.

A partir del siglo XVIII, y sobre todo durante el siglo XIX, los territorios germanos donde imperaba el sistema romano de clandestinidad en las transacciones inmobiliarias tendieron a eliminarlo desarrollando sistemas de publicidad registral de técnica moderna.

Los puntos de vista que se tomaron en cuenta para clasificar los nuevos textos eran muy distintos: unos regulaban sólo Registros de hipotecas, dirigidos al crédito real, y en los cuales únicamente se inscribía la propiedad de quien quería hipotecarla; otros eran los Registros Generales. 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 establece la Ley Prusiana del 5 de mayo de 1872.

## 1.8 FRANCIA

El Sistema jurídico francés tuvo diferentes influencias durante la Edad Media, pues en las provincias del norte de Francia se sentía una tendencia germánica, y en el sur se transmitía la propiedad siguiendo los lineamientos del Derecho Romano, a través de la "*traditio*".

En el momento que la revolución de 1789 pretende unificar y renovar la estructura jurídica terminando 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*".

"*Nantissement*" se designaba al conjunto de formalidades que eran necesarias para perfeccionar la transmisión de la propiedad inmobiliaria y de los derechos reales constituidos. Se presenta como una entrega judicial de la posesión llevada a cabo por el tribunal que se descompone en dos actos: El "*devest*" o "*deshéritance*" por el que el transmitente entregar ficticiamente su propiedad en manos del juez territorial, y el "*vest*" o "*adhéritance*", la entrega a su vez al adquirente.

Para que el adquirente pudiera 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 solo en ese momento el adquirente es considerado como propietario. Igual formalidad se exigía para los contratos hipotecarios, cuyo rango era fijado por la fecha de inscripción en los Registros Públicos

La "*apropiance*" de Bretaña era análoga al "*nantissement*" pero tenía mayor eficacia, debía realizarse ante la autoridad judicial, y una vez que el nuevo poseedor tenía un título de propiedad que no aceptaba oposición por parte de los acreedores hipotecarios y demás titulares de cargas y derechos reales. Implicaba la extinción de los derechos reales en conflicto del adquirente, imponiendo una serie de formalidades en garantía de estos. Se iniciaba con la insinuación del contrato traslativo que bajo de pena de nulidad habría de practicarse en los libros establecidos para 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, 8 días después del

último edicto, 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 se hacía constar mediante una cláusula de "*desaisine-saisine*", insertada en el contrato de enajenación, se llegó incluso a sobreentender y equipararse a los efectos de la escritura notarial como en la "*traditio*". Desde ese momento las transmisiones de propiedad se realizaban clandestinamente. Sin embargo la publicidad de las transmisiones no pereció 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 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 cuando no estuvieren inscritos.

Estas limitaciones de la insinuación dieron lugar a un procedimiento de mayor eficacia, la venta por "*decret force*" cuyo efecto era que el acreedor que no había formado oposición se presumía que había conocido la venta y desistido de su crédito, quedando el adjudicatario libre de futuras reclamaciones. <sup>16</sup>Procedimiento aplicable a las ventas forzosas, extendió su beneficio a las adquisiciones voluntarias en las que se equiparó 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*

---

<sup>16</sup> *Ibid* p. 40

*ratification*", en el que basta la publicación de edictos durante dos meses, si en este periodo no se establecía una 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<sup>17</sup>

Simultaneo a este sistema, el edicto de Colbert representa una visión clara de las finalidades y funciones de un verdadero sistema hipotecario en donde la eficacia de la hipoteca con relación a terceros se subordina a la formalidad de la inscripción en los Registros Públicos.

A mediados del siglo XIX, Francia concluyó su sistema registral. En 1770 se establece que las ceremonias de la investidura que han se celebraban en algunas regiones, debían ser sustituidas por la transcripción de los originales de la enajenación o hipotecas de los tribunales de Distrito, transcripción que verificarían los secretarios del Tribunal por orden cronológico en la presentación de los documentos. El Servicio Registral debía prestarse a cualquier persona que lo solicitara sin cobrarle gastos; solo la transcripción podía transmitir el derecho real. En 1778 surge una ley que hace obligatorio el Registro de la Propiedad a toda Francia, limitando sus efectos a que los actos no inscritos no pudieran ser alegados frente a adquirentes que inscribieran su derecho, la transmisión *interpartes* proviene del consentimiento.

## 1.9 ESPAÑA

Los primeros vestigios de un Registro, se limitan a la Publicidad de los gravámenes, y en particular de grupos urbanos que recogen los contratos de censo e hipoteca, y al no ser registrados no podían oponerse derechos al ulterior adquirente de la finca, ni tampoco podían alegarse en juicio por lo que el Registro no comprendía los otros derechos reales limitados,

---

<sup>17</sup> *Idem*

como el de la propiedad contenida en la pragmática de Don Carlos I y Doña Juana, accediendo a la petición de las Cortes de Toledo en 1539<sup>18</sup>

Estas disposiciones quedaron en desuso y en 1768, la real pragmática del rey Carlos III, organizó y reguló los oficios o contadurías de hipotecas. Para el tratadista español Mariano Peset<sup>19</sup>, es este, el punto de partida del registro de la Propiedad en España.

Las contadurías eran parte de un registro de derechos reales; sin contacto con las cosas y excluían el dominio y aquellos derechos reales que llevaban facultad de poseer el usufructo de otra cosa; un Registro de Títulos, la toma de razón estaba constituida.

Los actos que se inscribían 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 de registro los testamentos y todos los contratos de venta de bienes raíces. Los documentos de los cuales 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 municipio en que encontrara la finca, expresando la personalidad de los otorgantes, la naturaleza del acto o contrato y la descripción de los bienes gravados o hipotecados<sup>20</sup>

Por el decreto de 1829 (el cual era de carácter fiscal) se estableció un impuesto sobre las transmisiones y gravámenes de inmuebles; se sujetan a registro las contadurías, los actos y

---

<sup>18</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *op cit*, p.11

<sup>19</sup> Mariano Peset, "Los Orígenes del Registro de la Propiedad en España" revista núm. 527, p. 695

<sup>20</sup> *Ibid* p. 700

contratos relativos a la adquisición de bienes inmuebles otorgados pública y privadamente, castigando con penas pecuniarias a quienes no cumplieran con el pago del impuesto, el legislador declaraba la nulidad de los documentos que carecían de la toma de razón, prohibiendo su admisión en juicio, es decir, todos los actos translativos de bienes inmuebles en propiedad o su usufructo debían pagar impuesto e inscribirse en las Contadurías. En cuanto a la organización del registro, dispuso que existieran libros separados por pueblos con distinción de fincas rústicas y urbanas, y que los asientos se ordenaran de tal manera que una vez registrada una finca se pudiera anotar todas las transmisiones y gravámenes relativos a la misma con el paso del tiempo.

Las disposiciones sobre Contadurías de hipotecas no cumplían con las necesidades del tráfico y el crédito inmobiliario, ya los tribunales no pronunciaban la nulidad de los documentos ya que existían había actos y contratos a los cuales no tenía esta obligación, por la dificultad de averiguar los gravámenes y las cargas que sobre cada finca pesaban, por esto se notaba la deficiente organización del registro, ya que no cumplía con su objetivo.

Continuaba con todos sus inconvenientes el sistema de título, de contrato y entrega de la cosa, que había sido transmitido del derecho romano a través de las partidas y el cual no había logrado desvirtuar las disposiciones que exigía la consignación de las hipotecas, e incluso de las transmisiones de inmuebles en registros especiales, combinándose con el sistema romano, cláusulas de estilo, como la de "*constituto posesorio*" en las que la tradición quedaba reducida prácticamente, al otorgamiento del contrato sin la entrega de posesión, lo cual equivalía a la transmisión de la propiedad.<sup>21</sup>

Pero sobre todo, eran fuente abundante y peligrosa de gravámenes ocultos como: las hipotecas legales, generales y tácticas, la hipoteca constituida "*ipso iure*" y sin publicidad,

---

<sup>21</sup> Luis Carral y de Teresa *op. cit.*, p. 225

sobre los bienes de la futura esposa al marido al recibir este la dote, o sobre todos los bienes del tutor para asegurar la gestión de los del pupilo, y cualquier hipoteca que pesaban sobre los bienes inmuebles que formaban parte del patrimonio del deudor y, desde entonces, los seguían a través de cualquier persona por la que pasan, muchas veces con la ignorancia de los 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 encontrara libre de cargas o gravámenes. 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 los capitales escasos.

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 en la riqueza urbana debido a las planificaciones urbanas, la iniciación de los primeros ferrocarriles trazó nuevas vías de comunicación de acuerdo con nuevas técnicas, para que el dinero acudiera al mercado era necesario entre otras medidas, reorganizar la propiedad inmueble, para que los bienes pudieran venderse con mayor agilidad y sin temor a la evicción y los bienes que se daban en garantía animaran a los posibles capitalistas a arriesgar su dinero sin exigir condiciones leoninas a manera de seguridad jurídica.

Para dar cause jurídico ha esas posibilidades económicas, nace la ley Hipotecaria de 1861. El precedente inmediato de esta ley es el proyecto de Código Civil de 1851. La Comisaría 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 previa de toma de razón en el Registro Público ampliando esta regla a otros derechos reales.

En el año de 1846 se reorganizó la comisión general de codificación que volvió a discutir las antiguas bases de dicho 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.

En realidad esta fórmula, se refleja en el proyecto del Código Civil de 1851, y rige que la propiedad se transmite aún sin inscripción, con la excepción de que el adquirente protegido por el registro, es 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 terceros 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, la propiedad pertenece al adquirente que haya inscrito antes su título, y solo cuando el término de duración conste en el título de manera precisa y clara "el tercero de buena fe puede oponerse a la extinción del derecho que no resulte cancelado en el registro público".

El proyecto de 1851 no llegó a ser ley, entonces por decreto de fecha 28 de agosto de 1851 se ordena formular un proyecto de "ley de hipoteca 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, así surgió la ley hipotecaria de 1861.

Esta ley respeto en principio, el régimen tradicional de título y modo de 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 era indispensable dar certidumbre al dominio y demás derechos sobre la cosa, así como poner límites a la mala

fe y liberar a los propietarios de los usureros despiadados <sup>22</sup> Este cuerpo legal hizo compatible 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 del registro por fincas; configuro al registro de la propiedad como registro de los títulos y al mismo tiempo registro de derechos. Los efectos de la ley se agotaban en la relación con los terceros adquirentes siendo la inscripción inter partes, de escasa transcendencia. Al registro de la propiedad se le dio una organización independiente de la administración pública y de los tribunales de justicia.

#### Reglas fundamentales del Registro Español:

- A) Es una oficina pública constituida por el personal que examina y recibe los documentos, y por los libros en los que se practicaban las inscripciones; no sólo existía una oficina, sino varias oficinas regionales repartidas por el territorio español cada una con su jurisdicción propia. El acceso a los libros es público.
- B) El registro se lleva por fincas es decir, 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, al no existir una inscripción anterior de la que pueda derivar algún derecho al inmatriculante, requiere un procedimiento especial para poder comprobar la titularidad de esa finca.
- 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 basta para transmitir la propiedad y la constitución de los demás derechos reales cuya inscripción es solamente declarativa.
- D) La inscripción es voluntaria, salvo limitadas excepciones, ninguna norma obliga a inscribir o castiga al que no inscribe: obviamente, en materia de hipoteca, el no inscribir impide el nacimiento del derecho.

---

<sup>22</sup> Luis Carral y de Teresa *op cit* p. 226

- E) Las declaraciones del registro se presumen exactas. El titular inscrito puede hacer valer esa presunción de exactitud en el proceso, con la 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 el aparente (principio de buena fe). Dada esa buena fe, la transmisión se produce a pesar del dolo o fraude con que actúe el transmitente: el hecho de que éste no sea titular registral determina que no tenga la posibilidad de hecho de hacer adquirir a la persona que con él contrata bienes que no tiene registrados a su nombre, ya que no cuenta con el principio de legitimación.
- G) El registro pública 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 petición de parte, por quien tenga derecho al asiento registral 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 (principios 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 la cual recae, el contenido del derecho y la proposición el que al titular corresponde, en su caso, el importe del crédito que es asegurado con hipoteca y el objeto sobre el que recae (principio de especialidad).

## 1.10 MÉXICO

El Registro Público de la Propiedad de México, no es una institución reciente, data del siglo pasado aproximadamente del año 1871, 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 antecedentes la ley Española. Los primeros libros del registro de que se tiene noticia en la Nueva España, mejor que atender al interés general de los propietarios respondía a los intereses de los hacendados 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 del año 1871 a 1902. Con la proclamación de Independencia en 1810, estas condiciones no desaparecieron.

La legislación española, las leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etcétera, existieron durante la colonia y continuaron aplicándose en México Independiente, sin embargo se fueron dictando nuevas leyes y decretos que poco a poco separaron el derecho español del mexicano.<sup>23</sup>

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

---

<sup>23</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo *op.cit.* p. 31

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, regulaban esta Institución, pero éste código no entró en vigor.<sup>24</sup>

En México se implantó el Registro Público de la Propiedad en 1871, aunque los oficios de hipotecas continuaron hasta 1902, como sección segunda del mismo registro. Estos "oficios de hipotecas" estaban en manos de particulares, pues conforme a una ley de 1853 del 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.<sup>25</sup>

El Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California que entro en vigor el 1ero. de marzo de 1871, fue el primero que, en el título vigésimo tercero del libro tercero (de los contratos, vino a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público, en toda población donde existía 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.<sup>26</sup>

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 principales bases, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las

---

<sup>24</sup> *Ibid* p. 40

<sup>25</sup> Ramón Sánchez Medel *De los Contratos* p. 558

<sup>26</sup> Manuel Borja Martínez *El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana* p.117

modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo reformar el código.<sup>27</sup>

Aún cuando el Código Civil de 1870, institucionalizó el registro de la propiedad, los oficios de hipotecas, siguieron coexistiendo a la par de los del registro. 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 y en relación con los demás actos inscribibles cuyo registro no se llevara a cabo solo 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 registral el permitir consultar los registros a cualquier persona así como las certificaciones solicitadas sobre la libertad o existencia 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.

Este código estableció que el registro público estaría integrado por cuatro secciones: La primera, el Registro de títulos translativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos, la segunda, el Registro de Hipotecas, la tercera el Registro de Arrendamientos y la cuarta sección al Registro de Sentencias.

---

<sup>27</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo op.cit. p. 44

Únicamente era 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 entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos, con excepción de aquellos casos en el valor de la operación no excediera de \$500.00; los Arrendamientos que se celebraban por mas de 6 años o cuando se hacía anticipación de rentas por más de 3 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 participación; el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, de canteras, criaderos de sustancias minerales, capitulaciones matrimoniales, y las que constituyeran dote que transmitían la propiedad de inmuebles, donación prenupcial, 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 15 días de su fecha, el mismo produciría efectos con relación a terceros desde la fecha del contrato. Si su registro se efectuaba pasados 15 días posteriores a la fecha de celebración, el contrato solo produciría efectos en relación con terceros 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 los 30 días contados desde que causaba ejecutoria, produciría efectos con relación a terceros desde el día en que era anotada.

Respecto a las anotaciones preventivas, sólo se estableció que se asentarían al margen de la inscripción respectiva, cuando: suspendieran la inscripción cualquier documento donde constara la transmisión de dominio de un inmueble o derecho real sobre el mismo, a favor del marido en virtud de la dote y de hipoteca total o cuando 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 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 en 1870, 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 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 establecieron reglas especiales en la inscripción de derechos hereditarios, prohibición de efectuarse inscripciones de títulos anteriores a los ya inscritos, normas de legalidad en las formas de los documentos, todas las que afectaban su validez, según las leyes que determinaban la forma de los documentos públicos, cuando el título no contenía los datos necesarios para realizar la inscripción, estaba afectado de nulidad y el efecto que producía era el de suspender la inscripción.

Título IV.- De la rectificación de los actos de 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 estos actos se relacionaba incluyendo las hipotecas.<sup>28</sup>

El 1° de junio de 1884 entró en vigor el Código Civil para el distrito federal y territorio de la Baja California abrogó al de 1870 y rigió prácticamente en todo el país; dicho código 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.

En 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 secciones que señalaba el código de 1870.

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 consecuencia, hasta entonces producía efectos jurídicos lo que se traduce en la manifestación del carácter constitutivo de este acto.

Durante el gobierno de Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación estableciéndose que solo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción el registro público, de tal manera que por sí misma se constituía validamente, independientemente de su registro.<sup>29</sup>

Los códigos de 1870 y 1884 consagraron el principio de publicidad, atribuido al registro de la propiedad, y por otra parte asentaron las bases para la operación de la institución

---

<sup>28</sup> ibid p. 43

<sup>29</sup> idem

registral, de acuerdo con las necesidades prevalecientes en la época. La organización instituida por los anteriores ordenamientos jurídicos continuó hasta el año de 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público de la propiedad del Distrito Federal.

El 8 de agosto de 1821 entró en vigor otro reglamento del registro público de la propiedad, que consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos titulados de la siguiente manera: <sup>30</sup>

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 de 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

Capítulo Undécimo: Del archivo

Capítulo Duodécimo: De las certificaciones

Capítulo Décimo Tercero: De las certificaciones

Capítulo Décimo Cuarto: Del departamento de entrada

Estableció que la institución del registro estaría controlada por un Director General, el cual se auxiliaría de cuatro jefes encargados de cada una de las cuatro secciones y número de oficinas auxiliares y de los registradores necesarios para proporcionar el servicio registral, asimismo estableció los requisitos necesarios para las personas que pretendieran ocupar

---

<sup>30</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo *op.cit.* p. 46

dichos cargos así como sus obligaciones y facultades.

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

A) Registro de Títulos Translativos de Dominio de los inmuebles o derechos reales; diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos, capitulaciones matrimoniales y dote que se establezca entre los cónyuges, comunidad de bienes raíces, donación prenupcial, concesiones de minas, criaderos de sustancias minerales, lotificación, subdivisión y fusión de predios.

B) Registro de Hipotecas, donde se tomaban además razón de las cesiones, adjudicaciones, cancelaciones, permutas de créditos hipotecarios y embargos.

C) Registro de Arrendamientos, donde se hacían además los registros relativos a la beneficencia privada.

D) 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 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 en un cuaderno de documentos generales, se coleccionaban los oficios originales emitidos por el gobierno y las autoridades judiciales así como las solicitudes de certificaciones de particulares de; planos, croquis, etcétera.

La sección primera ordenaba por fechas los contratos privados de compraventa y anotaba en un índice especial el nombre de los contratantes, predio, condiciones y fecha de presentación de dichos contratos; en otra sección se anotaba 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 las personas que tenían derecho para exigir la realización de los asientos registrales las cuales eran: el dueño de los bienes, el arrendatario, el adquirente del bien o el representante legal, en el entendido que dueño era la persona que aparecía en el título o en la inscripción.

Solo eran inscribibles los títulos que constaran en las escrituras públicas, las sentencias, providencias judiciales certificadas, documentos emitidos por autoridad competente que servirían de título de propiedad, de dominio o de derecho real, los contratos celebrados y sentencias emitidas en el extranjero previamente traducidas y legalizadas.

Fijando los requisitos que debía contener todo título inscribible, estableciendo entre otros 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 de validez que las leyes determinaban.

La inscripción o expedición de certificados, en su caso, no se verificaban, sin estar acreditado el pago de los derechos de registro, 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 hora y fecha de presentación de la boleta de pago de los derechos respectivos.

No podía inscribirse ningún derecho real accesorio a una misma propiedad sin que antes estuviera inscrita la propiedad a favor de una persona, no se podía inscribir el título a nombre de persona distinta al titular, las inscripciones de embargo solo se llevaban a cabo cuando el predio embargado estaba registrado a favor de la persona contra quien se decretaba dicha

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

En cuanto a anotaciones preventivas 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 de un marido y el mismo no fuera suficiente para hacer la inscripción de la hipoteca total.

Respecto a la extinción de las inscripciones, solo se podían hacer por auto o sentencia judicial o por consentimiento de la parte legítima que tengan facultad para contratar y hacer constar su voluntad de modo auténtico, cuando se registra la propiedad a favor del adquirente, se cancela el registro a favor del enajenante, la cédula hipotecaria se puede cancelar de oficio al momento de cancelarse el crédito hipotecario motivo de la misma. Las certificaciones que emite el registro público son literales, o en relación de las inscripciones o constancias hechas en los mismos libros del registro que a su vez pueden ser de bienes determinados o asientos de clase determinada y certificaciones de gravámenes. La solicitud de certificados no daba lugar a anotación alguna en los libros de la finca correspondiente.

Finalmente el registro de referencia se regulaba con un departamento de entradas, que recibía todos los documentos y solicitudes presentados al registro público, al ser recibidos los documentos, eran sellados con un sello marcador, con la fecha y hora de su presentación, numerándolos progresivamente, se asentaban en los libros de entrada, se pasaban a revisión de la dirección y se repartían a la sección correspondiente, la que una vez hecha la inscripción correspondiente 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, trasmite, modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico..."<sup>31</sup> tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efectos contra terceros, por último la falta de registro, tratándose de Asociaciones Civiles, impide a estas adquirir personalidad moral.

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 resuelva el derecho real del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose la disposición a títulos gratuitos ni a los actos o contratos que se otorguen celebrando una ley prohibitiva o de interés público. Aunque se aumentaron los actos o contratos que deben registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro y sólo se establecieron principios generales sobre esta materia en el reglamento respectivo.

La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los defectos capitales de los cuales adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan las transacciones sobre bienes y colocan a los "propietarios de hecho", en una situación jurídica anormal, para suplir esta falta de titulación y tratar de subsanar los defectos de la existente se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión, 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, ha fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por consecuencia la propiedad sirve de sentencia favorable al que obtenga de título de propiedad,

---

<sup>31</sup> *ibid* p. 48

sentencia que deberá ser inscrita y cuando no pueda ejercitar este derecho por no estar inscrito 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 convertirá en título de propiedad y será inscrita en el registro. También se permitió que el que tuviera posesión apta para prescribir, de bienes no inscritos en el registro a 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 de tal 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 5 años, contados a partir del momento en que fue inscrita, transcurrido este plazo sin que en el registro apareciera algún asiento que fuese contrario a la posesión así inscrita, el poseedor tendría el derecho, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo el juez competente declarara que la persona que inicio el juicio de prescripción se ha convertido en dueño en virtud de la prescripción y ordenará que se haga en el registro público la inscripción de dominio correspondiente. De esta manera procuró que quedaría subsanada la falta de títulos de propiedad raíz y de los defectos que muchos de ellos adolecen.<sup>32</sup>

El 13 de julio de 1940 se expide un nuevo reglamento que no presenta diferencias notorias en relación con los anteriores respondiendo en esencia a las mismas exigencias que el de 1921. El 15 de diciembre de 1952 se expide otro reglamento 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

---

<sup>32</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, p. 92

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 6 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 indirecta el jefe del departamento del Distrito Federal, se perfiló en el sentido de la actualización y aplicación de nuevas técnicas al sistema registral, con base en dos directrices de orden práctico: la sustitución de los libros de registro por folios, destinados a contener en un mínimo de espacio, el historial jurídico de cada finca adscrita al sistema, y la posibilidad de operar el mismo, recurriendo al empleo de un equipo técnicamente implementado, a efecto de agilizar la actividad registral.

El Código Civil en su artículo 3069 señaló que en el reglamento se 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, así como los asientos que los mismos originaran, se practicarían en los siguientes folios:

I. Folio diario de entrada y tramite

II. Folio de derechos reales

III. Folios auxiliares (que se estimen convenientes con relación a las necesidades del servicio y a juicio de la dirección)

El folio diario de entrada y tramite, se creó con el objeto de llevar la relación de los documentos que ingresan al registro; asimismo sirve como comprobante de pago de los derechos correspondientes a los servicios registrales solicitados y surtirá efectos de solicitud de inscripción, teniendo como objeto servir como instrumento probatorio en orden a la prelación de documentos presentado y como medio de control de los mismos. Lo que pone de manifiesto el importante papel que desempeña el folio de entrada y tramite (solicitud de entrada). Por una parte substituye el 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 ha partir del momento de la presentación se genera un derecho, " el de la prelación ", que el registro debe tutelar. En este sentido el folio diario constituye un insustituible documento público que hace prueba plena en cualquier caso de controversia sobre la prioridad de los derechos inscritos.

Como consecuencia de las reformas se puso un nuevo reglamento que reestructura y organiza el Registro Público de la Propiedad, pero éste tuvo una corta existencia, pues entró en vigor el día 17 de enero de 1979 y fue derogado por el nuevo reglamento el día 16 de abril de 1980, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de mayo del mismo año. El Reglamento del día 16 de abril de 1980, siguiendo las reformas al Código Civil, cambia estructuralmente la organización del Registro, con el establecimiento del folio real se termino con la práctica de transcripción de títulos. El deposito de testamentos ológrafos se paso al Archivo General de Notarías, el cual se convirtió en una sección del Registro Público de la Propiedad. También se reglamentó el procedimiento de la inmatriculación administrativa; se establecieron las normas de los recursos administrativos; se creo el boletín registral, el folio para personas morales y el folio para bienes muebles.

El 7 de enero de 1988 el Código Civil fue reformado en; la fracción III del artículo 3005, el último párrafo del artículo 3016 y en 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 tratándose de documentos públicos, los últimos regulaban sistemáticamente la inmatriculación.

Por el 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 entro en vigor al día siguiente de su publicación.

Dicho reglamento consta de 118 artículos, divididos en tres títulos denominados; De las disposiciones generales; Del Sistema Registral; y del Procedimiento Registral.

**CAPÍTULO II**  
**PRINCIPIOS REGISTRALES**

Los principios registrales son; Publicidad, Legitimación, Rogación, Consentimiento, Prelación o Prioridad, Calificación, Inscripción, Especialización, Fe publica Registral y Tracto Sucesivo. Explican el contenido y la función del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; Son la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro.

Roca Sartre los define... como los principios, las orientaciones capitulares, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de las bases fundamentales y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral<sup>33</sup>

Carral y de Teresa ... los preceptos del Registro Público son un laberinto, se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y es causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza nos da los principios registrales<sup>34</sup>

## 2.1 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Al Registro Público de la Propiedad se le asignó una función pública a cargo del Estado, regulada por las normas de orden público, cuyo fin es precisamente el dar publicidad con acceso para todos, a los actos jurídicos que en relación a la propiedad y a los derechos reales se celebren. La función esencial de la Institución tiene como finalidad principal otorgar seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles y sobre los derechos reales inscritos, produciendo con ello efectos benéficos para la sociedad, ya que da paso a la circulación de bienes y de dinero, aspectos fundamentales en la economía del país.

---

<sup>33</sup> Ramón Mará Roca Sastre, op cit p.28

<sup>34</sup> Luis Carral y de Teresa op cit p.45

Los artículos 2, 31 y 88 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establecen:

*Artículo 2.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución del Distrito Federal a la cual esta encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus ordenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia federal, de esta reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.*

*Artículo 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.*

*Artículo 88.- Los asientos del Registro son Públicos*

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 como los derechos otorgados por la inscripción que son; la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente al no inscrito; esta publicidad material esta concentrada en los artículos 3007 y 3009 del Código Civil para el Distrito Federal. La calidad de tercero para efectos registrales, la posee, el destinatario de la protección de la fe pública y quien puede resultar afectado en razón del principio de publicidad.

Desde el punto de vista del Derecho Civil, es tercero quien ha sido extraño a la realización de un acto jurídico por no haber intervenido en su formación. En el campo contractual se indica que tercero es quien no es parte de un contrato y debe distinguirse "tercero simple" y "tercero adquirente". El "tercero simple" es el que resulta extraño por completo a una relación jurídica y forme 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 en un contrato específicamente determinado posteriormente entró en una relación jurídica relacionada con la

misma cosa material del primer acto, adquiriendo un derecho inscribible respecto del bien que fue materia de un acto en el que no intervino. Es este tercero el que interesa para los efectos registrales de los artículos 3007 y 3009 del Código Civil para el Distrito Federal.

La publicidad formal alude a la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las certificaciones, asientos y anotaciones registrales, así como la consulta personal de libros y folios que contengan información del bien inmueble, materia de la operación; conforme lo establece el artículo 3001 del Código Civil. 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 <sup>36</sup>

## 2.2 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

En referencia a este principio 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 legitimo es lo que esta conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completamente o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica.." <sup>36</sup>. Es una acepción técnico-jurídica, "legitimar es el reconocimiento hecho, por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico, con eficacia..."<sup>37</sup>

La Legitimación en Derecho Registral se fundamenta en una 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

---

<sup>36</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo op.cit p.73

<sup>36</sup> Luis Carral y de Teresa op.cit p.251

<sup>37</sup> Idem

- c) Supone que ese derecho existe en la forma anotada en el asiento registral, presume que el mencionado titular adquirió el derecho en cuestión por la causa en concreto que indica el asiento registral;
- d) 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 dueño puede vender, hipotecar, administrar, efectuar toda clase de actos procesales, impedir acción contradictoria de dominio, procedimiento y apremio; y como poseedor puede promover interdictos, y todo aquello frente al titular registral, dentro de la esfera jurídica de éste y mientras no se demuestre la inexistencia registral.

Se trata de una presunción "*juris Tantum*" debido a que existe la posibilidad de que la inscripción no coincida con la realidad jurídica y que de ello resulten dos realidades: la registral y la extraregistral; ambas coexisten simultáneamente con nacimiento, transmisiones, extinciones o modificaciones de derechos reales sobre la misma finca. Si ambos coinciden no hay problema y no nos encontramos en presencia de lo que doctrinalmente se conoce como legitimación ordinaria, pero si estos difieren entonces surgirá un conflicto que traerá como consecuencia lo que algunos tratadistas identifican como legitimación extraordinaria, por lo que se ejecuta un acto eficaz por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respecta a la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basándose en la apariencia jurídica; impidiendo al asiento registral toda inscripción o anotación incompatible con él.

Los artículos 3009, 3010, 3020 y 3021 del Código Civil para el Distrito Federal establecen la presunción de exactitud del Registro a pesar que lo inserto 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.

Las características que encuadran la presunción a que se refieren los artículos mencionados son;

- a) La presunción de 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 "*iuris tantum*", con carácter que deriva de su propia naturaleza.

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 tratándose de actos en los que se afecte el interés jurídico 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.<sup>38</sup>

En contradicción Ramón Sánchez Meda aclara que esa necesaria protección a favor de 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 llegará 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 registral del tercero adquirente de acuerdo a la última parte del artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal que dice "... *Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a los actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley*"

---

<sup>38</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo op.cit p.7

Con relación al ámbito del principio de legitimación, el artículo 3010 del Código Civil del Distrito Federal señala que este principio abarca la existencia del derecho real inscrito, la titularidad y modalidad que el derecho reviste conforme a lo declarado por el asiento así como la posesión.

Este principio no incluye las características físicas de la finca, ni los datos proporcionados por el titular tampoco la capacidad para celebrar el acto relativo, ni permite suponer que el derecho real no inscrito no existe o 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 mismo de la inscripción, se deduce, salvo prueba en contrario, la adquisición del derecho del titular, según el registro, y esta presunción puede hacerla valer en juicio y fuera de él.

El artículo 3010 establece el modo de esa titularidad, es decir, señala que existe y pertenece *“ en la forma expresada por él asiento respectivo”*.

La presunción a que se refiere el artículo anterior, es como presunción de una titularidad actual, mientras se encuentre vigente el asiento registral, solamente desaparece por una nueva inscripción en virtud de un negocio jurídico o resolución judicial que tenga efectos de cancelación o rectificación en relación a lo anterior.

El autor Angel Saenz Fernández establece cinco puntos en los que se puede incidir la prueba contraria a la presunción de exactitud a saber:

- I. Nulidad, falsedad o error de asiento;
- II. Nulidad, falsedad o defecto del título;

- III. Falta de conformidad de la inscripción con el título, de manera errónea o incompleta, el contenido real de éste.
- IV. Existencia de títulos posteriores que hayan modificado aquél cuya inscripción consta en el Registro; y
- V. Extinción del derecho inscrito <sup>39</sup>

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, pues no puede hablarse de legitimación si previamente no contamos con un derecho que ha de ser legitimado.

"... 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 la fe pública registral, que es el de la protección a favor del que confía en el registro, aunque éste resulte inexacto..." <sup>40</sup> La consecuencia de la aplicación del principio de legitimación la constituye el principio de la Fe Pública Registral.

### 2.3 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Etimológicamente *fè* deriva de *fides*, indirectamente del griego "*peitheio*" (yo persuado), pública quiere decir notoria, patente, manifiesta, que la ven o la saben todos, etimológicamente proviene "*del pueblo*" "*populicum*". Literalmente puede decirse de fe pública es la creencia general notoria o manifiesta de algo.

---

<sup>39</sup> Angel Saenz Fernández Instituciones de Derecho Hipotecario p.150

<sup>40</sup> Luis Carral y de Teresa Conferencia sobre Principios Registrales, Revista Notarial no. 22 p.28

Desde el punto de vista jurídico, el concepto de fe pública es 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 (*Ius Imperium*), determinando la forma para otorgar Seguridad Jurídica a través de varias clases de hechos que deben constar en documentos por ejemplo:

- A) Normas Jurídicas o actos creadores del Derecho.
- B) Resoluciones mediante las cuales el poder público somete un hecho determinado a la norma jurídica general.
- C) Actos de ejecución del Derecho constituido en las normas o declarado en las resoluciones.
- D) 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 conciernen a la fe pública notarial.<sup>41</sup>

Con la fe pública se impone 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 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.<sup>42</sup>

Existen varias definiciones de Fe Pública, entre otras, la que cita Jorge Ríos Helling establece.... la fe pública es el imperativo jurídico que impone el Estado a un pasivo

---

<sup>41</sup> Froylan Bañuelos Sánchez Derecho Notarial p.p.151 y 152

<sup>42</sup> Arturo Gallardo Rueda, Fe Pública y Seguridad Jurídica p.,172

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....<sup>43</sup>

Según Ríos Helling la fe pública se compone de;

- I. 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.
- II. Pasivo Contingente.- se refiere al efecto *erga omnes*, o sea la oponibilidad frente a todos, del contenido de un documento auténtico.
- III. Considerar cierto un acto o hecho.- ya que el contenido del documento debe tener por cierto y verdadero el haber sido elaborado por un fedatario público.
- IV. Que no perciben sus sentidos.- esto 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 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..."*<sup>44</sup>

<sup>43</sup> Jorge Ríos Helling, *La Práctica del Derecho Notarial* p. 37

<sup>44</sup> Froylan Bañuelos Sánchez, *op cit* p.172

Otra característica de la Fe Pública Administrativa, es que no tiene 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 ya que la esencia de los registros es dar publicidad a los actos, sus certificaciones tiene fe pública"*<sup>45</sup>

El fundamento de la Fe Pública Registral coincide con el fin último del registro; Conseguir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Uno de los problemas jurídicos más importantes desde el punto de vista teórico es el que origina el conflicto de 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 un problema vinculado 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 tiene como consecuencia 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 coincida con lo asentado, aunque esos asientos en ocasiones difieran de la realidad; la información es necesaria para saber si el titular inscrito puede disponer validamente 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 confió a esos datos registrales para adquirir un inmueble.

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 Código Civil), en

---

<sup>45</sup> Jorge Ríos Helling *op.cit.* p.51

materia de prescripción (artículos 1152 y 1153 del Código Civil), en materia contractual (artículo 1796 del Código Civil) o matrimonial (artículos 255 al 257 y 261 del Código Civil); 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 extraregistro de los actos que deben ser objeto de registro y trata deliberadamente de aprovecharse de la omisión de tal registro ..." \* El principio de legitimación conduce la vigencia de la Fe Pública Registral y gracias a ésta se logra, la consecuencia final del Registro Público de la Propiedad *conseguir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario*

La Fe Pública como calidad jurídica es sinónimo de la autenticidad *erga omnes* .

## 2.4 PRINCIPIO DE ROGACION

Llamado principio dispositivo o principio de instancia; el principio de rogación describe la iniciativa del sujeto interesado tendiente a obtener el asiento registral del título que presenta 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 potestativo.

Acudir al Registro Público de la Propiedad resulta en algunos casos necesario y en otros casos recomendable, pues el que esta en el caso de necesitar de la función registral sin acudir a ella no tiene más sanción que la consecuencia y resultado de su abstención.

---

50 Suprema Corte de Justicia de la nación. 5ta. Época tomo CXXXI P.170

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. *"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.

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 los buques), con el requisito que estipula el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de Comercio.

Es necesaria una petición, rogación o instancia de parte de quien tenga interés legítimo en los derechos reales, posesión o 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 su 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 de la Propiedad a través de la Oficialía de Partes.

La simple presentación del documento en dicha oficina satisface la exigencia de rogación que obliga al Registro, primero a asentar el hecho de la presentación del documento y segundo a dar trámite a la inscripción, anotación ó cancelación respectiva; la constancia de recepción del documento tiene gran importancia en relación con la prioridad registral.

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 como lo establecen los artículos 18 y 32 del Reglamento del Registro.

La imposibilidad de actuación "de oficio" caracteriza al registrador como un órgano imparcial con función independiente.<sup>47</sup>

Es importante señalar que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que se ha presentado el documento ha iniciado el procedimiento registral, el interesado tiene la posibilidad de desistirse de que se realice la tramitación correspondiente, en este caso el registrador está obligado al devolver el documento cuando así lo solicite el particular

## 2.5 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

El registro siempre supone 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.

De acuerdo 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 escucharse el juicio y debe darse oportunidad de defensa.

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

---

<sup>47</sup> José Manuel García García Derecho Inmobiliario Registral e Hipotecario p.546

punto de vista de los efectos registrales producidos con 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 recaen siempre en perjuicio de alguna persona.

La existencia de este principio se justifica porque tratándose de cancelaciones de inscripciones ordenadas por autoridad judicial, tales como embargos, hipotecas, 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.

Este principio está claramente expresado en el texto de los artículos 3012, 3022, 3026, 3030, 3031, 3035 y 3037 del Código Civil para el Distrito Federal.

## 2.6 PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD

La prelación es un vocablo que fue introducido en el siglo XIV al idioma castellano, deriva del latín "*praelatio onis*" y su 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 la otra.

Jurídicamente el vocablo prelación tiene su antecedente y fundamento doctrinario en el apotema "*priori in tempore in iure*" (primero en tiempo, primero en derecho). El tiempo es un factor importante tanto en el derecho sustantivo como en el adjetivo, porque hace nacer y perecer 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.

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, basta

señalar la necesidad del momento de la presentación, donde consta la fecha y hora en que fue presentado, así como el número progresivo que le corresponde en orden a dicha presentación ya que tiene preferencia en tiempo, aquél cuyo número de entrada sea anterior, cobrando este momento especial relevancia, pues con base a él se determinara la prelación correspondiente a cada documento.

Este principio se puede estudiar desde distintos puntos de vista por ejemplo: preferencia en el pago, propio de las garantías reales, prioridad en cuanto a la fecha, grado y calidad de los derechos constituidos, la prelación propiamente dicha que se establece tomando en consideración la fecha y hora de presentación de los documentos en el Registro, donde se consignan actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra 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.

Desde un aspecto registral la prioridad presenta una faceta de carácter sustantivo o material y una de carácter 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 el mismo inmueble, esto conduce automáticamente a la exclusión del posterior por un derecho previamente inscrito. La prelación de rango o grado, en cambio, opera con referencia a la misma cosa, como por ejemplo; dos o más hipotecas, y deriva de la preferencia del primer derecho inscrito, aunque no en la preferencia que le ocurre en el tiempo del ingreso del mismo.
- b) Desde el punto de vista formal, la prioridad compromete en el comportamiento del registrador, exigiéndole que no se inscriban 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 de registro, cuando es cuestión de establecer la prelación de rango entre derechos compatibles entre sí.

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"<sup>48</sup>

"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"<sup>49</sup>

Tienen estrecha relación con el principio de prioridad las anotaciones preventivas; su establecimiento es 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"<sup>50</sup>

Los actos y demás diligencias que deban anotarse preventivamente en el Registro Público son los que se establecen en los artículos 3043 y 3016, ambos del Código Civil para el Distrito Federal, establecen 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.

---

<sup>48</sup> Antonio Coghlan, *Teoría General Derecho Inmobiliario Registral*, p.168

<sup>49</sup> Luis Carral y de Teresa *op.cit* p.44

<sup>50</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo *op.cit* p.84

La prioridad es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral 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 se califica como consecuencia de la presentación del documento ante la Oficialía de Partes, su eficacia depende 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 y se perderá la prioridad como resultado del rechazo determinado por el Registrador que califique el documento.

## 2.7 PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

La legalidad se dirige al encuadramiento de un comportamiento a las exigencias normativas determinadas, en tanto la calificación se dirige a describir una actividad de verificación.

El control de la legalidad de una situación determinada, implica una tarea de constatación, es decir, un procedimiento de calificación, que aprecie las calidades relevantes de aquella para pronunciar su legalidad o, en su caso, la ausencia de esta. La calificación pretende cerciorarse de la legalidad de los actos jurídicos. La calificación puede ser un sinónimo de la seguridad jurídica porque tiende a poner las bases de la publicidad.

\*... la legalidad pone el acento tanto en el ajuste que deben observar los documentos presentados a registro 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 deriven de la inscripción, ha de evitarse el ingreso de documentos que carecen de validez o autenticidad.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Antonio Conglan *op.cit.* p. 128

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 ocupen de su forma y contenido.

El campo de acción de la calificación es más amplio, pues es la respuesta de la exigencia del sentido y finalidad de la publicidad registral, a través de ella (de la calificación), se hacen efectivos otros principios como; el de tracto sucesivo, el de prioridad, el de especialidad, etcétera.

En el momento en que se analiza un documento para su calificación se concentran en su estudio todos los requisitos registrables exigibles, se consagren o no bajo la forma de principios.

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.<sup>52</sup> El registrador se desempeña con subordinación a la ley pero con total libertad de criterio. El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal señala las facultades de los registradores. Los documentos inscribibles que son objeto de calificación los enumera el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal.

Los registradores deberán excusarse de su actuación calificadora en los casos previstos por el artículo 15 del Reglamento que a la letra dice: *...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 "*

---

<sup>52</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo *op.cit.* p.89

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 otorgarse legalmente 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 el notario o juez y otros documentos con características especiales que deban ser examinadas por el registrador como son:

- a) Cancelaciones 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 México, necesitan estar legalizados por el cónsul mexicano acreditado en el país que se otorgaron. La Secretaría de Relaciones Exteriores legaliza a su vez la firma del cónsul mexicano de acuerdo a 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 con el 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 documento públicos otorgados en el extranjero ante el cónsul mexicano para surtir efectos en México).

En el mismo 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 México, 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.

El artículo 3006 del Código Civil para el Distrito Federal señala los lineamientos que debe seguir el registrador en su calificación para los actos específicos.

La calificación debe realizarse en forma completa o integral con el fin de poner en manifiesto al "rogante" la totalidad de los defectos que contenga el título sobre el que se haya ejercido, ya que la comprobación de la legalidad del instrumento no se desarrolla en etapas.

Aunque lo realmente profesional sea calificar en un solo acto todo el documento, éste tendrá que calificarse nuevamente por completo cuantas veces se presente con el fin de poder calificar el documento no solo en un momento o con el criterio de determinado registrador, sino con un parámetro objetivo, jurídico y universal.

Como consecuencia de la calificación, pueden ser tres los resultados posibles:

- a) la inscripción o anotación preventiva
- b) la suspensión de la inscripción si los documentos tienen defectos subsanables
- c) la negación de la inscripción si los defectos que presenta el documento son insubsanables (artículos 36 y 37 del Reglamento Del Registro Público de la Propiedad)

La suspensión o negación de la inscripción pueden combatirse interponiendo el recurso de inconformidad previsto en el artículo 114 de Reglamento citado, ante el Director del Registro Público de la Propiedad, de acuerdo al artículo 116 del Reglamento mencionado.

## 2.8 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

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 cognocibilidad es la publicidad registral a través de la inscripción.<sup>53</sup> 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 asentado en los libros y folios del Registro Público de la Propiedad.

Sobre la inscripción Angel Saenz 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"*.<sup>54</sup> Se incluye aquí cualquier tipo de constancia registral: la destinada a describir las características físicas del inmueble; la dirigida a publicar una transmisión de propiedad o derecho real; o la demanda reivindicando la finca; el mandamiento y carta de embargo; o el saber que la condición suspensiva o resolutoria se ha cumplido etcétera.

A toda materia inscribible se abren cuatro vías de acceso al Registro Público de la Propiedad. En los folios las inscripciones se distinguen unas de otras de la siguiente manera: Notas de presentación, Anotaciones preventivas, Inscripciones, Cancelaciones  
Artículo 39 del Reglamento de Registro.

---

<sup>53</sup> José Manuel García García *op.cit.* p.p.539 y 540

<sup>57</sup> Angel Saenz Fernandez *op.cit.* p . 151

El Código Civil para el Distrito Federal no limita el contenido de cada tipo de asiento a una determinada clase de derechos pues en los artículos 3042 y 3043 del mismo ordenamiento, existen derechos personales que son sujetos de inscripción y como el objeto del asiento es una anotación preventiva se puede nombrar una demanda sobre 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, pero el asiento de inscripción abarca también algunos derechos personales como el caso del arrendamiento.

Solo los actos inscribibles se señalan por la ley mediante un carácter genérico y eficaz inmediato. Los actos que acceden al Registro mediante un asiento distinto se enumeran por preceptos particulares y concretos.

Existe así un cierto sistema de "*numerus clausus*" en cuanto a los actos anotables, designados cada uno por su nombre, en el Código Civil, o en otros cuerpos legales, de modo que no cabe practicar otros asientos de anotación preventiva que aquellos que de manera específica ya están previstos en los ordenamientos correspondientes, 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 presentación en el futuro de un cambio real sobre el inmueble, pero mientras tanto la anotación preventiva es una protección registral mientras dura el asiento o plazo de esta.

Generalmente la doctrina y la práctica identifican los conceptos de inscripción y de asiento estableciendo el nombre de inscripción en cualquier asiento del Registro es decir; que la toman en un sentido amplio. Este criterio es totalmente incorrecto ya que un solo asiento

contiene diversos hechos registrales, por haber tenido acceso al Registro en un solo documento, el cual contiene diversas inscripciones, una inscripción en sentido estricto es un asiento que abrevia el documento que contiene el acto objeto del registro y que por ser asiento principal, se diferencia de una nota marginal, las anotaciones preventivas. Si un título comprende diversas relaciones jurídicas, cada una de ellas produce su correspondiente inscripción pagando cada una sus respectivos derechos aunque se formalice en un mismo asiento, es decir los derechos que cobra el Registro Público de la Propiedad son por actos y no por asientos.

El asiento una vez consignado en el folio cobra una vida independiente, y se convierte en una especie de edicto para que el público consulte un inmueble en particular y darle publicidad al acto consignado en el asiento. Esta autonomía de la inscripción es una consecuencia final del fin que persigue el Registro *"la publicidad de los actos"*, mientras la inscripción exista producirá efectos frente a las personas, Sociedades y frente a terceros así como al folio matriz y a los folios auxiliares( si este inmueble los tuviere.)

El Fin Inmediato: es la publicidad del acto jurídico.

El Fin 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: son los asientos correspondientes que constituyen un medio de prueba especial y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también todo documento que haya sido objeto de inscripción, ya que por sí solo, a través de su registro, produce los efectos plenos que le otorga la Ley. <sup>55</sup>

Podemos distinguir a las inscripciones del Registro de la siguiente manera: a) constitutivas, b) convalidantes o c) declarativas resulta un juicio axiológico de la inscripción en

---

<sup>55</sup> Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral de la Propiedad p.78

concierno al papel que desempeña en el proceso de las modificaciones jurídico-reales inmobiliarias en orden a su producción.

En derecho comparado, la inscripción constitutiva es: La pudiera llamarse absoluta, del sistema australiano, que independiza totalmente al derecho de su causa, concede sustancia plena a la inscripción, encerrando en ella toda la realidad jurídica posible, la que pudiera llamarse relativa, propia de los Códigos Alemán y Suizo, que le otorgan un valor constitutivo, si bien subordinado a otros elementos previos de carácter necesario.

La Inscripción Convalidante es aquella que, siendo en principio de simple eficacia declarativa, tiene valor para dar vida al derecho real. En esta forma de inscripción se es parte de la constitución extraregstral de los derechos y se da inicialmente a la inscripción este último carácter. Pero el registro no se limita a fines de mera publicidad y rectificación, sino que se adentra en el problema de existencia del derecho real y 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.

La Inscripción Declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real, sin añadirles una 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, carece de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez de los mismos. Esta clase de inscripción es propia de los sistemas que conciben al Registro como un simple organismo de publicidad; es también propia de aquellos modos de adquirir que con arreglo a Derecho tienen por sí solos virtualidad suficiente para provocar directamente la modificación real.

Los efectos de la inscripción declarativa son: Primero.- Dotar de publicidad a los derechos reales y por consecuencia, 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.

En México, la transmisión de propiedad y constitución de los derechos reales sobre inmuebles se verifica por efecto del contrato, nace del consentimiento y voluntad de las partes, sin necesidad de tradición o de su inscripción en el Registro.

El principio de inscripción no hace más que aplicar el principio general que sirve de sustento al Sistema Declarativo comprendido en el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, donde se establece que los documentos que conforme a la ley sean registrables y no se registren no producirán efectos contra terceros.

Al respecto al 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 declarando pero no de la inscripción cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho"*.

En cuanto a 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 un plazo determinado, ni se impone sanción por omisión; en México, la inscripción se hace a petición de parte pero los efectos de la inscripción la hacen necesaria, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacer surtir los efectos *"erga omnes"*.

## 2.9 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio constituye un complemento del principio de publicidad registral, ya que para que éste sea completo es preciso que los derechos reales consten en el Registro de una manera exacta y plena en cuanto a su extensión o alcance.

La especialidad se proyecta directamente en la particularidad relativa a los titulares de las situaciones registrables a las titularidades que se asientan.

En cuanto a la finca, el principio de especialidad se dirige a lograr la exacta individualización de cada uno de los inmuebles matriculados, ya que sobre este registro se puede dar cumplimiento a la especialidad registral concerniente a los elementos; titular y derecho de las relaciones jurídicas inmobiliarias, en cuanto resulten registralmente importantes para los fines publicitarios.

El Registro se apoya en una realidad física del inmueble, para reflejar una realidad jurídica, constituida por el conjunto de relaciones de esa índole de trascendencia real y referida a la finca en cuestión. La especialidad registral comienza en la materialización de la apertura de un folio real para cada unidad registral es decir; para cada finca.

La especialización se debe de dar en todos los datos que contiene el folio real; por ejemplo en cuanto a su titular debe identificarse plenamente por su nombre completo y generales, si se tratará de un inmueble en copropiedad, además de identificarlos debe asignarles en forma aritmética del porcentaje que les corresponde a cada uno de ellos en el derecho que se inscribe.

Por lo que corresponde al derecho inscrito debe constar su naturaleza, origen y extensión en forma de resumen, en los casos de los contratos nominados la naturaleza es de fácil

determinación, pues su solo enunciación refleja las consecuencias jurídicas del acto ejecutado. Sin embargo en los casos de los contratos innominados sus efectos no pueden deducirse del título sino más bien del cuerpo de la inscripción por lo que no es recomendable elaborar un resumen en la inscripción sino más bien inscribir lo que sea necesario para el mayor entendimiento del acto.

La especialidad, no solo se desprende de los inmuebles, de sus titulares o de los derechos inscritos, son los propios asientos registrales, cuyo texto, formato y redacción dependen del estilo de redacción de cada registrador.

En materia de hipoteca se establece la porción del crédito por la que responde el inmueble o la sociedad, para seguridad de la misma prestación.

La finca como unidad básica registral es el soporte jurídico de los derechos reales que sobre la misma recaen y el principio en cuestión responde a la necesidad de especificarlos o determinarlos, con objeto de que las personas a quienes interesan los asientos registrales, relativos a una finca, pueden encontrar de conjunto todo aquello que con el inmueble haga relación y defina su situación jurídica sin temor de limitaciones consignadas en diversidad de asientos, cada finca debe aparecer inscrita bajo un folio y número especial.

Teóricamente debemos distinguir entre el folio real, de una parte de la finca, y de 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 el derecho que versan sobre el objeto, ambos manifestados a través de actos y contratos. El principio de especificación se encuentra contenido en el artículo 3061 del Código Civil y en el artículo 63 del Reglamento del registro Público de la Propiedad. En cuanto a las características y

contenido de las anotaciones preventivas se encuentra regulado en el artículo 3062 del Código Civil.

## 2. 10 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

*“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”.* <sup>56</sup>La regla fundamental del tracto sucesivo está contenida en el artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal. 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 el inicio, 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 la cual se este inscribiendo, de tal forma que los sucesivos titulares del derecho inscrito se sigan los unos a los otros perfectamente escalonados, al respecto Roca Sastre dice. *“ el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y el titular inscrito de hoy sea el transferente del mañana”.* <sup>57</sup>

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 <sup>58</sup>, si cuando se solicita está, el otorgante tiene inscrito su derecho, al artículo 3019 abre las puertas del Registro desentendiéndose de si al tiempo del otorgamiento, el otorgante era o no el titular de aquel derecho o si lo tenía o no inscrito a su nombre.

Al contrario, si cuando se solicita la inscripción el derecho ya está inscrito a favor de otra persona, 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

---

<sup>56</sup> Antonio Conhlan *op.cit.* p. 155

<sup>57</sup> Ramón Roca Sastre *op.cit.* p 308

<sup>58</sup> José Luis Lacruz Berdejo *op.cit.* p. 341

de aquella inscripción incompatible; en este aspecto como simple medida de orden en el modo de llevar el registro y por aplicación del artículo 3019 del Código Civil.

La falta de una inscripción anterior puede ser por distintas causas por ejemplo; a que el derecho figure inscrito con anterioridad 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 al artículo 3021 fracción V del Código Civil, o a que no este inmatriculado el inmueble, por lo que el registrador suspenderá la inscripción hasta que no se lleve a cabo la inmatriculación, o a que no se hayan dejado inscribir uno o varios actos intermedios por lo que se constituye 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 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 a favor de dos o más personas, solo en el caso de que sean copropietarios y por ello para hacer una inscripción debe haber otra inscripción que sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones que den a conocer la historia completa de transmisiones, modificaciones, afectaciones y cancelaciones de las que ha sido objeto un inmueble.

### CAPÍTULO III

## RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS

El Derecho Registral tiene como signo distintivo estar compuesto por una pluralidad de normas que en esencia son de derecho civil pero también comprende normas relacionadas con otras ramas del Derecho y aunque es de derecho privado, se relaciona también con el derecho público.

La observación general del Derecho Público y las múltiples ramas que comprende, relacionadas no solamente con el derecho civil, sino también con el derecho administrativo, procesal, mercantil, fiscal, penal etcétera. Ha llevado al estudio de la autonomía del Derecho Registral que sin duda está íntimamente ligado al Derecho Notarial, realmente el derecho registral no es una rama autónoma por las siguientes razones:

- A) Porque lo importante para una disciplina es el objeto y si se reconoce que en todas estas disciplinas recaen y concurren sobre un mismo objeto, es a ese objeto al que hay que atenerse para calificar la naturaleza del derecho que aquí estudiamos y 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 este rodeado de una serie de normas de cualquier otro tipo.
- B) Porque la peculiaridad de los funcionarios y órganos de la publicidad, deriva precisamente del objeto del Derecho Civil, es decir del Derecho Privado, a diferencia de lo que ocurre con el Derecho Procesal y el Derecho Administrativo.
- C) Porque unido a lo anterior, cualquier negociación, del Derecho Registral sea civil o procesal, público o privado nos lleva 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 comprenda materias que aunque se piense que son administrativas, se relacionan con los derechos reales sobre inmuebles y con los demás actos inscribibles. Por esas normas administrativas a que se refiere a la publicidad registral, se trata de Derecho Registral 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 descansa en el Derecho Civil, no obstante que la pluralidad de normas que lo integran conduzca a una interrelación con otras ramas jurídicas, pero esta relación no es la esencia del Derecho Registral sino solamente la normatividad para su propio objeto, (la publicidad de todo derecho registrable), ya que cuando existe una pluralidad de materias, lo importante, es atender al objeto esencial de la misma.

## RELACION CON OTRAS RAMAS

Una de las características más importantes del Derecho Registral, es la de tener múltiples relaciones con otras ramas del Derecho, tanto Público como Privado, a pesar, de su integración al Derecho Civil.

### 3.1 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO CONSTITUCIONAL.

En el Sistema de Gobierno Federal, adoptado en nuestro país, se advierte que la norma suprema, crea dos ordenes; el de la Federación y el de las Entidades Federativas, éstas se encuentran subordinadas a la norma suprema que les dio 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 constituyan una limitación o una obligación positiva para el mismo Estado*<sup>59</sup>

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

Otro ejemplo 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 señaladas en el mencionado artículo 121 constitucional:

*" 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 regirán 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

---

<sup>59</sup> Gabino Fraga, Derecho Administrativo p. 94

el Derecho Registral, a través del Registro Público de la Propiedad, lo presenta el título cuarto de aquélla, concretamente en el artículo 109, fracción III, aplicable los funcionarios del Registro.

Por último y en forma general, se advierte que; *"de acuerdo con el Sistema Federal adoptado en nuestro país, la legislación de cada Entidad Federativa, dentro del ámbito de las Constituciones Locales; prevé el establecimiento de la "Institución del Registro Público de la Propiedad"; enuncia las bases jurídicas y administrativas en que se sustenta; lo que 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 la Propiedad Privada..."*<sup>60</sup>

### 3.2 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO ADMINISTRATIVO

Este es 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.<sup>61</sup> La relación que puede manifestarse entre ambas disciplinas jurídicas es muy extensa; para explicarla hay que partir de la "Propiedad" como objeto fundamental del Derecho Registral 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; los actos administrativos que tienen relación con la propiedad y con los

---

<sup>60</sup> Antonio Gutiérrez Ysita, La reforma administrativa de la institución del registro Público de la Propiedad p.65

<sup>61</sup> Gabino Fraga op.cit. p. p. 93 y 94

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 urbanismo y agrarias; 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 siempre que no se trate de bienes de dominio público, pues están sujetos a otro tratamiento. Los actos de afectación y desafección de bienes y los de adquisición y enajenación entre entes públicos interesan también al Derecho Registral y el registrador ha de atenerse a los preceptos de la legislación administrativa a que se refieren los requisitos para estos actos y para su inclusión en el Registro.

### 3.3 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO PROCESAL CIVIL

*Las normas de Derecho Procesal Civil "regulan la actividad y 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." 62*

Existe una estrecha relación entre estas dos disciplinas, sobre todo en lo relativo al procedimiento registral como órgano de la Administración Pública Federal, en tanto la actividad jurídica puesta al 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 ordenar apropiadamente las inscripciones conforme lo señala el Derecho Procesal, respecto de resoluciones judiciales, que ordene practicar anotaciones preventivas, asientos de cancelación

1

<sup>62</sup> Hugo Roco, *tratado de Derecho Procesal civil*, p.p. 195 y 196

etcétera. (en tal sentido se encuentran los artículos 3005, fracción II, y 3006 último párrafo del Código Civil del Distrito Federal)

Otra manifestación de esta relación es el hecho de que la inscripción se convierte en una prueba, la 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 (segundo párrafo del mismo artículo 3010). Así también el tercer párrafo del mencionado artículo regula el sobreseimiento de procedimientos de apremio o embargo sobre bienes inmuebles cuando conste en autos por certificación del registro que la finca o que el derecho se encuentre inscrito a favor de persona distinta del deudor.

### 3.4 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO URBANÍSTICO

La organización espacial de la vida social es un reflejo de la organización política, económica y cultural, y debe tener necesariamente una realidad jurídica del destino, uso, reservas, aprovechamiento, tráfico y distribución del suelo, los recursos naturales y las construcciones. Aunque el Urbanismo no es, jurídicamente una novedad, lo interesante es su perspectiva, extensión y complejidad.

*" La realidad urbana introduce 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."*  
<sup>63</sup>... *la historia del urbanismo incluye, 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...*<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Luciano Parejo Alfonso, Derecho Urbanístico p. 6

<sup>64</sup> Idem

La relación del Derecho Registral con el Derecho Urbanístico, tiene en común con del Derecho Administrativo que se manifiesta a través de tres instituciones que son fundamentales para ambos y que un esquema general se traducen así: La primera La propiedad y sus límites, el Derecho Registral 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 que recaen sobre esta, por razones de urbanismo. La segunda 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 y la tercera La seguridad jurídica finalidad primordial del Derecho Registral, que interesa al Derecho Urbanístico con 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 consecuencia de la eficacia de los expedientes y actos urbanísticos que ingresan al Registro, evitando el incumplimiento de los particulares.

### 3.5 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO MERCANTIL

El vínculo que existe entre el Derecho Registral con el Derecho Mercantil (sistema de normas jurídicas que determinan su campo de aplicación mediante la calificación de mercantiles dadas a ciertos actos, y regulados por la profesión de quienes se dedican a celebrarlos<sup>65</sup> es obvio. En forma general, y desde el punto de vista doctrinal, " es evidente que el Derecho Mercantil ha conservado siempre su carácter de rama independiente del tronco común del Derecho Privado por obra de la necesidad de adaptar el Derecho Civil y a las exigencias del tráfico mercantil. Por esa razón, en el aspecto técnico, no ha podido nunca el Derecho Mercantil

---

<sup>65</sup> Roberto Mantilla Molina, Derecho Mercantil, p. 23

emanciparse del Derecho Civil<sup>66</sup>. Ahora bien, en forma particular, la relación es muy estrecha en una serie de aspectos y materias entre las que destacan las siguientes:

- A) 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, gravámenes y enajenación de bienes inmuebles que han pertenecido a las mismas.
- B) Disolución y liquidación de sociedades mercantiles, en cuanto a las adjudicaciones de inmuebles a los socios.
- C) 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 etcétera.
- D) En todo caso el Registro de Comercio tiene su cede en el Derecho Mercantil y su relación con el Registro Público de la Propiedad es evidente no solo 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.

### 3.6 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO NOTARIAL.

El nexo que guardan ambas ramas es muy importante, el derecho notarial organiza la función notarial y la teoría formal del instrumento público se ve unido al derecho registral y en distintos puntos concuerdan; los más importantes son:

---

<sup>66</sup> Joaquín Garrigues, *Curso de Derecho Mercantil* p. 31

- A) 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.
- B) 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 parte del principio de titulación auténtica en el que como regla general el documento público es el título inscribible, es decir una escritura pública es un documento público e inscribible, por consecuencia estos dos derechos conviven diariamente confirmando esta relación el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal que incluye a la escritura dentro de los documentos que pueden inscribirse.
- C) 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 califica los requisitos de validez que la legislación notarial junto con la civil, exigen al instrumento notarial.
- D) El Derecho Registral contiene normas que regulan el otorgamiento de publicidad a gran parte de los actos Notariales, cuando el público consulte los archivos estos deberán ser un reflejo de la certeza de la situación registral que guardan los actos inscritos y así cualquier interesado pueda valerse confiadamente de la información otorgada por el Registro Público de la Propiedad, respecto de los actos que en el mismo constan.

### 3.7 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO FISCAL:

El Derecho Fiscal elabora 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.<sup>67</sup>

El concepto Fisco, se refiere al órgano estatal encargado de la determinación, liquidación, administración y recaudación de los tributos. 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 sus órdenes (artículo segundo del mismo reglamento). Ambas actividades al representar un servicio público, prestado por el Estado en sus funciones de derecho público requieren de una aportación económica de quien se beneficia con dicho servicio.

La conexión que existe entre el Derecho Fiscal y el Derecho Registral se ha producido 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; ..."*

### 3.8 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO AGRARIO

---

<sup>67</sup> Adolfo Arrija Vizcaino, Derecho Fiscal p. 5

Concepto " *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, etcétera; en pocas palabras la planeación integral de la explotación agrícola.*" <sup>68</sup>

La relación de estas dos disciplinas se desarrolla tanto en el 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) y la DGRT (Dirección General de Regularización Territorial) a quien está encomendada la regularización de los predios que tienen origen Ejidal y Comunal (materia de Derecho Agrario) inmuebles que han sido objeto de ocupación irregular dentro del Distrito Federal, debido al incontrolable crecimiento de la concentración humana en este territorio, haciendo de él la ciudad más poblada del mundo y a la falta de rapidez en los procedimientos legales para resolver los problemas que dieron lugar a este crecimiento desordenado.

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 ellas 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

---

<sup>68</sup> Martha Chávez Padron, El Derecho Agrario en México p.63

Agraria la cual establece que los ejidatarios pueden 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 este expedirá el título de propiedad respectivo que será inscrito en registro público de la Propiedad que corresponda; de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 de la mencionada Ley. A partir de su cancelación en Registro Agrario Nacional las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del Derecho común.

Al iniciarse una acción agraria administrativa sobre restitución, ampliación o donación 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.

### 3.9 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO PENAL.

Según 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 tienen como consecuencia jurídica la de infringir una pena al autor de 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"* <sup>69</sup>.

---

<sup>69</sup> Francisco Antolisei, Manual de Derecho Penal, p.1

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 comportamiento humano en desacuerdo con los preceptos de la Ley Penal.<sup>70</sup>

Los puntos de conexión del Derecho Penal con el Derecho Registral , pueden encontrarse en la actividad del Registro Publico de la Propiedad en el tratamiento de los delitos en contra de las personas en su patrimonio (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 Publico 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.

### 3.10 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON EL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.

El Derecho Internacional Privado, entendiéndolo como un señalamiento de la vigencia especial de las normas jurídicas de más 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 elemento de sujeción o punto de conexión, con exclusión de las relaciones jurídicas de estados como entidades soberanas, pues estas forman parte del derecho Internacional Publico.<sup>71</sup>; tendrá relación con el Derecho Registral en tanto que el titular registral pueda ser un extranjero o en cuanto la relación jurídica en cuestión pueda regirse por una Ley extranjera.

---

<sup>70</sup> Idem

<sup>71</sup> Carlos García Arrellano, Derecho Internacional Privado p. 57

Partiendo 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 registrarán por el derecho del lugar de su ubicación, aunque sus titulares sean extranjeros.(locus regim actum)*

*IV. La forma de los actos jurídicos se registrará 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 la ubicación de los inmuebles que definitivamente registrará todo lo concerniente a la materia Registral Inmobiliaria.

Aunque existan en la relación jurídica elementos extranjeros, si el bien inmueble está en la República Mexicana se registrará 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.

### 3.11 RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON LA INFORMÁTICA JURÍDICA

Los valiosos aportes de la ciencia y la tecnología a las ciencias de la administración, el derecho se apoya en la administración en las Instituciones que así lo requieran el caso concreto es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. 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.<sup>72</sup> La eficiente organización de las Instituciones de Derecho es coadyuvante de primer orden para el ejercicio del derecho mismo.

La Informática, que se ocupa de la selección y tratamiento del material informativo, 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 esto. La relación de ambas con el derecho Registral tiene una doble vertiente; por un lado, se plantea la posible informatización del Derecho Registral como ciencia, para conseguir su mejor recopilación y estudio profesional, en sus aspectos de legislación, jurisprudencia y bibliografía, ésta es una necesidad que comparten todas las ramas jurídicas, por otra parte, y esto es lo más importante y trascendente para el Derecho Registral, 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 efecto de una más rápida conducción en el Registro que otorgue una mejor publicidad registral.

La información y el derecho se relacionan, con el propósito de complementarse, para obtener la eficacia en los procesos legales.

En nuestra época es imprescindible el uso de la computadora, ya que es la base para el desarrollo de procesos que ayudan a la población en distintos aspectos, la aparición de las primeras computadoras modificó las costumbres y hábitos del ser humano; las computadoras y la informática pueden relacionarse con distintas ciencias; por ejemplo; la administración, la industria, la ciencia y la investigación, la educación y por supuesto el derecho.

---

<sup>72</sup> Guillermo Sanchez Colín Guillermo Sánchez Colín, Circular RPP- 96/ 81 Sobre el Empleo de Medios electrónicos para la Publicidad Material y Formal de los Contenidos del Registro Público p.7

Las computadoras son indispensables en la sociedad y de una u otra manera la gente se ve involucrada con ellas.

Las computadoras ofrecen una amplia gama de nuevas oportunidades, por ejemplo, se dan la posibilidad de una nueva ciencia o técnica la cual deberá ser operada y programada por gente especializada en ellas, lo que abre el campo de trabajo, se pueden dejar a la computadora los trabajos tediosos y repetitivos, y la gente puede concentrarse en algún otra cosa que requiera creatividad e ingenio de la persona, se da un aumento en la productividad ya que se da una mayor rapidez y eficacia en trabajos que pueda realizar una computadora programada.

Los principales usos que tiene la computadora en la actualidad son muy diversos; por ejemplo en la oficina, a nivel gerencial su supervisión y control, de administración, industrial, bancario, de salud, en el hogar etcetera.

Existen personas que piensan que la informática es benéfica para la humanidad, pero existen muchas otras que piensan que la informática debe ser solo una herramienta para proporcionar un trabajo y no le dan la verdadera importancia que tiene en la actualidad.

El Derecho Informático, es una disciplina en pleno desarrollo ya que relaciona las ciencias del derecho y las comunicaciones. El Derecho Informático.- Es una rama de ciencias jurídicas que contempla a la informática como instrumento informática jurídica y como objeto de estudio el derecho de la informática.<sup>73</sup>

Del concepto anterior se pueden estudiar dos corrientes; la informática jurídica y el derecho de la informática.

1

---

<sup>73</sup> Téllez Valdés Julio, Derecho informático, p. 22

Una computadora tiene capacidad para:

- a) Seguir instrucciones, las que en su conjunto satisfacen la solución de problemas lo cual permite resultados inmediatos.
- b) Tomar decisiones en función de los datos que procesan, lo que significa que pueden resolver problemas y encontrar soluciones e información con base en instrucciones previas.
- c) Están dotadas para trabajar con márgenes precisos (siempre y cuando la información que tenga su memoria sea la correcta).
- d) Pueden almacenar millones de datos en un espacio de algunos metros cuadrados.

Las computadoras se pueden clasificar en distintas categorías: Computadoras digitales (macrocomputadoras, microcomputadoras y minicomputadoras), Computadoras analógicas y Computadoras híbridas.

Las Macrocomputadoras prestan los siguientes servicios:

- a) De consulta y actualización de datos, desde ubicaciones locales y remotas, dirigidos normales a miles de personas en un mismo día.
- b) Emisión de recibos, credenciales, cartas, etcétera.
- c) Elaboración de nominas, inventarios, contabilidades, controles para empresas que cuenten con filiales en el resto del país.
- d) Control y administración de funciones docentes cuya población de alumnos es cuantiosa.
- e) Control de vuelos espaciales, seguridad y desarrollo bélico y científico.
- f) Instaladas en lugares con necesidades de manejo de información compleja; tales como empresas gubernamentales, bancos financieros, empresas privadas con filiales nacionales e internacionales, líneas áreas, aseguradoras, etcétera.

En la actualidad si alguna persona decide estudiar la carrera de derecho, la informática le brinda el apoyo, para el desenvolvimiento de la información, ya que su computadora contará con una memoria infalible y extensa por lo que podrá dar un mejor y más eficaz servicio a sus clientes.

Es indispensable para los estudios del derecho atender al derecho informático que es la manera de relacionarse, el derecho con la informática.

Debemos conocer los conceptos de Derecho el cual es un conjunto de normas que integran un determinado universo jurídico, vigente y positivo y Metaderecho que es el conjunto de enunciados o de conocimientos que describen un derecho, antes de que sea vigente y positivo <sup>74</sup> El derecho informático se percata de los medios con los que cuenta y la manera de cómo esto se pueden interrelacionar para crear soluciones exactas y coherentes a la situación estudiada.

El derecho informático no puede formar parte de los departamentos jurídicos de normatividad tradicional, ya que cuenta con notables diferencias respecto a ellos por ejemplo; su acción se efectúa antes de que ocurra el hecho que genere el derecho; su campo de investigación puede llegar a ser internacional; se basa en el derecho comparado; sus resultados a los problemas planteados se basan en la información contenida en su memoria de congresos sobre el tema o documentos especializados; sus fines serán siempre de orden público y de interés social.

El derecho tiene una amplia gama de posibilidades para relacionarse con el derecho

---

<sup>74</sup> Luz María del Pozo y Ricardo Hernández, Informática en Derecho p. 127

informático, encausando los dos derechos; es decir el derecho y el derecho informático, los dos deben compartir criterios en el registro público de la propiedad ya este como la institución pública que regula los derechos de propiedad de las personas y su fin último es la publicidad puede obtener beneficios importantes si aplica el derecho informático en su procedimiento registral.

La modernización del registro público de la propiedad deberá involucrar al derecho informático. El registro público de la propiedad y del comercio del Distrito Federal, a asentado las bases de la publicidad por medio de la informática en el artículo 226 del Código Financiero del Distrito Federal. Dónde establece los derechos que tendrán que pagar los usuarios a la Tesorería del Distrito Federal, por la conexión al Sistema Integral de Informática del Registro, concediendo a los usuarios el derecho a consultar e imprimir la información contenida en el banco de datos del mencionado registro, impresión meramente informativa ya que no cuenta con validez pues no contiene la firma de los funcionarios de esta Institución, ¿No sería un gran avance en el mundo del derecho que cualquier persona (previo pago de derechos) consultara la información del registro, imprimiera esta y pudiera presentar la misma en Juicio con toda la validez de una prueba documental ya que contaría con una firma electrónica legalizada y regulada?

Sin embargo dicho pago no da al usuario el derecho de modificar, ampliar o cancelar las inscripciones de los hechos o actos jurídicos ahí contenidos, solo da el derecho a la información y consulta de los mencionados datos.

CAPÍTULO IV  
LA INFORMÁTICA JURÍDICA

La informática jurídica es:

- a) El conjunto de aplicaciones de la Informática (ciencia de tratamiento lógico y automático de la información) en el ámbito del Derecho.
- b) La técnica interdisciplinaria que tiene por objeto el estudio de la investigación de los conocimientos de la informática general aplicables a la recuperación de la información jurídica, así como la elaboración y aprovechamiento de los instrumentos de análisis y el tratamiento de información jurídica.

## DIFERENTES DENOMINACIONES

- a) Jurismetrics
- b) Giuscibernetica
- c) Computes and law
- d) Rechtsinformatique
- e) Elektronische Datcanuera beitung und Recht
- f) Jurismatica
- g) Rechticibenertik

Denominaciones que se utilizan en distintos países como España, Estados Unidos de Norteamérica, Francia, Alemania, Europa Oriental y por supuesto México.

## 4.1 CLASIFICACIÓN

### 4.1.1 INFORMÁTICA DOCUMENTARIA

De carácter jurídico, es la creación y recuperación de la información que contenía datos jurídicos ya sea de leyes, jurisprudencia o doctrina o el almacenamiento y recuperación de texto jurídicos

La creación, novación y extinción constante en los textos jurídicos legales actuales da como resultado un mundo de información a consultar por el Abogado, por medio de la Informática esta consulta se hace rápida y sencilla .

La informática jurídica documentaría crea bancos de datos jurídicos relativos a cualquiera de las fuentes del derecho, los cuales pueden ser la base de criterios conforme a la información obtenida.

La informática no solo se limita a crear bancos de datos con información su trascendencia va mucho más haya de esto crea sistemas de interrogación de bancos de datos que permiten la búsqueda en la memoria, ya sea por tema, palabra o dirección (en internet).

Por lo que la informática puede accesar a la información deseada del tema específico en cuestión de minutos, incluyendo todas las variantes en los que se podría establecer este criterio. La finalidad de la informática en un sistema de archivos, es encontrar de manera rápida la información deseada.

Características: Almacenamiento de la información por medio de un sistema eficaz y por medio de personal capacitado; búsqueda de documentos que contengan las palabras deseada, comparando y seleccionando entre varios documentos.

Desventajas: Los profesionistas en derecho solo basarían su criterio a la memoria de la máquina, pero si esta no tiene la información adecuada dará una respuesta equivocada el jurista; en la búsqueda de la información sino se establece el criterio deseado la computadora arrojara un mundo de información muchas veces innecesaria que podría confundir el criterio del jurista.

#### 4.1.2. PROBLEMAS DE NIVEL GRAMATICAL

a) Palabras Sinónimas.- Problema respecto a la recuperación de la información cuando se le solicita algún tema y en especial una palabra es decir; que la computadora sólo buscara esa palabra si no la encuentra la respuesta será que no contiene información respecto al tema, pero tal vez si contenga información con la palabra sinónima y si no buscamos la información con esta no se obtendrá el resultado deseado.

b) Palabras Polisemias e Homografías.- Es cuando una palabra puede tener varios significados o sentidos por lo que la computadora arrojará información extra.

c) Palabras Analogías.- Cuando dos o más palabras, provienen de diferente raíz, pero tiene significados parecidos.

d) Palabras Antonimias.- Se da entre una palabra y otra con sentido opuesto; Por lo que se recuperará información en exceso.

e) Formas sintácticas.- Consiste en la manera en que una misma idea se puede expresar a través de diversas relaciones sintagmáticas; en caso de recuperación de una palabra tendrá que relacionarse todas las variaciones posibles.

f) Orden de términos, en caso de modificación en el orden de términos de palabra se puede dar otro sentido a la oración.

#### 4.2 INFORMATICA JURÍDICA DE CONTROL Y GESTIÓN

Programas estudiados anteriormente para tomar decisiones con base en los datos insertados en la memoria de una computadora por ejemplo; contratos, promociones y acuerdos, desarrollo de actividades jurídico-adjetivas.

Por medio de esta informática se puede lograr una mejor estructura jurídica administrativa y un mejor sistema de operación.

Así este sistema se utiliza en el ámbito de judicatura ya que se puede formular la agenda de los jueces hasta la redacción de las sentencias es decir que este sistema es capaz de tomar una decisión con base en criterios definidos y con la información contenida.

El ejemplo más específico es el auto de radicación que da inicio a un litigio, ya que el expediente ingresa por oficialía de partes común, y por medio de la computadora se le asigna un juzgado y un número de expediente incluso puede pensarse que esa información pueda ser consultada más no modificada los abogados tendría que pagar una conexión al Estado y en la computadora de su despacho o domicilio podría consultar el estado que guardan los expedientes que están litigando, así se desahogaría el trabajo de los juzgados ya que solo se tendría que acudir a estos para una audiencia, alegatos o alguna otra aclaración, más no para la consulta "normal" de un expediente judicial. Su uso es común en despachos y notarias ya que ayuda al control de expedientes, redacciones, impuestos etcétera.

#### 4.3 INFORMACIÓN JURÍDICA METADOCUMENTARIA

La información y el procedimiento son fidedignos y permiten llegar a buenos resultados por lo que surge la informática jurídica metadocumentaria esta es un apoyo en la decisión, educación, investigación, redacción y previsión del derecho.

Los campos en los que se utiliza esta informática ayuda a la decisión, educación, investigación, previsión y redacción. La ayuda que presta a los juristas esta informática es que en la búsqueda del conocimiento jurídico esta orientada a resolver cuestiones con consecuencia en la vida política.

Podría crearse en este sentido un sistema que tome decisiones basadas en datos y procedimientos preestablecidos, la máquina propondría al usuario varias soluciones y tal vez el usuario varias soluciones y tal vez el usuario escoja una de ellas o pueda combinar algunas, para lograr una solución acorde al problema concreto, tal vez se podría crear un sistema que este basado en hipótesis y posibles soluciones así cuando el usuario introduzca el problema la máquina lo encuadrara en una hipótesis y le dará la solución adecuada.

#### 4.4 DERECHO DE LA INFORMÁTICA

Es el conjunto de leyes, normas y principios aplicables a los hechos y actos derivados de la informática, desglosando la definición anterior podemos estudiar que:

- a) Conjunto de leyes que analizan los ordenamientos jurídicos nacionales o extranjeros regulando la informática.
- b) Normas referidas a la legislación que rige la informática y la política que tiene que seguir por ella.
- c) Principios opiniones de jueces, doctores, tratadista, magistrados, sobre el tema.
- d) Hechos es el resultado de las acciones de la informática.
- e) Actos resultado de la acción de la informática y el hombre.

Las personas que utilicen la informática para los fines señalados deben tomar en cuenta una cuestión por demás importante; la política en el uso de estos sistemas, si bien es cierto que la informática, agiliza profundiza y analiza rápidas cuestiones o problemas planteadas en materia de derecho, también es cierto que puede ser un arma poderosa en manos de personas que desvirtúen el sentido y la información de esta ya que los fines de la informática jurídica son ayudar al jurista y no confundirlo a provocar una información errónea o inclusive un fraude con la manipulación de los datos ahí capturados.

#### 4.5 LEY SOBRE INFORMATICA

Debemos establecer una ley que regule a la información ya que está cada día avanza un paso en la ayuda al jurista en derecho por lo que para crear una ley debemos tomar en consideración los siguientes aspectos.

- a) Reglas concernientes a la aplicación de la informática como mero medio de ayuda para tomar decisiones como una herramienta que podría tomar sus propias consideraciones con base en un problema específico.
- b) Empezar introduciendo a la informática en la jurisprudencia ya que en este medio podría encontrar las hipótesis necesarias para dar al usuario la mejor solución con base en el derecho comparado.
- c) Crear una ley que específicamente regule a la informática jurídica su aplicación, legalidad y ámbito.
- d) Regular los bienes que serían la información contenida en los bancos de datos de los archivos.
- e) Protección de los datos personales principio fundamental de esta ciencia ya que un manejo inapropiado de cualquier información podría cambiar el sentido de la misma.
- f) Transferencia de datos al nivel internacional estableciendo las bases de la política para la transferencia de datos.
- g) Protección de programas evitando los delitos informáticos como la piratería de paquetes y programas.
- h) Contratos informáticos, como innovación o una rama de división en los contratos los cuales deben tener forma, estilo, elementos y características peculiares.
- i) Valor probatorio de los soportes de información, lo cual debe estar regulado por una ciencia específica.

La información se puede clasificar dependiendo de su contenido su carácter cronológico, sus fuentes, sus fines y su procesamiento.

R. Hantley establece que la cantidad de información será proporcional al número de alternativas que se dispongan en un momento dado <sup>75</sup>

La información también es considerada como cierto número de mensajes, afirmaciones, falsas o verdaderas, dirigidas a un individuo quien las recibe, modifica, acepta o rechaza.<sup>76</sup>

Los principales elementos de la información son: que esta sea diversificada y variada; para satisfacer a todos los grupos humanos y temas investigados, tener un mismo sentido y aceptar las consecuencias sociales que esta pueda traer ya que dependiendo de la información la población se formara criterios, opiniones y tendencias respecto de algún tema y aceptar que está información sea confiable.

La importancia de la informática también puede medirse a raíz de la utilidad que genere para el individuo, la información representa una fuerza económica, el método económico resulta cada vez más necesario la comprensión, ubicación, y fácil acceso de los textos que comprendan el modelo económico a seguir, la capacidad de almacenamiento, tratamiento, transmisión y utilización de la información por parte de las personas e instituciones puede llegar a ser parte fundamental para la toma de decisiones.

#### 4.6 DERECHO A LA INFORMACIÓN

Todo individuo tiene derecho a ser informado y las personas que tengan acceso a la información que pueda afectar a una comunidad tiene el deber de informar.

---

<sup>75</sup> Harvey, Transmisión de la Información p. 25

<sup>76</sup> Lucien Goldman, El concepto de la información en la ciencia contemporánea p. 7

El derecho a la información comprende todas las libertades ya que se da el acceso y participación de los individuos y grupos sociales en una corriente igualitaria. El derecho a la información comprende facultades de difundir, investigar y recibir información.

#### 4.6.1 DEBER DE INFORMAR

Compete esta actividad a las personas con acceso a la información, pueden difundir e investigar pero no manipular la información, esto es lo que se llama libertad de expresión.

#### 4.6.2 DERECHO DE SER INFORMADO

Toda persona tiene el derecho a estar enterado de los acontecimientos que existan en su país, relacionando este derecho con el registro público de la propiedad tenemos que cualquier persona puede enterarse de los hechos y actos jurídicos que ahí se almacenan, pero si existiera una red de información del registro público cualquier persona tendría derecho a consultar la red y por consecuencia enterarse de la situación jurídica de cada inmueble.

#### 4.6.3 DERECHO SOBRE LA INFORMACIÓN

La información puede ser objeto de apropiación, pero esta se puede dar desde su origen, es decir que la información deberá pertenecer al autor quien tiene la facultad de ampliarla, limitarla y modificarla. En el caso del registro público cualquier persona tendría el derecho a consultarla, más no a modificarla ya que esto se equipararía a un delito informático.

Información personal.- Se referirá al nombre, nacionalidad, domicilio, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, de las personas, pero sobre estos datos deben establecer derecho y excepciones:

- a) Derecho de acceso.- Permite a los interesados conocer la información de los datos generales de alguna persona.
- b) Derecho de modificación.- Permite al interesado solicitar la alteración, ampliación o cancelación de los datos que referidos a su persona sean inexactos o equívocos.
- c) Derecho de uso conforme al fin.- El interesado puede exigir que su información personal sea destinada única y exclusivamente para los fines para los que se formulo.
- d) Derecho de prohibición de interconexión de archivos.- Los datos proporcionados alguna autoridad no podrán ser consultados por otra instancia ya que la información que se proporcione se esta utilizando para un fin distinto al originalmente propuesto; por ejemplo el registro público de la propiedad no podrá permitir que la información contenida en sus archivos respectos a datos personales sea utilizada por la policia judicial, fiscal o policia de transito, etcétera.

#### 4.7 EXTRATERRITORIALIDAD DEL DERECHO INFORMÁTICO.

Es importante señalar que las leyes tiene establecido un ámbito de aplicación por ejemplo el Código Penal para el Estado de Sonora solo podrá aplicarse en dicho estado. La carencia de la Ley que regule el derecho informático trae como consecuencia que este derecho pueda exceder de su ámbito territorial ¿Pero cual es el territorio en una red de internet? El problema de la extraterritorialidad podría provocar problemas en el ámbito internacional ya que su transcendencia es por demás significativa.

Según la Organización de la Naciones Unidas; el flujo de datos fronterizos; es la circulación de datos e información a través de las fronteras nacionales para su procesamiento, almacenamiento y recuperación <sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Téllez Valdez, Julio, *op cit* p. 77

Este intercambio de información en el ámbito internacional puede traer como consecuencia ventajas y desventajas.

Ventajas; favorece la paz y la democracia ya que la población en general puede emitir sus opiniones respecto a los derechos y valores del hombre, enriquece en progreso técnico y crecimiento ya que de esta manera los estudiosos de algún tema en especial, pueden compartir información y enriquecerse la búsqueda de un resultado más complejo real, específico, Interdependencia económica ya que gracias a la informática las transacciones financieras son cada día menos complejas y más exactas.

Desventajas; Vulnerabilidad por el constante cambio en el banco de datos, alteración de archivos y programas lo que podría ocasionar una falla técnica, conocimiento cultural así como la falta de identidad nacional ya que en el constante intercambio de información entre los países las costumbres de los pueblos pueden modificarse olvidando las características que marca su identidad nacional, dependencia exagerada de la tecnología ya que las personas realizaran una actividad mecánica en sus funciones dejando la toma de decisiones a la máquina, repercusiones en la economía. La información puede dividirse en varios tipos: información comercial, empresarial o especial.

#### 4.8 PROBLEMAS JURIDICOS DE LA INFORMATICA

- a) Utilización ilícita de datos,
- b) Tarifas y régimen fiscal especial
- c) Atentado a la soberanía de los estados
- d) Revestimientos contractuales en torno a la información
- e) Propiedad intelectual de la información
- ñ Seguridad jurídica de las empresas de teleinformática <sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> *Ibid* p. 82

#### 4.9 NORMATIVIDAD DE LA INFORMACION

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo sexto derecho a la información.
- b) Ley Orgánica de Administración Pública Federal, artículo 27 fracción XX referente a los medios de la información, artículo 36 fracciones II y III atribuciones de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes en materia de telecomunicaciones, artículo 28 fracción I, atribuciones de la Secretaría de Relaciones Exteriores, en cuanto a la celebración y participación en convenciones internacionales.
- c) Ley de Información Estadística y Geográfica por la exclusividad de los datos contenidos.
- d) Ley de Vías Generales de Comunicación, establece las reglas y la forma de transmisión de los mensajes enviados.
- e) Ley Federal de Radio y Televisión, limite a la transmisión de información.
- f) Código Penal para el Distrito Federal, en la revelación de información confidencial en perjuicio de la Nación Mexicana.
- g) Acuerdo por el que la Secretaría de Programación y Presupuesto, coordina la función de la informática en las dependencias de la Administración Pública Federal.
- h) Acuerdo que regula el establecimiento y operación de los sistemas de transmisión de señales de datos y su procesamiento por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en cuando a los lineamientos técnicos para el flujo de información por medios de telecomunicación e informática.

La informática podría regularse por diferentes regimenes jurídicos como civil, penal, patentaría (derecho de la propiedad literaria autoral (derechos de autor) y particular.

#### 4.10 CONTRATOS INFORMÁTICOS

Tienen su nacimiento debido a la relación que tiene la informática en el campo del derecho este tipo de contratos deben de tener características especiales pues los elementos de

existencia y de validez de cualquier contrato deben encuadrarse en estos singulares contratos. Los contratos que tienen por objeto a la informática han evolucionado con el avance de la tecnología, pero el derecho no evoluciona tan rápido como estos.

#### 4.10.1. PARTES DE UN CONTRATO INFORMÁTICO

a) Proveedores.- Encargados de proporcionar un bien o servicio, funda constructores, distribuidores y vendedores de equipos; así como los prestadores de servicios informáticos.

Su derecho es recibir el pago por la prestación realizada, sus obligaciones; salvaguardar los intereses de su cliente, cumplir con la entrega de servicio, actuar con probidad y buena fe frente a los intereses del usuario.

b) Usuarios.- Son los que reciben la prestación de dar o hacer por parte de los proveedores están constituidos por el sector público y privado en sus diferentes niveles)<sup>79</sup>

Sus derechos informarse respecto de las implicaciones generadas en la firma del contrato, detallan sus necesidades en el uso de la informática, recibir la prestación requerida, sus obligaciones capacitar apropiadamente a su personal para el manejo de los sistemas, respetar los lineamientos del proveedor en el manejo de los sistemas y material de cómputo y por supuesto pagar el precio por el servicio obtenido.

#### 4.10.2. TIPOS DE CONTRATOS

Existen básicamente dos tipos de contratos informáticos; los referidos a los bienes y los referidos a los servicios.

---

<sup>79</sup> Idem

Los principales tipos de contratos son; contratos de material o de sistema de compatibilización de equipos y programas de servicios y aprovisionamiento de refacciones contratos de programa-producto de adquisición de programas de análisis y tratamiento de datos de mantenimiento de asesoría de formación o capacitación.

#### 4.10.3 CLAUSULAS DE LOS CONTRATOS

Los contratos informáticos como todos los contratos deben tener elementos característicos como:

- a) Objeto derechos y obligaciones respecto a los bienes.
- b) Duración y rescisión, vigencia del contrato.
- c) Precio en dinero.
- d) Facturación y pago
- e) Control supervisión y acceso, responsabilidad de los usuarios.
- f) Asistencia y formación
- g) Propiedad de los programas en virtud de la inexistencia de una ley que regule los sistemas de cómputo.
- h) Protección material de la información.
- i) Secreto y confidencialidad
- j) Responsabilidad y garantías referidas a la seguridad material del equipo, reparación del sistema, pago de daños y perjuicios.
- k) Disposiciones generales incumplimiento del contrato necesidades de anexos.
- l) Cláusulas especiales para dar una mayor claridad respecto a alguna obligación o derecho especial del usuario o del proveedor.

#### 4.11 DELITOS INFORMATICOS.

Son las actividades ilícitas en que tiene a las computadoras como instrumento o fin para realizar actos conductas que afecten un bien jurídicamente tutelado.

La informática jurídica maneja información de datos que pueden ser publicados más no alterados este aspecto es por demás importante ya que si no se protege la informática contenida tendría como consecuencia un delito.

Los delitos se pueden clasificar en delitos como instrumento o medio y delitos como fin o objetivo ejemplos del primer delito son falsificación de documentos vía computarizada, planeación o simulación de delitos convenciones, robo de tiempo de computadora, lectura, sustracción o copiado, modificación de datos, uso no autorizado de programas de computo, ejemplos del segundo delito son; programación de instrucciones que producen un bloqueo total de sistema, destrucción de programas, daño a la memoria, secuestro de soportes magnéticos que contengan información valiosa.

#### 4.11.1. PREVENCIÓN DE LOS DELITOS INFORMATICOS

Se necesita un control que manifieste en cualquier ámbito ya sea penal, laboral, administrativo, fiscal cualquier tipo de variación o alteración al sistema empleado.

Debe de elaborarse un examen minucioso a cualquier persona que pretenda trabajar el área de sistemas, introducir cláusulas específicas a los contratos de trabajo de estas personas, establecer un código ético interno de la empresa, medidas de seguridad y vigilancia en el área de sistemas, capacitación adecuada del personal, cambio constante en las claves de acceso de la computadora (password), entre otros.

La informática debe de tener una ley especial para que pueda relacionarse de manera regulada con otras ciencias; si en el registro público se aprovechara la informática en un

sentido amplio, las constancias que este expidiera se procesarían por medio un sistema computarizado y esta deberán tener todo el valor probatorio de una prueba documental, la cual sería por demás particular, ya que el documento es toda representación material destinada e idónea para reproducir la manifestación del pensamiento.

La Universidad Nacional Autónoma de México, es un ejemplo de un usuario en una red informática, el nombre es UNAM-JURE, archivo que consta de un acervo de diarios oficiales de distintas épocas de la federación, de las entidades federativas, de países de Latinoamérica y algunos países europeos.

#### 4.12 CENTRO DERECHO INFORMÁTICO

Es el módulo operativo para el manejo de la información de los abogados es el apoyo a la empresa jurídico automatizada que logra en los especialistas una mayor rapidez y precisión en las consultas y casos que resuelvan, en la actualidad existen, los servicios generales que ofrecen estos centros son: informar sobre los equipos especiales que se necesita para leer esa información, facilita los enlaces con otras computadoras, aconseja descuentos y promociones en la compra de equipos, servicio de biblioteca para el usuario, en cuanto a los servicios para los recursos humanos, es decir para el personal, estos centros: enseñan el modo de operación básico de las computadoras, discuten conjuntamente con usuario la clase de equipo y ayuda que necesita, imparten seminarios y cursos para difundir el uso de la informática en el derecho, logra cierta especialización en los usuarios, en el aspecto de comunicaciones brinda los siguientes servicios: da a conocer al usuario las facilidades para el correo electrónico y otros medios de enlace, enumera las posibilidades de suscripción en línea, informa sobre contratos alcance de los usuarios respecto de la actualización de bancos de datos y mantenimiento del equipo, informa a los usuarios de la seguridad electrónica adecuada, comparte informes sobre los diversos trabajos relacionados con el tema estudiado entre otros.

#### 4.12. 1 INFORMACIÓN EN LINEA

Para resolver problemas y buscar la eficiencia necesaria en el derecho deben tomarse en cuenta; la generación, distribución, utilización, colectación, compilación y propagación de la información.

El operador de información en línea deberá conocer las fuentes de la información jurídica pero también conocer las características principales de uso de la informática, podrían ser licenciados en derechos o en informática, tendría un trabajo de escritorio y consultar a los ingenieros en sistemas para la creación de un programa con las necesidades básicas de una dependencia o institución de gobierno.

Las redes de interconexión o servidores impulsan la construcción de redes interconectadas unas con otras, en localidades diversas y perteneciendo a la misma empresa, el campo de posibilidades para recibir información se amplía de manera significativa ya que gracias a la red podrá obtener información jurídica específica de la información de otro estado o inclusive de otro país.

Obata expresa que la Interoperatividad significa que la información puede ser transmitida e intercambiada en forma fácil y satisfactoria, así como procesada en diferentes tipos de máquinas, equipos y sistemas además del uso de los diferentes componentes y piezas de ellos, utilizados intercambiamente por los usuarios de los mismos equipos y sistemas.<sup>80</sup>

El abogado o estudiante en derecho tiene varias opciones respecto de la informática; Ignorar el propósito que se desarrolla conforme a esta cuestión, considerar de manera sofisticado el uso de la informática en el derecho y seguir con la manera tradicional de resolver los problemas que enfrenta sin apoyarse para nada en la informática o comprender y actuar de

---

<sup>80</sup> Luz María del Pozo y Ricardo Hernández *op cit* p. 147

manera actual tomando a la informática como una herramienta que puede ayudar a la ciencia jurídica.

Los juristas deben familiarizarse con el manejo de la información, ya que no es posible que algunos abogados sigan buscando de manera rudimentaria la información que necesiten, la informática ofrece por medio de la computadora una gran capacidad de memoria, por lo que los juristas deben entrar a esta dinámica y servirse de ella como un apoyo para la consulta de datos, tal sola la Suprema corte de Justicia de la Nación archiva cerca de 40,000 tesis ejecutorias, lo que hace posible que cualquier persona, abogado o no las consulte en cuestión de minutos.

#### 4.13 ORGANIZACIÓN FUNCIONAL DE LOS REGISTROS

Existiría una gerencia de información que sería la encargada de coordinara las acciones de las áreas de informática de los órganos desconcentrados a fin de unificar el uso de los sistemas de procesamientos de datos. El mantenimiento y preservación de la unidad y coherencia de la sistematización de la función registral bajo los conceptos de modernidad, eficiencia y eficacia a favor el usuario debe ser su objetivo.

La gestión técnica de un servicio informático debe ser adecuada y estar conformada por un centro de computo en le que se desarrollen áreas como: área de dirección, área de desarrollo de sistemas, área de soporte técnico y área de apoyo a los usuarios.

Las técnicas informáticas utilizadas en dichas áreas deben ser incuestionables, y deben usar los actuales niveles técnicos en materia de grabación, soportes magnéticos y accesorios que ofrezcan rapidez, confiabilidad y eficacia, los cuales podrían componerse de:

- a) Hardware: Microcomputadoras en redes locales, urbanas e interurbanas
- b) Sistema operativo multiusuario y multitarea

- c) Base de datos escalable es decir una integridad de datos garantizada con acceso a red principal
- d) Lenguaje de programación con tiempos de procesamiento y respuesta adecuados, tiempos de programación y mantenimiento, rapidez en el desarrollo de aplicaciones difundido en todo el país (con la programación de registros locales)
- e) Arquitectura cliente servidor con enfoque de internet
- f) Software de desarrollo de visualización gráfica orientado a objetos y ambiente de ejecución gráfica interfaces con hojas de cálculo, procesadores de texto y procesadores de imágenes
- g) Manejo de sistemas de información gráfica
- h) Capacidad para acceso de usuarios remotos
- i) Capacidad de interconexión regional, nacional e internacional
- j) Seguridad por la conservación de datos

La mecanización no va más allá del uso de máquinas modernas con el empleo de técnicas operativas adecuadas a los tiempos actuales. La informática es el uso de memorias artificiales capaces de almacenar, organizar y suministrar inmensas cantidades de datos, cuya retención por la mente humana es imposible y una velocidad tal que permiten el conocimiento inmediato de cual información seleccionada. Aplicando este último concepto al tema diríamos que la informática registral es la posibilidad de almacenamiento de datos registrales de un ordenador y además la interrelación o interconexión de esos datos inclusive cuando se trate de memorias de distintos ordenadores que induzcan a una actuación determinada en función de los programas a que ha sido sometida.

La interconexión para la instalación de una red nacional entre las oficinas registrales locales debe implementar el equipamiento de todas las sedes locales orientadas a mantener una información registral y catastral de cualquier predio y cualquier registro disponible en el ámbito nacional.

La estandarización de los sistemas desarrollados para la función registral y administrativa procurarían la interconexión entre todas las oficinas del país concentrando información en una bodega de datos implementada por un organismo desconcentrado que mantendría un nexo con la información real, que mediante la ejecución de determinados procesos o rutinas alimentarían y actualizarían la información, de modo que se podría acceder a la información desde cualquier punto local sin importar la ubicación geográfica.

La información contenida y archivada en el Registro Público es de vital importancia para los actos jurídicos ya que con base en los asientos registrales en los contenidos, se toma una decisión respecto a una relación jurídica ya sea compraventa, donación e hipoteca etcétera.

Por lo que es de vital importancia actualizar y modernizar los asientos registrales contenidos especialmente en las copias del libro, el sistema de transcripción de inscripciones en libros a la fecha es obsoleto e inútil ya que la sociedad moderna exige una mayor celeridad en la información obtenida del registro.

Existen varios tipos de informática registral entre los cuales se encuentran:

- a) Informática Jurídica Documental Registral.- Es un archivo de datos jurídicos relativos al trabajo registral, agrupándolo por criterios de datos electrónicos. El rendimiento de un banco de datos jurídicos registrales esta dado con exactitud y extensión de los datos Contenidos y por los criterios de búsqueda de los documentos pertinentes este tipo de banco tendría que actualizarse diariamente como la actualización de un banco.
- b) Informática Jurídica de Gestión Registral.- Permiten cargar a una computadora la realización de tareas con consecuencias jurídicas que son realizadas manualmente por ejemplo expedir un certificado de libertad de gravámenes es decir que la computadora buscaría en el disco duro de la computadora (el cual estaría actualizado a la fecha de la búsqueda), si existe algún gravamen o carga se pese sobre el inmueble e

inmediatamente se tendría una respuesta confiable sobre lo que se solicite evitando tramites burocráticos innecesarios. En este supuesto dicha computadora tendría que tener un servidor en cual que se imprimiría la información requerida en cada documento.

- c) Informática Jurídica Decisional Registral. Es la actividad cotidiana de los operadores registrales, la búsqueda del conocimiento jurídico esta orientado a resolver alguna gestión con consecuencia en la vida práctica, la informática jurídica esta ocupándose de la decisión, sin embargo no es necesario que el sistema la tome, ya que puede ser, simplemente una ayuda a la decisión del operador registral en la calificación de un documento.
- d) Informática Jurídica Registral Analítica.- Consiste en la aplicación de la investigación en la rama del derecho registral y su enseñanza. La informática jurídica analítica utiliza las enormes capacidades del ordenador para poner a prueba las hipótesis y teorías jurídicas.

Es importante resaltar la importancia de las computadoras en el registro público ya que si se llevara a cabo cualquiera de los sistemas anteriores podría darse al público un mejor y más rápido servicio, a pesar de que dicha institución no contaría con los recursos humanos actuales ya que una máquina podría sustituir a dos o tres burócratas.

En este supuesto México entraría al mundo globalizado de las computadoras y podría acceder a informaciones del cualquier Registro Público del mundo a través de la red de internet.

Por lo tanto es importante diseñar un modelo informático y definir claramente el uso de la base de datos que nos permita una completa y conveniente independencia del hardware, del sistema operativo y de la arquitectura de red a actualizar que se acomode mejor a nuestras necesidades particulares en forma simple o combinada, para que dicha aplicación pueda

operar prácticamente en cualquier ambiente computacional sin requerir modificación alguna, el cual nos proporcionaría una plataforma uniforme para el desarrollo y mantenimiento de la información en el ámbito nacional.

## CAPÍTULO V

### INTERNET EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El internet proporciona al profesional en derecho una amplia gama de posibilidades de ahí se desprende la importancia de la creación de una dirección que contenga todos los datos de interés para el jurista, o cualquier persona que quiera tener contacto o acceso al archivo de datos de cualquier inmueble.

La creación de una registro nacional dará un impulso a la modernización del sistema antiguo de inscripción lo que tendría como consecuencia una mayor eficacia en el proceso registral y una mayor precisión en las constancias, datos e informes que del Registro Público se expidan.

#### 5.1 VENTAJAS DEL REGISTRO DE INSCRIPCION INFORMATICO

- a) Permite determinar la situación registral de cualquier inmueble de manera inmediata y expedir copias y certificados al público en forma instantánea.
- b) La información es ordenada y resumida evitando la posibilidad de errores.
- c) El cruce de información brinda una mayor gama de posibilidades de la información requerida por el usuario
- d) La forma de acceso es segura ya que solo personal autorizado del registro público tendría acceso al sistema, garantizando la información almacenada.
- e) No podría alterarse el orden de las inscripciones dejando a salvo el principio de tracto sucesivo.
- f) Sería poco probable perder o alterar la información de los registros locales ya que existiría un órgano descentralizado que contendría una copia exacta de todos los registros locales.
- g) Permite la interconexión de computadoras locales o estatales vía módem
- h) Sería más económico el costo de procedimiento ya que ahorraría tiempo y ordenaría la información por criterios por ejemplo: predios con las mismas características y del mismo poblado.

- i) Se podría actualizar de manera inmediata la inscripción de cualquier operación sobre algún predio en el momento en el que se modifique la titularidad, dimensiones o gravámenes del mismo.
- j) Este sistema permitiría el acceso a la información por el uso del folio real, mercantil, de personas morales e inclusive personal.
- k) Los empleados de registro público tendrían una capacitación adecuada para el uso y búsqueda de la información registral.
- l) El registro público vería disminuido considerablemente su volumen de papelería
- m) Podríamos tener una información estadística nacional en pocos minutos, lo que serviría como base para los programas de Gobierno en cuanto a explosión Demográfica.

## 5.2 DESVENTAJAS DEL REGISTRO DE INSCRIPCIÓN TRADICIONAL

- a) Procedimiento mecánico de inscripción
- b) Trabajo manual en el proceso de inscripción el cual no permite logra el cruce de información para la obtención de estadísticas y ubicaciones inmediatas de los datos registrales.
- c) El archivo manual no permite una adecuada y rápida publicidad registral a los usuarios del registro.
- d) El control mecánico permite que fácilmente se puede alterar el contenido y orden de las inscripciones alterando y afectando el principio de tracto sucesivo.
- e) Las inscripciones se practican en libros los cuales son deteriorables por el transcurso del tiempo y peor aún susceptibles de pérdida.
- f) El trabajo manual no permite estadísticas de los actos que se registran ni de la cantidad de predios registrados.
- g) En el ámbito local no se puede determinar en forma precisa donde tiene propiedades el Estado o quien es titular de las mismas.
- h) No existe información rápida de los titulares de las fincas ni en forma masiva o individual.

- i) Al contar no contar con un registro confiable no se pueden implementar sistemas de regularización territorial eficaces mucho menos una política de planificación estatal construcción de viviendas o distribución de terrenos para la población.
- j) El estado no puede preparar un programa de desarrollo con base a la información registral.
- k) La falta de una actualización periódica no refleja a los titulares de las fincas proporcionando una información equivocada sobre las mismas.

La importancia de la Informática y de los medios electrónicos actuales en la sociedad refleja un avance en las comunicaciones y en el estilo de vida de la población, el cual debe verse reflejado en las Instituciones Públicas actuales; es preocupante que al llegar al año 2000, el Registro Público de la Propiedad mantenga métodos obsoletos de acuerdo a los avances de la ciencia, destacando que el cuidado y la resguarda de la información por parte de esta Institución es la garantía o medio de seguridad y publicidad que tienen las personas para conocer la situación registral de un inmueble, situación que debe reflejar en la medida de lo posible la situación real y física del inmueble del que se trate, en años anteriores se utilizaba el sistema de transcripción de asientos a los libros destinados para ello, (los cuales están divididos en secciones y volúmenes), por medio de un pequeño resumen de la operación que contenía los datos esenciales de ese acto jurídico, en la actualidad existen libros tan deteriorados que no se puede confiar en la información que contienen, por lo cual debe ponerse especial atención en la organización y estructura del registro para establecer quienes serían los encargados de realizar esta modernización

### 5.3 ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO

Por decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 30 de septiembre de 1999 se crea el Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal es decir, que es una unidad administrativa que cuenta con patrimonio propio y autonomía de gestión como organismo descentralizado de la administración Pública del Distrito federal además de las atribuciones que respecto de los servicios públicos registrales el instituto cuenta con otras atribuciones.

Al respecto el artículo 4 del Instituto del Registro Público de la Propiedad establece:

- I. *Resolver las consultas que se le formulen en materia registral;*
- II. *Publicar estudios y estadísticas, de otras áreas relacionadas con la materia registral de su competencia.*
- III. *Colaborar conforme a las necesidades del instituto con las autoridades registrales de las entidades federativas en la integración de sistemas y procedimientos registrales*
- IV. *Establecer los sistemas de actualización, preservación y restauración de los acervos registrales y protegerlos de cualquier contingencia*
- V. *Publicar en la gaceta Oficial, Sección Boletín Registral*
- VI. *Establecer las políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicios registrales;*
- VII. *Divulgar los criterios y lineamientos técnicos y administrativos que rijan las funciones del Instituto*
- VIII. *Participar u organizar congresos, seminarios, cursos y demás eventos que en el ámbito nacional e internacional en materia registral; y*
- IX. *Celebrar contratos y convenios, en cumplimiento de sus objetivos*
- X. *Las demás que correspondan conforme a su objeto y a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.*

El Registro Público de la Propiedad, es una Institución con políticas y control de gestión propio debe modernizarse por medio de la informática ya que con los nuevos planes y programas en los que se va a ver involucrado debe contar con la infraestructura en informática para poder agilizar el servicio que se le da al público Institución que proviene del Estado y sirve como instrumento de defensa del Orden Público y de mantenimiento de la Seguridad Jurídica, Publicidad y Legalidad de los actos.

El Registro Público de la Propiedad, tiene una unidad orgánica que se puede dividir en elementos externos, internos y orgánicos.

## Elementos Externos

El Registro Público es una Institución que sirve a la población, por lo que el elemento externo del registro sería la persona física o moral interesada en obtener información de él, es decir un particular sea persona, no podemos limitar la prestación del servicio a características específicas en una persona como nombre, nacionalidad, religión, constitución etcétera. Lo que interesa a una persona en un negocio jurídico son los datos reflejados en él, ya sea de los datos de una finca, persona o de una Sociedad.

## Elementos Internos

Oficina pública local respecto de los actos contenidos en su jurisdicción que se refieran a inmuebles, sociedades o personas que por su ubicación o domicilio deban ser inscritos en este Registro así como los libros, folios, documentos y archivos, que componen el contenido de la Oficina Pública.

## Elementos Orgánicos

La estructura jerárquica de los órganos que integran el Registro como servicio es debida a la estructura orgánica propia de la Administración, así el Registro Público de la Propiedad está encargado a un Director General, que se auxiliarán de un Area Jurídica y de Registradores, así como de las demás áreas que sean necesarias para su funcionamiento. (Artículo 4° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

## 5.4 ESTRUCTURA DEL REGISTRO

Para cumplir con su objetivo, el Registro Público de la Propiedad tiene distintas áreas o secciones dedicadas cada una de ellas a una tarea específica dentro del proceso registral.

Estas secciones o áreas no se encuentran especificadas en el Código Civil para el Distrito Federal ni el Reglamento, sin embargo, 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 como lo expresa el artículo cuarto

*Artículo 4°. "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".*

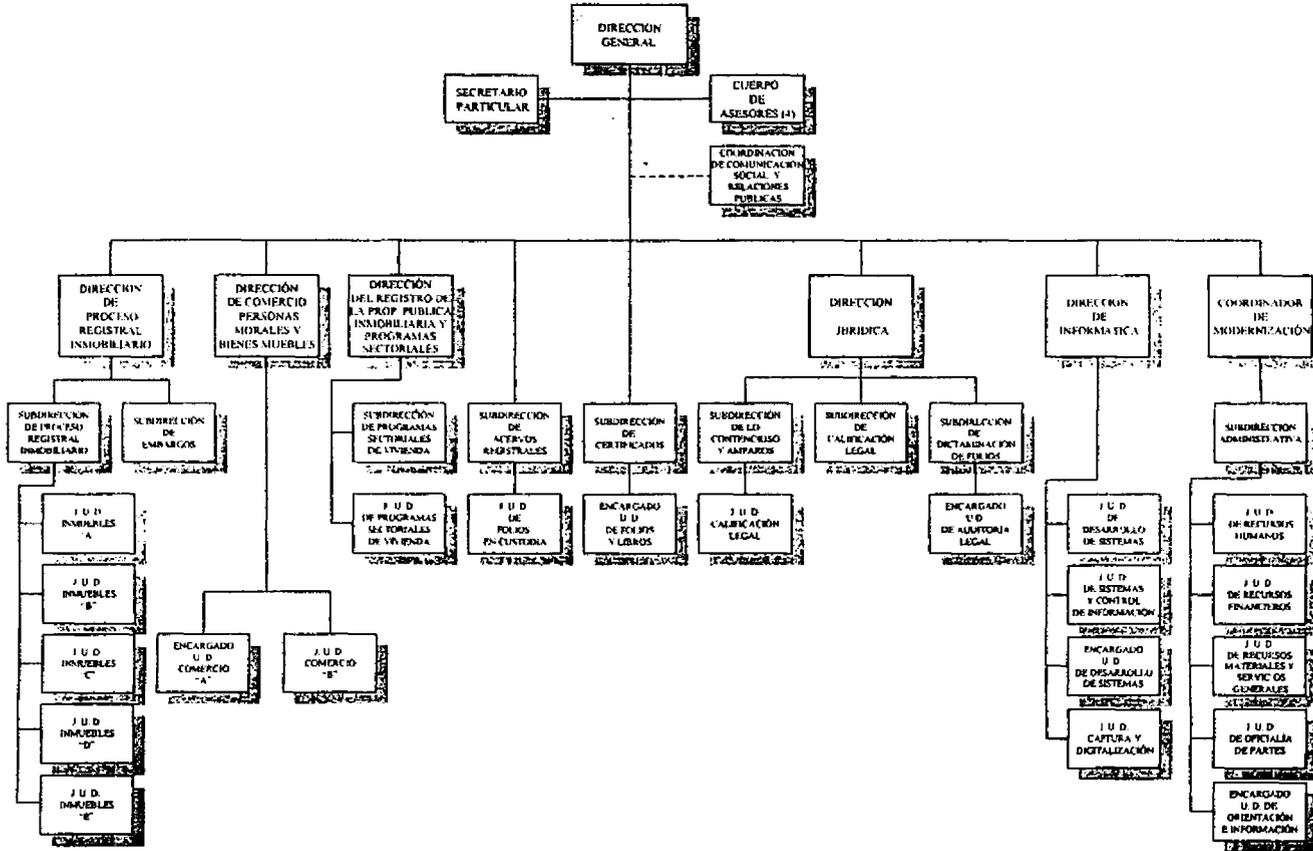
Realmente no existe un organigrama que precise que sección esta a las ordenes de otra sin embargo, establemos un organigrama para mayor precisión el cual se agrega como anexo 1 y viene a continuación



ANEXO 1

CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE  
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

ESTRUCTURA FUNCIONAL



Actualmente existen las siguientes secciones;

#### Sección Administrativa y de Control

Formula el proyecto de presupuesto anual, estudios contables de la Dirección, Inventarios, etc.

#### 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.

#### Sección de Certificados 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 índices.

#### Sección de Calificación e Inscripción que a su vez se subdivide en;

Áreas de inmuebles donde se tramitan todas las inscripciones, cancelaciones, modificaciones o extinciones de la propiedad sobre inmuebles

Área de comercio es la encargada de inscribir los actos en los que intervenga una Sociedad Mercantil ya sea constitución, modificación, ampliación a las cláusulas de la constitutiva, poderes, fusiones, escisiones etcétera, personas físicas con actividades de comercio

Área de personas morales en donde inscribirán los actos en los que intervenga una Sociedad o Asociación que no tenga fines lucrativos, de igual manera que en área de comercio será las constituciones, modificaciones etc.

Estas áreas estudian de manera pormenorizada los documentos que le sean turnados, para determinar, en su caso, su registro, provevendo todo aquello que sea necesario, de acuerdo a la

situación de que se trate, para llevar a buen fin las inscripciones o anotaciones solicitadas; solicitar a los interesados sea subsanada la falta de algún requisito, o bien, turnar los documentos a los que el servicio se ha suspendido o denegado, el área jurídica, para las finalidades que a ésta corresponden.

Area Jurídica es la encargada de solucionar los problemas u omisiones que contengan los documentos de los cuales se le a solicitado su inscripción al Registro, así como de contestar los oficios de otras autoridades pidiendo acto o información del Registro, así como también es la encargada de solucionar los problemas laborales de esta Institución que a su vez se divide en Subdirección Legal de Calificación Registral y Subdirección de Embargos

#### 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.

#### Sección de Implementación Técnica

Su 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.

Es en esta área es donde se podría llevar a cabo la modernización del registro público,

### 5.5 FOLIO REAL

El folio real es una cartulina dividida en tres partes, en la carátula del folio deberá constar la identificación y ubicación detallada de la finca o los datos del mueble o denominación, duración, objeto, nacionalidad, permiso de relaciones exteriores de la persona moral; según sea el tipo de folio que se vaya a utilizar ene el entendido que los folios reales corresponden a los inmueble, los folios mercantiles corresponden a las personas morales con actividades lucrativas. los folios de

personas morales a las personas morales con actividades no lucrativas, en la parte superior debe contener la alusión de la Entidad Federativa a la que pertenece, la autorización del folio, la fecha en que se abrió el folio, el nombre y firma del Director General del Registro Público, y los antecedentes registrales en caso de tenerlos.

En el reverso constan las tres secciones que contendrán número de entrada de l documento (el cual se le asigno en Oficialia de Partes), y la fecha en que se presento.

Sección Primera.- es la parte del folio donde se inscriben la s notaciones de propiedad, se inscribe un pequeño extracto del acto; compraventa, donación, adjudicación, constitución de régimen de propiedad en condominio, etc., el cual será redactado por el registrador correspondiente.

Sección Segunda.- exclusiva para inscripciones que constituyan gravámenes, limitaciones de dominio o cualquier otro derecho real que no sea propiedad, como arrendamiento, cesión de arrendamiento, etc.

Sección Tercera.- se anotan los asientos de anotaciones preventivas, como las demandas que se refieran a la propiedad, embargos, avisos preventivos, resoluciones judiciales, expropiaciones etc.

Mediante decreto de fecha 28 de diciembre de 1978 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979, se publicaron una serie importantes de reformas al Código Civil en materia registral, debido a as mismas se configuro el Folio Real como un sistema de registro, trayendo como consecuencia que la finca sea considerada como elemento básico m para el proceso registral, el folio real es por demás benéfico para el registro porque logra agrupar a la finca como objeto central del registrador, es decir que a cada finca corresponde un folio, y no como en años anteriores que las inscripciones que se referian a un mismo inmueble quedaban en partidas, fojas, y tomos, y secciones diferentes, complicando para el usuario la búsqueda de la historia de un inmueble.

## 5.6 VENTAJAS DEL FOLIO REAL

Permite que toda la información que se tiene de un inmueble sea contenida en un solo documento lo que facilita de sobremanera la búsqueda de los antecedentes registrales relativos a una finca en particular

Resuelve la necesidad de ser expeditos en el trámite estableciendo una congruencia entre la demanda de l servicio y el mismo ya que establece a la finca como unidad básica registral

Permite conocer la historia completa de la finca y aplicar los principio registrales que dan la orientación fundamental que orienta al Derecho registral

Sirve como elemento fundamental para que el registro cumpla como institución Pública, informa a los particulares, de la situación total de su inmueble es decir anotaciones de propiedad gravámenes o limitaciones de dominio o anotaciones preventivas. Permite la adecuación a un sistema computalizado para acelerar la prestación de este servicio.

## **5.7 EL FOLIO REAL ELECTRÓNICO**

Si México legitimará el folio real electrónico se colocaría dentro de un contexto de modernidad ya que tendríamos un sistema de información precisa, que dará como resultado un grado de disponibilidad y seguridad jurídica 100% confiable.

¿Que es un folio real electrónico? Es la base de datos contenida en la memoria central del Registro público, relativa a un arrea en especial y a un inmueble específico

Cualquier persona previo pago de derechos a la Tesorería de la entidad podría consultar cualquier información de l registro público es decir que abriría el folio electrónico de la finca que

le interesa y si esta persona cuenta con un equipo de impresión podrá imprimir esta, en su propia impresora y en la comodidad de su hogar u oficina,

Para poder utilizar a la informática como instrumento de ayuda para el derecho registral, se debe modificar la Ley con la finalidad de crear o legitimar la existencia del folio real electrónico en este folio quedara protegida la seguridad jurídica, y permitirá los interesados acceso a la información de manera expedita y confiable.

La información jurídica debe quedar resguardada para que no se pueda alterar, modificar, cancelar o ampliar evitando con esto que se alteren los bancos de datos, involucrando al Registrador en el ejercicio de esta tarea, apoyándolo, y capacitándolo para una buena decisión respecto a la inscripción de un inmueble, apoyo y protección que resguarden al sistema de fallas, sabotaje informático o una eventualidad en un caso fortuito o de fuerza mayor.

La demanda de las inscripciones actuales es proporcional a la manera en que la población crece, el Gobierno federal a través de los programas de regularización territorial o de la tenencia de la tierra, logra asentamientos humanos no regulados en le registro publico creando por año unos 2000 folios debidos a dichos asentamientos.

La necesidad del folio electrónico es vital, bastaría con que legitimaran la firma electrónica que contendría el documento para que este tuviera validez frente a tribunales y frente a terceros, este tipo de documento tendrían una validez exacta a los documentos expedidos en el Registro Público apoyado por la informática pero con la firma del jefe del área o de alguna persona, ¿Si la información que arroja la computadora es la misma que se obtiene con esta certificación, porque no debería validarse la expedición de certificados o constancias de una computadora que este en red con el Registro que no es la misma información?

El registrador tendría las siguientes ventajas con un folio real electrónico

- A.- Celeridad de los antecedentes de una inscripción, ya que debe contar con todos los elementos necesarios para una calificación integral, es decir todas las inscripciones por medio del folio electrónico no necesitaría pasar por un proceso burocrático para conseguir la información que necesita de otras áreas para realizar una calificación objetiva.
- B.- Información actualizada, debido a que la introducción de datos por este sistema es periódica es decir el contenido y prelación del mismo se consultaría directamente del banco de datos 100% confiable el cual deberá estar protegido por una bóveda de seguridad.
- C.- Control de calidad, ya que la última inscripción deberá cotejarse contra la anterior contenida en el folio real, pero consultando este en la computadora página por página, y no como se realiza actualmente página por página, pero si se pierde esta se tiene que realizar una reposición de la inscripción lo que ahorraría tiempo, y el servicio sería expedito y confiable.
- D.- Control de Gestión, identificación exacta de la etapa por la que pasa un documento en el proceso registral crea estadísticas a través de este control de gestión, Ya que podría recopilarse estadísticas pormenorizadas de los datos que interés al Gobierno del distrito Federal
- E.- Los errores de transcripción son manipulables y no dejan huella del error contenido en el mismo, así las consultas de las inscripciones están actualizadas y contiene los datos esenciales del acto o hecho jurídico.

Sin embargo no podemos dejar pasar por alto los problemas que plantea la informática al registrador como el uso incontrolado de la informática lo cual puede afectar la posibilidad de crear base de datos que contengan información sobre particulares y afecten el derecho a la intimidad de las personas ya que cualquier información contenida en el registro puede identificarlas inclusive en su domicilio.

## 5.8 VALOR DE LAS BASES DE DATOS

Considerando que el registro público es una base de datos que contienen inscripciones relativas a inmuebles sociedades o personas que autoriza el tratamiento informático a fin de facilitar la

publicidad formal de los datos registrales, ya que desde el punto de vista social la rapidez y seguridad de tráfico jurídico es constante.

La Asamblea de los registradores la propiedad en Barcelona en 1988, examinó la cuestión informática elaborando una plataforma informática en cada registro lo que facilitó la elaboración de índices que sirvió como precursor para que la base de datos sea relacionada con otros. En la actualidad en España la afirmación de carácter profesional del registrador en el registro público de la propiedad por medio de la informática, es asesorar y explicar el contenido de los asientos y prohibir el acceso físico o telemático al archivo del registro para cancelar, modificar, ampliar o extinguir asientos, solo se permite el acceso telemático para consultar los mismos.

La base de datos actual exige requisitos de legalización para que las inscripciones sean redactadas por el registrador de conformidad con el acto inscribible.

## 5.9 CARACTERÍSTICAS DEL FOLIO ELECTRÓNICO

A.- Control de Gestión, identificación exacta de la etapa por la que pasa un documento en el proceso registral.

B.- Crea estadísticas a través de este control de gestión, ya que podría recopilarse estadísticas pormenorizadas de los datos que interesan al Gobierno del Distrito Federal.

C.- El sistema está determinado por un conjunto de elementos que colaboran en la realización de una tarea, la tarea que nos interesa en este caso es el almacenamiento de información, la cual da como resultado la publicidad que es fin primordial del Registro Público de la Propiedad.

La informática ayuda al registro público de la propiedad facilitando la realización de una serie de trabajos respectivos mejorando la gestión del mismo, la publicidad, es más completa y rápida, la informática es el modo de trabajo actual por lo tanto el registro público de la propiedad debe aprovechar los medios y técnicas que se ponen a su disposición no tanto por modernización sino por necesidad.

Frente al particular el registro es responsable de la información que expide la cual debe ser jurídica, verídica y confiable. La informática nos da una copia de seguridad en caso de destrucción total o parcial del libro inclusive del registro, estableciendo el procedimiento legal de reconstrucción ya que con una copia de respaldo guardaremos los datos relevantes para la reconstrucción de la historia del un inmueble por medio del folio electrónico.

La redacción de los asientos en el folio electrónico contaría con la ayuda de la informática en programas como Microsoft word, word perfect, Ami pro, work for Windows, evitando que en la redacción de un documento se cometieran errores de redacción, ortografía y gramática, instrumento de apoyo esencial en cualquier procesador de textos para una computadora.

Facilita las comunicaciones entre los usuarios del sistema, ya no haría falta que el registrador físicamente compruebe o tenga la mano los documentos o folios que contengan la información de cada finca ya que por medio de correo electrónico, dirección electrónica o modem el registrador podrá consultar los asientos relativos una finca.

Los requerimientos sociales requieren que la publicidad que este alcance de todos por medio del folio informático se abarcaría una población en masa del territorio nacional reforzando el fin último del registro público de la propiedad; la publicidad, el valor social de la publicidad garantiza la seguridad del tráfico jurídico, la privacidad de los datos contenidos.

El registro público de la propiedad es en realidad un archivo establecido legalmente donde la base de datos de las aplicaciones informáticas se deben manejar y relacionar con rapidez de ahí la conveniencia de legalizar la firma electrónica y el folio electrónico.

## CONCLUSIONES

A)El derecho es un conjunto de normas que regula los derechos y obligaciones de las personas pero para que dichas obligaciones tengan el carácter de relación jurídica debe existir la seguridad.

B)Los actos jurídicos que producen efectos contra terceros deben tener características específicas y deben de cumplir con los requisitos de existencia y de validez de todo acto jurídico.

C)La evolución de la sociedad permitió la creación de los registros públicos en distintos países como medio de publicidad de los actos en que materia de un inmueble.

D)El derecho registral regula el registro de los actos de constitución, modificación, declaración y extinción de los derechos reales.

E) Al derecho registral le interesan estos actos con relación a las consecuencias jurídicas que resulten en el registro público de la propiedad, así como las situaciones que se deriven de estas.

F)El Registro Público esta regulado por una serie de principios siendo desde mi punto de vista la más importante "PUBLICIDAD".

G)La seguridad jurídica es otro aspecto importante y primordial en el registro público por lo que debe detener un lugar importante el mismo.

H)La estructura del registro público de la propiedad nos da la pauta para ser quienes son los responsables de la guarda de la información registral.

- I) Con un sistema de informática avanzada el registro público se podría obtener una mayor certeza en los datos proporcionados por este.
- J) A través de los sistemas de modernización, se obtendrían resultados rápidos, eficaces y seguros con lo que se disminuiría en forma significativa el volumen de la papelería existente en dicha dependencia.
- K) Una vez modificada la disposición legal correspondiente se obtendría una validez plena de los documentos que electrónicamente es decir por fax, módem o internet expedida el Registro Público de la Propiedad.
- L) Debe pugnarse no sólo por la actualización y modernización del registro si no por la unificación de criterios respecto de las inscripciones realizadas en el registro público para lograr una mayor concordancia entre ellos.
- M) Sumar esfuerzos para lograr la coordinación que debe existir entre todos los registros locales del país.
- N) Celebrar conferencias cotidianas con los encargados de los registros públicos locales para llevar a cabo esta modernización.

## BIBLIOGRAFÍA

## CÓDIGOS

1. - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
2. - Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
3. - Código Civil para el Distrito Federal en materia Común  
y para toda la República en materia Federal
4. - Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California
5. - Código Financiero del Distrito Federal
6. - Decreto de la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 30 de septiembre de 1999

- 1.- ANTOLIESI, Francisco, Manual de Derecho Penal, Parte General 8va edición, Colombia, Editorial Temis, 1988, 305 páginas
- 2.- ARELLANO GARCÍA Carlos, Derecho Internacional Privado, 11ava edición, México, Editorial Porrúa, 1995, 976 páginas
- 3.- ARRIOJA VIZCAINO Adolfo, Derecho Fiscal, 14ava edición México, Editorial Themis, 1999, 558 páginas
- 4.- BAÑUELOS SANCHEZ Froylán, Derecho Notarial, Interpretación, Teoría, Práctica y Jurisprudencia, Tomo I, 4ta. Edición, México, Editorial Cárdenas, Editor y Distribuidor, 1990, 220 páginas
- 5.- CARRAL Y DE TERESA, Luis Derecho Notarial y Derecho Registral, 12ava edición, México, Editorial porrúa, 1993, 266 páginas
- 6.- COGHLAN Antonio, Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral, El Derecho Inmobiliario con especial referencia al Régimen de la Propiedad, Buenos Aires, Editorial Albeledo-Pemot, 1984, 102 páginas
- 7.- COLÍN SANCHEZ Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 4ta. Edición, México, Editorial Porrúa, 1999, 478 páginas
- 8.- CHÁVEZ PADRÓN Martha, El Derecho Agrario en México, 10ma.edición actualizada, México, Editorial Porrúa, 1991, 483 páginas
- 9.- DECOSSÍO Y CORRAL, Alfonso, Instituciones de Derecho Hipotecario, Madrid, Editorial Civitas, 1986, 379 páginas
- 10.- DEL POZO Luz Maria y Ricardo Hernández, Informática en Derecho, Biblioteca de Informática para Profesionistas, Editorial Trillas, México, 190 páginas
- 11.- FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, 35ava edición, México, Editorial Porrúa, 1997, 506 páginas
- 12.- GARCÍA GARCÍA José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo I Madrid, Editorial Civitas, 1988, 917 páginas

- 13.- GARCÍA MAYNES Eduardo Filosofía del Derecho, 8ava, edición, México, Editorial Porrúa, 1996, 542 páginas.
- 14.- GARRIGUES Joaquín, Curso de Derecho Mercantil 9na edición, Mexico, Editorial Porrúa, 1998, 969 páginas
- 15.- IGLESIAS Juan, Derecho Romano, Barcelona-España, Editorial Ariel , 1979, 752 páginas
- 16.- LACRUZ BERDEJO Jose Luis Y SANCHO REBULLIDA, Francisco De Asís, Derecho Inmobiliario Registral, Barcelona-España, Editorial Bosch, 1977, 394 páginas
- 17.- MAGALLÓN IBARRA Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil Tomo IV México, Editorial Porrúa, 1990, 371 páginas
- 18.- MANTILLA MOLINA Roberto Derecho Mercantil , Introducción y Conceptos Fundamentales, Sociedades, 29ava. Edición, México, Editorial Porrúa, 1998, 548 páginas
- 19.- MARGADANT S. GUILLERMO Floris El Derecho Privado Romano Como Introducción ala Cultura Jurídica Contemporanea 19ava edición, México, Editorial Esfinge , 1993, 530 páginas
- 20.- PAREJO ALFONSO Luciano, Derecho Urbanístico, Instituciones Básicas, Argentina, ,Ediciones Ciudad Argentina, 1896, 240 páginas
- 21.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO Bernardo, Derecho Registral, 4ta edición, México, Editorial Porrúa, 1994, 214 páginas
- 22.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO Bernardo, Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, 2da. Edición, México, Editorial Porrúa, 1988, 217 páginas
- 23.- RIOS HELLING Jorge La practica del Derecho Notarial México Editorial Mc. Grawhill / Interamericana de México, 1995, 303 páginas
- 24.- ROCA SASTRE Ramón María, Derecho Hipotecario, Tomos I y II 6ta. Edición, Barcelona, Editorial Casa Bosch, 1968 101 páginas
- 25.- ROCCO Hugo, Tratado de Derecho Procesal Civil , Tomo I, Buenos Aires, Editorial Ternis Bogotá , 1983, 447 páginas
- 26.- SANCHEZ MEDAL Ramón, De los Contratos Civiles 13ava. Edición, México, Editorial Porrúa, 1994 , 617 páginas

- 27.- SANCHEZ MEDAL Ramón, El Nuevo Registro Público de la Propiedad México, Editorial Porrúa Hermanos y Compañía, 1979, 95 páginas
- 28.- SERVICIO DE EDUCACIÓN HOGAR Y SALUD, Sagrada Biblia, Buenos Aires, 1466 páginas
- 29.- SÁENZ FERNÁNDEZ Angel Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo II, Madrid, Editorial Reus, 1953, 320 páginas
- 30.- TELLEZ VALDES, Julio Derecho Informático, Editorial Mc Grawhill, México, 1988, 283 páginas
- 31.- VILLORO TORANZO, Miguel Introducción al Estudio del Derecho, 9na. Edición, México, Editorial Porrúa, 1990, 506 páginas

## REVISTAS, CONFERENCIAS Y OTRAS PUBLICACIONES

- 1.- BORJA MARTINEZ Manuel, El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana Primer Ciclo de conferencias, publicación de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal , México, 1978
- 2.- CARRAL Y DE TERESA Luis, Dos Conferencias sobre principios registrales. Revista Notarial, número 22 , México, 1955
- 3.- COLÍN SANCHEZ Guillermo, Circular RPP- 96/81 Sobre el empleo de medio electrónicos para la publicidad material y formal de los contenidos del registro y archivo de notarias. Julio 1981
- 4.- GALLARDO RUEDA Arturo, Fé Pública y Seguridad Jurídica, Anuario de Derecho Civil, Publicaciones del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid, Enero - Marzo 1959
- 5.- GOLDMAN Lucien, El concepto de la Información en la Ciencia Contemporánea, México 1999
- 6.- GUTIERREZ YSITA Antonio, La Reforma Administrativa de la Institución del Registro Público de la Propiedad, Congreso Nacional de Derecho Registral Hipotecario, Publicación de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México 1978.
- 7.- HARHEY, Transmisión de la Información, México 1999
- 8.- MORO SERRANO Antonio, Los orígenes de la Publicidad Inmobiliaria, Revista de Derecho Registral No. 603, Marzo - Abril 1991
- 9.- PESET Mariano, Los orígenes del Registro de la Propiedad en España, Revista Crítica de Derecho Registral Inmobiliario No. 527, Julio - Agosto, 1978

## JURISPRUDENCIA

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Quinta Epoca, Tomo CXXXI, página 170.