

262



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

294247

ANALISIS COMPARATIVO DE LOS REGLAMENTOS DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL.



T E S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ARTURO MUÑOZ NERI

ASESOR: LIC. JESUS FLORES TAVARES



ACATLAN, EDO. DE MEXICO

JUNIO 2001



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

**A mis padres:**

**ELBA Y CASTO**

Por todo el amor y apoyo incondicional  
que he recibido en todo momento.

**A mis hermanas y hermano:**

**ARACELI, ANA Y ALEJANDRO**

Esperando que este logro lo hagan suyo.

**A TOÑO**

Por su ayuda en la elaboración de este trabajo.

**A mi asesor:**

**LIC. JESÚS FLORES TAVARES**

Por todos los conocimientos compartidos  
en el salón de clase y además,  
su ayuda en la elaboración del presente trabajo.

**A TODOS LOS DEMÁS:**

A todos aquellos que creyeron en mí,  
así como a todos aquellos que dudaron de mí  
por que, de una u otra manera,  
me alentaron a seguir adelante.

# Í N D I C E

## Reconocimientos.

## Introducción.

## CAPÍTULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS 1

- 1. - Mesopotamia 1
- 2. - Roma 2
- 3. - España 3
- 4. - Australia 7

## CAPÍTULO II

### CONCEPTOS GENERALES 9

- 1. - Publicidad Registral 9
  - 1.1. - Concepto 9
  - 1.2. - Características 10
  - 1.3. - Naturaleza Jurídica 11
  - 1.4. - Ambito de Aplicación 11
  - 1.5. - Fines 12
- 2. - Registro Público de la Propiedad 12
  - 2.1. - Aceptaciones 12
  - 2.2. - Concepto 13
  - 2.3. - Naturaleza Juridica 13
  - 2.4. - Características 14
- 3. - Procedimiento Registral 14
  - 3.1. - Concepto 14
  - 3.2. - Objeto 14
  - 3.3. - Características 15
  - 3.4. - Principios Registrales 15
  - 3.5. - Sistemas Registrales 19
- 4. - Derecho Registral 23
  - 4.1. - Denominaciones 23
  - 4.2. - Concepto 24
  - 4.3. - Objeto 24
  - 4.4. - Naturaleza Jurídica 24

### **CAPÍTULO III**

<b>FUENTES JURÍDICAS</b>	25
1. - Antecedentes.	25
1.1. - Disposiciones Registrales en el Distrito Federal	26
1.2. - Disposiciones Registrales en el Estado de México	29
2. - Sistemas que han influido en el Derecho Registral Mexicano.	30

### **CAPÍTULO IV**

<b>TERCEROS FRENTE AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD</b>	31
1.-Tercero en el Orden Civil	31
2.-Tercero Adquirente	31
3.-Tercero Registral	31
4.-Terceros Beneficiados con el Registro Público	32
5.-Terceros Perjudicados con el Registro Público	33

### **CAPÍTULO V**

<b>ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS REGLAMENTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO.</b>	34
1.- En cuanto al Código Civil.	34
1.1.- De la Prelación	36
1.2.- De quienes pueden pedir el Registro y de la Calificación.	36
1.3.- De la Extinción de los Asientos	37
1.4.- Del Registro de la Propiedad Inmueble	39
1.5.- De los Efectos de las Anotaciones	41
1.6.- Del Sistema Registral	41
2.- En cuanto al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	42
2.1.- Disposiciones Generales	43
2.2.- De los Registradores	55
2.3.- Del Sistema Registral	59
2.4.- Del Procedimiento Registral	63
2.5.- Del Registro Inmobiliario	66
2.6.- Del Registro Mobiliario	67
2.7.- De la Sección Primera	68
2.8.- De la Sección Segunda	69
3. - Similitudes Existentes entre los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México.	76

4. - Diferencias Existentes entre los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México	77
--	----

## **CAPÍTULO VI**

<b>PROBLEMÁTICA Y AVANCES TECNOLÓGICOS</b>	83
--	----

<b>RECOMENDACIONES</b>	86
------------------------	----

<b>CONCLUSIONES</b>	89
---------------------	----

<b>BIBLOGRAFÍA</b>	91
--------------------	----



## INTRODUCCIÓN

El aceleramiento de la vida moderna y, consecuentemente, las urgentes necesidades que deben satisfacerse no implican, de ningún modo, que se permita el deterioro de la seguridad jurídica de que tienen que estar revestidas las diversas actuaciones de los seres humanos en torno a sus bienes y propiedades. Por ello, la conservación, reforzamiento y mejora de Instituciones como el Registro Público de la Propiedad constituyen cuestiones fundamentales de cualquier sociedad, de las cuales nace la inquietud por su investigación en el presente estudio.

En la República Mexicana, por tratarse su regulación de manera local, existe un Registro Público de la Propiedad en cada Entidad Federativa. Aunque lo ideal sería que existiera una coordinación legislativa, técnica, material y humana entre todas las Entidades Federativas; pero dicho planteamiento rebasaría los límites y pretensiones del presente trabajo; por lo que únicamente se circunscribirá al estudio de la posible conjunción de criterios administrativos y disposiciones legales de los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México, ya que en razón de la colindancia de sus territorios y, por ende, del constante tráfico económico-jurídico que se da entre sus habitantes, no es utópico el intento para lograr una concertación beneficiosa entre ambas entidades.

El primer capítulo de este trabajo, se orienta al estudio de los antecedentes históricos de la institución registral plasmados en los Derechos Mesopotámico, Romano, Español y Australiano, los cuales son los que mayor influencia y significación han tenido en la evolución de la figura que examinamos.

En el segundo capítulo, se abordan los conceptos generales, indispensables para el entendimiento del análisis, a saber: la

Publicidad Registral, el Registro Público de la Propiedad, el Procedimiento Registral y su regulación por el Derecho Registral.

El tercer capítulo se dedica a la explicación específica de los antecedentes históricos de las Fuentes Jurídicas que utilizaremos a lo largo de toda nuestra investigación, así como su descripción. Tales fuentes son: el Código Civil del Distrito Federal y el Código Civil del Estado de México en sus partes concernientes, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

En el cuarto capítulo se analiza a toda aquella persona, que en determinado momento puede fungir como: Tercero Civil, Tercero Adquirente, Tercero Registral, Tercero Beneficiado o Tercero Perjudicado.

El análisis comparativo se realiza en el quinto capítulo, en el se explica el sistema y principios registrales que fundamenta cada una de las entidades en sus respectivos Códigos Civiles, así como las similitudes y diferencias existentes en su reglamentación especial y en la práctica administrativa.

En el sexto capítulo se desarrolla, someramente, sin profundizar en cuestiones técnicas, la problemática tecnológica que se ha dado en la materia registral y los avances que se han llevado a cabo para la organización y mejora de los servicios en el área.

Con este análisis documental, histórico-comparativo, se pretende dar una visión amplia de la institución registral en nuestro país, específicamente referida al Distrito Federal y al Estado de México, así como destacar la inquietud y provocar estudios sobre una posible solución que permita la unificación registral entre sus cuerpos normativos, materiales, técnicos, administrativos y humanos.

# CAPÍTULO I

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La evolución del ser humano, y conjuntamente con ella, el desarrollo del concepto de propiedad han ocasionado la necesidad de otorgar seguridad a sus relaciones por medio del instrumento más idóneo creado por el hombre: El Derecho.

Ha sido en el ámbito jurídico en el que se ha forjado la institución del registro público de la propiedad con el propósito de dar garantía al derecho de propiedad. Por lo tanto, puesto que el derecho de propiedad surgió poco tiempo después de la aparición del hombre, desde ese momento nació también la necesidad de protegerlo.

El registro público de la propiedad no es pues una figura contemporánea, sino que cuenta con antecedentes históricos remotos.

La existencia de publicidad registral requiere varias condiciones que no se daban en pueblos muy primitivos. Primeramente, es indispensable un instrumento técnico basado en la escritura y en los libros, por lo que si éstos no existían no es posible pensar en un registro público. Por otra parte, se necesita la existencia de propiedad inmobiliaria y derechos relativos a la misma, ya que constituyen el objeto directo de la publicidad, por lo que en los pueblos antiguos en los que no hubiera propiedad individual o si ésta no era susceptible de transmisión tampoco cabe hablar de publicidad registral.<sup>1</sup>

No obstante lo anterior, encontramos civilizaciones muy antiguas en las que es factible encontrar huellas de la existencia de una organización registral.

### 1. - MESOPOTAMIA

La transmisión de inmuebles estaba sujeta a ciertas condiciones de publicidad aunque no consistió nunca en ningún acto de registro oficial, puesto que los documentos de transmisión se han encontrado en casos particulares, donde se guardaban en vasijas.

---

<sup>1</sup> García García, José Manuel, op. Cit.; Pp. 139

Como forma de publicidad de los inmuebles existía en Babilonia la “piedra miliar” denominada “kudurru” que contenía el testimonio de la transmisión a particulares de determinados inmuebles propiedad colectiva de ciertos grupos de parientes. Posiblemente, esto se extendió después a todo género de transmisiones.<sup>2</sup>

## 2. - ROMA

Comúnmente se han considerado que en el Derecho Romano se manifestaba el sistema de clandestinidad en el tráfico inmobiliario debido a que en Roma no estaba difundido el documento como ocurría en Grecia y en Egipto, además en el Derecho Romano existían fuertes sanciones civiles y penales para prevenir los problemas de doble venta o de venta de fincas gravadas.

Pese a este sistema de clandestinidad, existen evidencias que señalan importantes aspectos de la publicidad de las transmisiones en el Derecho Romano.

La “mancipatio” era un modo solemne de transmisión de la propiedad de la “res mancipi” (fundos itálicos, esclavos, animales de tiro y carga, ciertas servidumbres).

La transmisión tenía lugar ante cinco testigos, ciudadanos romanos y púberes, y ante otra persona llamada “librepens”.

Se acompañaba del simbolismo de un trozo de tierra, teja o ladrillo y de un trozo de cobre, que se pesaban en la balanza que sostenía el “librepens.” El adquirente, que recibía la propiedad, pronunciaba una fórmula sacramental antes de golpear uno de los platillos de la balanza con el trozo de cobre.

Se ha visto una manera de publicidad en la “mancipatio” y no simplemente una formalidad, por la existencia de los testigos y del “librepens,” como representantes de la colectividad, para dar fijeza y certeza a las transmisiones.

Los testigos grababan en su mente la transmisión y operaban a modo de registros vivientes. Los testigos sirven para fijar, haciendo notoria, la conexión entre el objeto y el titular: imprimen en su mente la configuración precisa de la cosa que se adquiere en cuanto a su individualidad física y jurídica, es decir,

---

<sup>2</sup> Ibid. ; Pp. 140

en cuanto a los derechos reales que se crean en el acto de la enajenación a cargo de la propiedad transferida.

Otra forma de publicidad en el Derecho Romano es la “in iure cessio,” que sólo existió en los períodos primitivo y clásico. Se aplicaba tanto a las “res Mancipi” como a las “res nec Mancipi.” El modo de publicidad es diferente, pues no se trata de testigos sino de la intervención de la autoridad judicial como mecanismo de publicidad. Consiste en un proceso fingido en el que el comprador demanda al vendedor, que figura como “aparente” demandado reclamando el comprador la propiedad. El vendedor demandado se allana, confesando el derecho que asiste al demandante, y el juez declara la propiedad a favor del demandante comprador. Así, la publicidad de la “in iure cessio” deriva de la sanción formal que da al acto la intervención del magistrado.

La introducción de la “tradio” (entrega material de la cosa) como forma general de adquisición de la propiedad, ocasionó la desaparición de la “Mancipatio” y la “in iure cessio” como medios publicitarios de adquisición.<sup>3</sup>

### 3. - ESPAÑA

Al extender el imperio Romano sus dominios, España entró a formar parte de él, por tanto la influencia romana fue preponderante y su derecho penetró igual que su dominio, desembocando en una ausencia de publicidad.

En la Edad Media la península se encuentra con otra nueva influencia: la germánica, la cual ocasionó la atenuación significativa de la situación anterior.

Van a ser los fueros municipales los que restauren el sistema de publicación inmobiliaria.

El fuero de Alcalá señalaba que se hicieran constar por escrito los contratos de venta de heredades y haciendas y que fueran robrados, es decir, confirmada la transmisión por los testigos.

El fuero de Sepúlveda establecía la robración ante el consejo y en días determinados.

---

<sup>3</sup> Ibid; Pp. 149-151

Otro sistema extendido fue el de la “insinuatio”, sobretudo en Aragón, Cataluña y Valencia, que contenía no sólo una publicidad testifical, sino mediante libros.

A comienzos del siglo XV, el rey Juan II por una Real Pragmática, ordena sancionar con pena de nulidad todas aquéllas prebendas o mercedes inmobiliarias obtenidas si no se presentaban ante los contadores mayores afin de ser tomada su razón en sus libros.

Como los abusos y fraudes que la clandestinidad comportaba se estaban propagando, surge en 1539 la pragmática de Don Carlos y Doña Juana que ordenaba que en cada ciudad, villa o cabeza de jurisdicción hubiera una persona que llevase un libro en el que se registrasen los contratos de censos, tributos, imposiciones e hipotecas, y no registrándose en los seis días no harían fe, ni obligarían a ningún tercero poseedor, la pragmática careció de efectividad.

Felipe V, por Real Pragmática de 1713, intenta poner en vigor estos registros de censos y tributos, pero también fracasa.

Bajo el reinado de Carlos III, el Consejo de Castilla insta la aplicación de la Real Pragmática de 1539 y, si era precisa, su modificación.

Viendo que la misma era insuficiente, Pedro Rodríguez, Conde de Campomanes y José Moñino, Conde de Floridablanca, fueron designados por el ante dicho Consejo, redactores de una Instrucción sobre Organización de los Registros. El 31 de enero de 1768 se promulga la Real Pragmática por la que se crean los oficios de hipotecas, pasando luego a llamarse Contadurías de Hipotecas.

La disposición, que tuvo la fuerza de ley, se aplicó a todo el territorio español, salvo en Navarra.

Los actos sujetos a registración eran: las imposiciones, enajenaciones o redenciones de censos o tributos; las ventas de bienes raíces gravados; las fundaciones de mayorazgos y obras pías; los actos en que se pactaban hipotecas expresas, la libración y redención de hipotecas y demás gravámenes reales.

Las Contadurías se establecían en todas las cabezas de jurisdicción, estando a cargo de los Escribanos de Ayuntamiento, los cuales tenían

obligación de prestar fianza, estaban sujetos a responsabilidad y percibían remuneración por arancel.

Los libros se foliaban y numeraban con similitud a los protocolos notariales siendo competente la contaduría del municipio en que estuviese la finca. En los mismos se anotaban la fecha del documento, circunstancias de los otorgantes, naturaleza del acto y descripción de los bienes que quedaban gravados.

Las Contadurías eran públicas, pudiendo expedirse las oportunas certificaciones. Sus efectos eran simplemente negativos: los actos registrales que no estuviesen registrados carecían de valor ante los tribunales.<sup>4</sup>

En 1843, una comisión de Códigos elabora un proyecto para el futuro Código Civil, en el que se proclama un sistema de inscripción.

Esta Comisión fue sustituida por otra, de la que formaron parte Bravo Murillo, García Goyena y Sánchez Puy, quienes finalizan el anteproyecto de 1848, que va cuajar en el proyecto de 8 de mayo de 1851 que señala:

“Para que produzcan efectos en cuanto a terceros los títulos constitutivos y traslativos de dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón de los bienes raíces en el Registro Público”.<sup>5</sup>

Fracasa el proyecto de 1851, pero la reforma hipotecaria se consideraba urgentísima e inaplazable, por lo que se acudió al método de crear una ley hipotecaria hasta que pudiera integrarse en el futuro Código Civil.

El Real Decreto de 8 de agosto de 1855 fundamentaba la urgencia de la reforma: “pocas reformas en el orden civil y económico son de más interés y urgencia que la de las leyes hipotecarias. Las actuales se hallan condenadas... porque ni garantizan suficientemente la propiedad... ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza... ni dan la debida seguridad a los que sobre aquélla garantía prestan capitales...”<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Oliva Rodríguez Manuel (Perfil del Notariado y de la Institución del Registro de la Propiedad en Madrid) Su influencia en América Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Vol. 68, Núm. 609 (Marzo-Abril 1992) Pp.706-711

<sup>5</sup> Ibid; . Pp. 711

<sup>6</sup> Idem

La reina Doña Isabel II sanciona el 8 de febrero de 1861 la Ley Hipotecaria. Esta ley consta de 416 artículos distribuidos de la siguiente manera:

Titulo I.- “De los Títulos Sujetos a Inscripción”.

Titulo II.- “De la Forma y Efectos de la Inscripción”.

Titulo III.- “De las Anotaciones Preventivas”.

Titulo IV.- “De la Extinción de las Inscripciones Preventivas”.

Titulo V.- “De las Hipotecas”.

Titulo VI.- “Del Modo de Llevar los Registros”.

Titulo VII.- “De la Rectificación de los Asientos del Registro”.

Titulo VIII.- “De la Dirección e Inspección de los Registros”.

Titulo IX.- “De la Publicidad de los Registros”.

Titulo X.- “Del Nombramiento, Cualidades y Deberes de los Registradores”.

Titulo XI.- “De la Responsabilidad de los Registradores”.

Titulo XII.- “De los Honorarios de los Registradores”.

Titulo XIII.- “De la Liberación de las Hipotecas Legales y otros Gravámenes Existentes”.

Titulo XIV.- “De la Inscripción de las Obligaciones Contraídas y No Inscritas Antes de la Publicación de la Presente Ley”.

Titulo XV.- “De los Libros de Registro Anteriores a esta Ley y su Relación con los Nuevos”.

Esta Ley Hipotecaria instauró un sistema de publicidad registral basado en las legislaciones germánica y australiana, aunque adaptándose a las



características y condiciones nacionales. Fue sustituida por la Ley Hipotecaria de 1946. El influjo de estas leyes llega hasta los registros actuales no sólo en España sino también en América Latina.

#### 4. - AUSTRALIA

“Acta Torrens” se denominó al sistema inglés vigente en Australia en 1858. Este sistema también se conoció como sustantivo, pues la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad era elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad, a diferencia del declarativo en el que no era necesaria la inscripción para la transmisión del dominio.

El que se conozca como “Acta Torrens” se debe a Sir Robert Richard Torrens, irlandés nacido en York en 1814, quien se trasladó al sur de Australia en 1840, donde fue director de aduanas, integrante del primer consejo legislativo y más tarde, en 1852, tesorero y registrador general.

José María Chico y Ortiz, Eugenio Fernández Caballero y Vicente Agero Hernández,<sup>7</sup> describen este sistema:

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

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro-Registro y el otro se entrega al titular. El título que expide el Registrador en nombre del Estado tiene el valor de título real, es decir, de documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, rellenándose un impreso oficial, que se remite al Registro. El Registrador,

---

<sup>7</sup> Chico Ortiz, José María, Fernández Caballero, Eugenio y Agero Hernández, Vicente, *Manual del Registro de la Propiedad*, Madrid, 1966.

previa calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen.

La organización se establece a base de un Registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un Registrador general.

## CAPÍTULO II

### CONCEPTOS GENERALES

El Estado tiene atribuidos diversos cometidos. Uno de ellos es el de garantizar el Derecho. Esto lo lleva a cabo por medio de diversas instituciones.

La Publicidad Registral, el Procedimiento Registral, el Registro Público de la Propiedad, y abarcando a todas ellas, el Derecho Registral, son las figuras jurídicas que se han construido para garantizar determinados derechos.

A continuación examinaremos la manera en que cada una de estas figuras jurídicas contribuye a la protección de tales derechos.

#### 1. - PUBLICIDAD REGISTRAL

##### 1.1. - CONCEPTO

En sentido amplio, la palabra Publicidad designa a la actividad dirigida a difundir y hacer notorio un acontecimiento.

En sentido estricto técnico-jurídico, Publicidad es el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos.<sup>8</sup>

Una de las formas, quizá la más perfecta, en que se manifiesta jurídicamente ésta publicidad es la llamada Publicidad Registral, que consiste en la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, para producir, cognoscibilidad general y con ciertos efectos jurídicos sobre la situación publicada.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Cacciatori, Miguel Angel, "La Publicidad Registral", Revista de la Asociación de Escribanos de Montevideo, Tomo 64, Núms. 5-6 (Mayo Junio) 1978, Pp. 481

<sup>9</sup> Cita García García, José Manuel, "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Tomo I, Ed. Civitas, Madrid, 1988 Pp. 40

## 1.2. - CARACTERÍSTICAS

Se trata de una exteriorización, pues se contraponen a la clandestinidad. Se diferencia de la forma, aunque ésta también lleve consigo una exteriorización. La forma es una exteriorización de la voluntad que se declara a través de la palabra o por escrito, es decir, tiene que ver con la declaración de voluntad en que consiste el acto jurídico.

En cambio, la publicidad funciona como exteriorización cuando ya se ha producido la forma del acto jurídico. La forma es anterior a la publicidad.

La Publicidad Registral es un grado posterior de exteriorización, que opera en un campo diferente. Primero es la forma del acto y luego, sobre la base de una forma pública está la publicidad de la situación jurídica resultante del acto. La forma la efectúan las propias partes del acto jurídico. En cambio, la Publicidad Registral se realiza a través de la exteriorización del acto en libros, asientos u otros medios técnicos.

La exteriorización en que consiste la publicidad no es una mera apariencia. Responde a la situación derivada de un acto jurídico otorgado y firmado por las partes contratantes.

La exteriorización en que consiste la Publicidad Registral es continuada, es decir, no es intermitente ni esporádica. Como ya señalamos, se manifiesta en los datos asentados en libros, folios u otros métodos, donde constan las titularidades en todo momento hasta que se produce su cancelación.

La Publicidad Registral es una exteriorización organizada, lo que significa que se lleva a cabo mediante una institución jurídica, que es el Registro Público de la Propiedad, en el que existen libros, folios, asientos y un jurista encargado de informar y certificar lo que conste en tales asientos.

La exteriorización en que consiste la Publicidad Registral tiene como finalidad producir cognoscibilidad general, y no conocimiento efectivo. No se trata de publicar para producir un conocimiento, sino de posibilitar que sea factible ese conocimiento. No se puede alegar ignorancia, aunque el conocimiento no haya tenido lugar, ya que existe la posibilidad de conocer el contenido del registro. Esta cognoscibilidad se dirige fundamentalmente a los terceros. Esto se explica porque las situaciones jurídicas objeto de publicidad

son situaciones de trascendencia real, es decir, erga omnes, por lo que ha de existir la posibilidad de conocimientos por parte de todos aquéllos a quienes puede afectar el derecho real.

La exteriorización publicitaria se caracteriza porque produce efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada. La naturaleza de estos efectos dependerá de cada sistema registral específico.

### **1.3. - NATURALEZA JURÍDICA**

La trascendencia que ha adquirido la Publicidad Registral, por haberse constituido en el medio idóneo para salvaguardar el interés que tiene el Estado de proteger el derecho de propiedad, ha provocado que se le considere como un servicio público, tarea que implica un cometido del Estado en atención a intereses colectivos.<sup>10</sup>

### **1.4. - AMBITO DE APLICACIÓN**

Durante mucho tiempo, y hasta hace poco, la Publicidad Registral, estaba limitada a la propiedad inmobiliaria. Sin embargo, últimamente, como consecuencia de la valoración de la propiedad mobiliaria, el campo de la Publicidad Registral se ha extendido a ciertos bienes muebles.

De tal suerte, la publicidad registral abarca en general los derechos reales sobre bienes corporales.

Los derechos reales que comprende la Publicidad Registral son los derechos de propiedad y sus desmembramientos, así como los derechos reales accesorios, a saber, la hipoteca y la prenda.

Asimismo ciertos derechos personales son objeto de la Publicidad Registral como es la hipótesis del arrendamiento. Cada legislación establece qué tipo de derechos pueden ser objeto de la Publicidad Registral, aunque puede señalarse como regla general que en el caso de los derechos personales se trata de circunstancias excepcionales.

---

<sup>10</sup> Cacciotari, Miguel Angel Op. Cit. Pp. 497

También son objeto de publicidad determinadas situaciones jurídicas que afectan la disponibilidad de los bienes y que derivan de resoluciones judiciales.

## **1.5. - FINES**

La vida de la sociedad de nuestro tiempo ha alcanzado un desarrollo vertiginoso. Es tan grande la interrelación social, tan numerosos los actos jurídicos que a diario se celebran y tan alto el número de sus componentes, que es indispensable la organización de un adecuado sistema de publicidad registral capaz de lograr sus fines, que son:

- Otorgar seguridad al tráfico jurídico.
- Fomentar el crédito.
- Evitar la proliferación de litigios.

## **2. - REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

El instrumento de que se ha servido la Publicidad Registral para plasmarse y difundirse ha sido el Registro Público de la Propiedad por lo que a continuación lo analizaremos.

### **2.1. - ACEPCIONES**

Primeramente se entiende al Registro Público de la Propiedad como la oficina o local donde se lleva a efecto la Publicidad Registral, teniendo que distinguirse aquí también la oficina como demarcación o circunscripción territorial, es decir, como una manifestación del sistema de competencia territorial en razón de que los derechos sobre bienes inmuebles se inscriben en la oficina correspondiente al lugar de situación de éstos.

En segundo término tenemos al Registro Público de la Propiedad como el archivo o conjunto de libros, folios u otros medios técnicos en los que constan los respectivos asientos.

Por último, y en el sentido al que nos avocaremos primordialmente, es el del Registro Público de la Propiedad como institución jurídica.

Desde este punto de vista, el Registro Público de la Propiedad es el instrumento de la Publicidad Registral, a su vez, la Publicidad Registral es la finalidad de la institución.

Constituye una figura jurídica que comprende múltiples relaciones jurídicas y normas que las regulan, agrupadas bajo una determinada unidad conceptual.<sup>11</sup>

## 2.2. - CONCEPTO

La palabra Registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa.<sup>12</sup>

La Publicidad Registral se logra a través de la inscripción de los actos jurídicos referentes a los derechos reales, de tal modo que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones.

El Registro Público de la Propiedad es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica, tiene por objeto el registro de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles y ciertos bienes muebles señalados por cada legislación positiva, así como algunos derechos personales y otras resoluciones judiciales relativas a la indisponibilidad de las personas sobre determinados bienes y a la existencia y constitución de personas morales.

## 2.3. - NATURALEZA JURÍDICA

El Registro Público de la Propiedad es una institución encargada de prestar un servicio público. En algunos países forma parte del órgano judicial y en otros, como el nuestro, del órgano ejecutivo.

La jerarquía de los intereses públicos que protege, exigen catalogarlo como un órgano público, es decir, una entidad o esfera de competencia encaminada a la consecución de uno de los fines del Estado, que en este caso es el dar seguridad a los derechos y al tráfico jurídico.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> García García José Manuel Op. Cit. Pp.54

<sup>12</sup> Colin Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 2ª Edición, ed. Porrúa, México 1979 Pp.17

<sup>13</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, "Diccionario Jurídico Mexicano" 2ª Edición ed. Porrúa, México 1988 Pp.2292

## **2.4. - CARACTERÍSTICAS**

El Registro Público de la Propiedad está encargado de la realización de un servicio público, es decir, un servicio prestado por el Estado para asegurar en forma permanente y regular la satisfacción de esa necesidad jurídica consistente en la seguridad del tráfico jurídico.

El Registro Público de la Propiedad, como su nombre lo indica, es público, o sea, está a disposición de toda la colectividad para que se entere de las inscripciones que en él se contienen. Es un medio público de información a la comunidad. Existe la obligación de expedir certificados a todo aquél que lo solicite.

## **3. - PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

Para lograr sus fines, toda persona, toda institución, requieren llevar a cabo una serie de pasos que lo encaminen a ello. En el análisis que nos ocupa, para que el Registro Público de la Propiedad consiga los objetivos que persigue la Publicidad Registral es necesario que se realicen diversas etapas, cuya unidad es a lo que se llama Procedimiento Registral, y que a continuación estudiaremos.

### **3.1. - CONCEPTO**

El Procedimiento Registral es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia, para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la Publicidad Registral.<sup>14</sup>

### **3.2. - OBJETO**

Es la cuestión sobre la que va a versar el procedimiento, es decir, el acto jurídico (con los requisitos y condiciones específicos señalados por la legislación positiva) que debe ser publicado registralmente.

---

<sup>14</sup> Colín Sánchez, Guillermo, Op. Cit. Pp. 76



### **3.3. - CARACTERÍSTICAS**

El Procedimiento Registral es público, porque son normas públicas las que lo regulan, debido a que en él se manejan no meramente intereses particulares, sino que responde a una necesidad colectiva consistente en la garantía que proporciona el Estado de dar publicidad a determinadas situaciones jurídicas.

En otro sentido, al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio.

Es adjetivo porque implica un procedimiento tendiente a resolver la relación jurídica registral.

Al mismo tiempo. Es sustantivo, por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los particulares.

### **3.4. - PRINCIPIOS REGISTRALES**

Cada país cuentan con un registro público de la propiedad, aunque según el sistema que siga cada uno de ellos otorga a su registro efectos y funciones que fluctúan dependiendo de los principios que sustentan al sistema respectivo.

Estos principios registrales constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo el sistema. Son ellos los que confieren al Registro Público de la Propiedad su carácter científico y lógico, permitiéndole alcanzar sus finalidades ordenadamente. No se trata de reglas de aplicación directa, sino postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema.<sup>15</sup>

Los principios registrales conforman la síntesis de orientación sistematizadas e ideas esenciales que sirven de estructura fundamental a la organización de la institución del registro público de un país determinado.

---

<sup>15</sup> Carral, Luis, " Primera Conferencia Principios Registrales", Revista de Derecho Notarial Mexicano, Vol. V, Num 14 Septiembre México 1961, P.20

La enunciación de estos principios se debe a los juristas alemanes del siglo pasado que siguieron la tendencia positivista de reducir o sintetizar el contenido de las diversas ramas jurídicas en una serie de bases o directrices fundamentales, dándoles la cualidad de principios jurídicos.

Conforme a este criterio, los principios registrales vienen a ser el instrumento científico de comprensión, así como la estructura misma del Derecho Registral.<sup>16</sup>

No es fácil precisar cuáles y cuántos son los principios registrales, pero a continuación señalaremos los que con más frecuencia son admitidos por la mayoría de la doctrina.

## **PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN**

Por la inscripción debe entenderse todo asiento hecho en el registro y el acto mismo de inscribir. La palabra proviene del latín “inscriptio”, que significa consignación gráfica de algo para su constancia y recuento.

Según este principio, para que opere la mecánica registral protegiendo o perjudicando al titular o a los terceros, es indispensable que los actos aparezcan asentados en los libros del registro.

El grado y extensión de la protección o perjuicio se determinará según los efectos que produce la inscripción sobre la existencia o validez de los actos jurídicos inscribibles, es decir, según el sistema registral de que se trate, y que analizaremos en el apartado siguiente.

## **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN**

No es posible la publicidad registral si no se determina con precisión el bien sobre el cual recaen los derechos.

En los asientos deben aparecer inscritos con precisión: la finca de que se trate (base física), el derecho de que se trate (contenido jurídico y económico) y la persona que puede ejercer el derecho (titular).

---

<sup>16</sup> Dosamantes Teran, Jesús Alfredo, “Los Principios Registrales (Primera Parte)”, *Lex*, Núm. 1, México 1979. Pp.38

La generalidad de la doctrina le da al principio de especialidad dos connotaciones: en sentido amplio, requiere la determinación específica o individualizada de los derechos reales inscribibles, y en sentido estricto, exige la organización y estructuración del registro sobre la base de la unidad registral, que comúnmente es la finca.<sup>17</sup>

## **PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO**

Siempre que se hace una inscripción, ésta ha de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho.

Es decir, para que la inscripción sea posible, previamente deberá existir el consentimiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de su situación jurídica.

Sólo puede consentir el que puede disponer del derecho afectado. Por lo tanto, únicamente puede consentir el verdadero titular. Así, para que el registro se realice, es suficiente un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente.

Las enajenaciones, cargas y extinciones de derechos se producen por convenio entre las partes.

## **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO**

Los asientos del registro deben formar una serie eslabonada. De manera que toda transmisión o extinción de derechos aparezca como resultado de la voluntad del titular inscrito. De este principio resulta la posibilidad de inscribir los actos que provengan del titular inscrito, y por otra, la prohibición de registrar los que no emanen de él.

Este principio contribuye a lograr la coincidencia del mundo registral con el mundo real. Exige una relación de orden o continuidad entre los subsiguientes titulares del derecho inscrito, de tal manera que resulte perfectamente concatenada la constitución o transmisión de derechos.

---

<sup>17</sup>Ibid. Pp. 47

## **PRINCIPIO DE ROGACION O INSTANCIA**

El registrador no puede registrar oficiosamente los actos jurídicos que por su naturaleza vayan a producir cambio en los asientos del registro, aunque los conozca, sino que se requiere instancia de persona legitimada para que la anotación se produzca.

Tiene facultad a instar tanto la parte cuyo derecho perjudique la inscripción, como la parte a cuyo favor haya de practicarse la misma.

## **PRINCIPIO DE PRIORIDAD O DE RANGO**

Es preferible el acto susceptible de registro que en primer término ingrese a éste, sobre cualquier otro que ingrese posteriormente.

## **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

Unicamente puede autorizarse la inscripción respecto de títulos que hayan sido otorgados con los requisitos que exigen las leyes para su validez.

La garantía de efectividad de este principio es la calificación registral, es decir, la facultad-deber que tiene el registrador de hacer el previo análisis valorativo del título cuya inscripción se solicita, y rechazar los títulos que sean defectuosos.

## **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

Consiste en la presunción de veracidad que gozan los asientos registrales mientras no se demuestre la inexactitud entre el registro y la realidad jurídica extraregstral.

Parte de la presunción de la buena fe en el obrar de las autoridades.

## **PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

Se presume siempre exacto el registro en beneficio del adquirente del derecho que contrató confiando en el contenido de los asientos registrales.

En relación con este principio se han aceptado tres sistemas distintos:

El de publicidad negativa, en el que la nulidad, rescisión, inexistencia y cualquier causa de ineficacia de un acto registrado afecta a los terceros aún de buena fe.

Este sistema persigue que prevalezca la verdad material sobre la formal del registro.

El de publicidad formal, de acuerdo al cual, los derechos constituidos sobre inmuebles radican directamente de la fuerza formal de la inscripción, rompiendo toda relación de causalidad con los actos jurídicos que les dieron origen, de tal manera que todo adquirente registral se vuelve titular definitivo del derecho inscrito, aunque su adquisición se base en un título nulo.

El de publicidad material (seguido por nuestro derecho), que atiende tanto a la realidad jurídica material como a la formal o aparente del registro. La ineficacia del acto que origina la inscripción produce la cancelación y, por ende, la privación total de efectos de ésta, pero habiendo terceros de buena fe con derechos inscritos adquiridos en base a las constancias del registro, la invalidez o ineficacia de los actos que posteriormente se declare no les afecta, de tal manera que para dichos terceros las inscripciones que se originaron en los actos nulos o ineficaces, tienen plena eficacia y validez.

### **3.5. - SISTEMAS REGISTRALES**

En cualquier país se prevé la publicidad registral a través del Registro Público de la Propiedad.

Sin embargo, cada uno de ellos ha creado su propio sistema. Existen relaciones e influencias de unos y otros países en la creación del sistema registral, pero el resultado concreto ofrece siempre peculiaridades propias.

Ello se debe a que el sistema registral está íntimamente enlazado con la realidad social inmobiliaria del país respectivo, en el que ha alcanzado arraigo y consolidación.

La clasificación de los sistemas registrales puede hacerse atendiendo a varios criterios, como son:

a) Por los efectos de la inscripción

Sistemas de inscripción constitutiva: son aquellos en los que la inscripción se requiere como elemento determinante de la adquisición o constitución del derecho.

Sistemas de inoponibilidad respecto a terceros: la inscripción no es constitutiva entre las partes, ni determina la adquisición del derecho, pero la falta de ella hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero.

Dentro de este criterio se admite otra distinción:

1) Sistemas de presunción de exactitud. En ellos, el asiento registral se presume exacto en virtud de los principios de legitimación registral y fe pública registral.

2) Sistema en que no se regula la presunción de exactitud.

b) Por la forma de organización

Sistemas de folio real: el registro se organiza tomando como base fundamental la finca, abriéndose un historial a cada una de ellas, en el que consten separadamente los diferentes actos y derechos constituidos sobre cada finca conforme al principio de especialidad.

Sistemas de base personal: se trata de un archivo de documentos complementados por unas fichas, tomando como fundamento al titular.

c) Por la forma de extensión de asientos

Sistemas de transcripción: en ellos se copia o transcribe íntegramente el documento.

Sistemas de inscripción: en ellos los asientos se hacen a base de extractar y a veces transcribir algunos aspectos del título, pero no la totalidad de éste.

Sistemas de encajillado: los asientos se extienden en los libros de acuerdo a las casillas establecidas con anterioridad, en las que está indicado el derecho correspondiente.

d) Por su relación con la causa del acto jurídico

Sistemas abstractos: se desconectan totalmente de la causa y del negocio obligacional que dio origen a la inscripción.

Sistemas causales: la inscripción tiene una base causal, que es proporcionada por el acto jurídico.

Independientemente de estas clasificaciones, existen tres sistemas que se considera que han influido en la mayoría de las legislaciones actuales y son: el sistema germánico, el sistema francés y el sistema australiano.<sup>18</sup>

Sistema germánico: en el cual el registro inmobiliario está a cargo de los tribunales judiciales. La propiedad inmueble tiene un carácter público que obliga la intervención del Estado. Para tener el derecho real de la propiedad sobre un bien inmueble, se requiere una confirmación previa por los tribunales judiciales, a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el que se estudia y se resuelve sobre la facultad y capacidad del enajenante sobre la validez de la manifestación de voluntad del mismo para transmitir o gravar el inmueble o el derecho real de que se trate, y sobre la voluntad del adquirente para aceptarla. Esta decisión sólo examina la validez del mero acuerdo transmisivo, como contrato abstracto, independientemente y en forma desligada de su causa precedente. Lo único que hay que acreditar es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente; el por qué no interesa.

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

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

---

<sup>18</sup> Sánchez Medal, Ramón, "De Los Contratos Civiles", 9na. Edición Editorial Porrúa, México 1988, Pp 534

En cuanto a la organización del registro, el sistema se lleva por fincas, considerando a éstas como si en cierto sentido fueran entidades jurídicas independientes de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, razón por la cual a cada finca se le abre su propio folio real y los asientos que en dicho folio se inscriban tienen fe publica completa, con independencia del acto o documento que les sirvió de antecedente, ya que la validez o nulidad de uno y otro no influyen en la validez de la inscripción.

Sistema francés: el registro público de la propiedad es una oficina administrativa, y no existe una distinción entre el régimen de la propiedad inmueble y el de la propiedad mueble, pues ambos corresponden al derecho privado.

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

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

Las inscripciones se llevan a cabo en libros y por orden cronológico. Los asientos se agrupan en un índice por nombres de personas. No se lleva a cabo una calificación previa a la inscripción y ésta se hace mediante la transcripción íntegra del título.

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

Sistema australiano: creado por Sir Robert Torrens, en primer lugar, se práctica un estudio cuidadoso por juristas y por topógrafos del registro sobre el título presentado, en torno a estos dos problemas. Identificación física del inmueble y del derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación, para



lo cual se notifica y se hacen publicaciones para que si se presentan reclamaciones en un plazo variable sean tramitadas en la vía judicial. Si no hay tales reclamaciones o la resolución judicial que les recae es adversa se hace la inscripción, que es una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino los títulos, para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de los gravámenes y demás derechos reales como si se tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el reciente título expedido, para que un ejemplar se encuaderna en el registro y el otro se entregue al titular del derecho.

El registro es potestativo, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al registro porque en lo sucesivo todas las operaciones judiciales de la misma finca quedan sujetas al registro.

Cuando se cambia de titular se entrega el título o certificado para que se anule y se sustituya por otro, o bien se hace por el registro el endoso correspondiente sobre el título, el cual también puede entregarse en prenda o servir para una hipoteca. No es el contrato sino la inscripción sobre el certificado del título lo que da nacimiento al derecho real sobre un bien inmueble.

El registro se lleva a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto.

#### **4. - DERECHO REGISTRAL**

Una vez examinados los fundamentos de la materia registral, consideramos oportuno explicar la rama del Derecho que los comprende y estudia.

##### **4.1. - DENOMINACIONES**

Los nombres que ha recibido esta rama jurídica han sido múltiples.

La primera denominación que se le dio fue la de Derecho Inmobiliario, como conjunto de normas a las que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Curbello Díaz, Nelson, "Derecho Registral: Notas para una Introducción", Revista de la Asociación de Escribanos de Montevideo, Tomo 61, Núm. 11-12, Noviembre-Diciembre 1975, Uruguay P.723

Posteriormente surgió la corriente que comenzó a hablar de un derecho Hipotecario como el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.<sup>20</sup>

Subsecuentemente se decidió por la denominación de Derecho Inmobiliario Registral, circunscribiéndose el campo de la disciplina.

El proceso de transformación culminó con el término de Derecho Registral, en razón de las limitaciones de los anteriores nombres, puesto que no podían comprender derechos sobre bienes muebles u otros derechos personales, o parecían aludir sólo a ciertos derechos reales (hipotecas).

#### **4.2. - CONCEPTO**

El Derecho Registral es el sistema jurídico que regula la publicidad de la titularidad de los derechos subjetivos (o de los actos jurídicos de los cuales resultan) y de sus modificaciones, relativos a bienes y derechos aptos para ser publicados, asegura el conocimiento y oponibilidad “erga omnes” y protege a los terceros interesados mediante un régimen de garantías registrales.<sup>21</sup>

#### **4.3. - OBJETO**

El Derecho Registral tiene por objeto la Publicidad Registral realizada por medio del Registro Público de la Propiedad, siguiendo un procedimiento registral específico.

#### **4.4. - NATURALEZA JURÍDICA**

En esta disciplina intervienen normas de muy variada naturaleza: civil, comercial, procesal, administrativa y registral en estricto sentido, por lo que es difícil encontrar una respuesta única respecto a su naturaleza.

Sin embargo, consideramos que se trata de una rama del Derecho Público por los intereses que se protegen, por el organismo público que lo lleva a cabo y por las condiciones imperativas de las normas que comprende.

---

<sup>20</sup> Idem

<sup>21</sup> Ibid. Pp. 726

## CAPÍTULO III

### FUENTES JURÍDICAS

El análisis que pretendemos realizar en este trabajo, toma como parámetros los Reglamentos del Estado de México y del Distrito Federal, los que a su vez tienen como base fundamental las normas en materia registral que establecen los respectivos Códigos Civiles de las entidades federativas.

Por lo tanto, nos dedicaremos, en este capítulo, al estudio de los antecedentes y generalidades de estas fuentes jurídicas que utilizaremos para el ulterior desarrollo de nuestro tema.

#### 1. - ANTECEDENTES.

Con la conquista de la Nueva España, el Derecho Español se introdujo también en el territorio. Primero se aplicaron las Leyes de Castilla como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, disposiciones que fueron en cierta medida, sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

Los antecedentes de Registro Público en México derivados del antiguo Derecho Español son la Ley 6, Título 16, Libro 10 de las Siete Partidas; la Cédula de 10 de marzo de 1868, la Cédula de 9 de mayo de 1778, la Pragmática de 16 de abril de 1783, la Cédula de 25 de enero de 1789, la Circular de 22 de enero de 1816 y el Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821.<sup>22</sup>

Una de las principales disposiciones que reguló al oficio de Hipotecas, siguiendo la "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda", dictada en España el 31 de enero de 1768, es la "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España", aprobada por la Audiencia el 27 de septiembre de 1784, y en la que se preveía el registro de escrituras de hipotecas, censos y gravámenes de bienes raíces por medio de libros.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Sánchez Colín, Guillermo, Op. Cit. Pp. 21

<sup>23</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo "Derecho Registral", Editorial Porrúa, México 1990, Pp. 23

Si no se registraban en los plazos señalados las escrituras o instrumentos públicos en que constaban las hipotecas, no harían fe en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entendieran gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se hubiera omitido.

La toma de razón y registro se consideraba una cláusula general y precisa en ellos, cuyo defecto viciaba la sustanciación del acto en cuanto a la persecución de las hipotecas, que de lo contrario no se entendían constituidas.

Posteriormente, por Bando de 16 de julio de 1789 se publicó una Real Cédula sobre anotaciones de hipotecas, que completaba las disposiciones anteriores.

La Legislación Positiva Española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etc.; dadas durante la Colonia, continuaron aplicándose una vez lograda la Independencia, pero poco tiempo después se empezaron a dictar leyes para la nueva República.

El 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el oficio de hipotecas fueron expedidos. Estos ordenamientos se refieren a la venta del oficio de hipotecas a particulares. Igualmente, para estos efectos se dictó una ley de 29 de septiembre de 1853.

Posteriormente, el primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas fue el proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1828. Aunque no fue aprobado, se estableció ahí, en 1832, un Registro General de Hipotecas, el cual fue extinguido el 24 de noviembre de 1843.

## **1.1. - DISPOSICIONES REGISTRALES EN EL DISTRITO FEDERAL**

El 8 de diciembre de 1870 se aprobó el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, cuyo título XXIII regulaba la institución del Registro Público.

Proporcionaba las bases legales para el establecimiento del oficio denominado Registro Público en toda población en que hubiera tribunal de primera instancia.

Este Código se refería al registro de hipotecas, e indicaba que la hipoteca sólo produciría efectos a partir del momento en que fuera registrada.

Instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles.

El registro conservaba sus efectos mientras no se cancelara o se declarara prescrito.

Era obligación del titular de la función permitir consultar los registros a cualquier persona, y expedir las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de fincas.

El 28 de febrero de 1871 el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Registro.

Constaba de 86 artículos repartidos en cinco títulos que se referían a las oficinas de la Institución, sus empleados y los libros que en ella debían llevarse, los títulos sujetos a inscripción, la forma y efectos de la inscripción, la rectificación de los actos de registro y su carácter de publicidad.

El 31 de marzo de 1884 se expidió un nuevo Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, que seguía casi textualmente al Código Civil de 1870, quedando vigente el reglamento de 28 de febrero de 1871.

Dicho Código establecía también que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en todos los lugares en donde hubiera juzgados de primera instancia.

El oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

- I. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca.
- II. Registro de hipotecas.
- III. Registro de arrendamientos.

#### IV. Registro de sentencias.

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

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

Eran registrables el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres, las canteras, los criaderos de sustancias minerales, las capitulaciones matrimoniales.

El 3 de abril de 1917 se dictó un decreto por el que reformaron diversos artículos del Código Civil relativos al Registro Público, estableciéndose que la hipoteca sólo produciría efectos contra terceros a partir del momento de su inscripción en el Registro Público.

El 8 de agosto de 1921 se expide el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que sustituye al anterior de 1871.

En este año se lleva a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concretándose los órganos jurisdiccionales encargados del registro a sus funciones características.

En 1928 se promulga el actual Código Civil para el Distrito Federal que entra en vigor el 1 de octubre de 1932. El Registro Público de la Propiedad se regula en el Libro Cuarto, Tercera Parte.

El 21 de junio de 1940 se dicta un nuevo reglamento que estableció como personal de registro público a un director, registradores, jefe de sección administrativa, controladores y oficiales.

El 3 de enero de 1979 se abroga todo el título referente al Registro Público de la Propiedad del Código Civil de 1928. Las reformas señalaron la utilización del folio real en sustitución del antiguo sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de tal manera que en un solo documento se pudiera conocer la

situación de la finca, quién es su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas. También se instituyó el folio para los bienes muebles y los personas morales. Se estableció además el procedimiento de inmatriculación administrativa.

En 1979 entro en vigor un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual fue abrogado por el de 6 de mayo de 1980, que siguiendo las reformas del Código Civil cambia la organización del registro.

El 5 de agosto de 1988 es publicado el último Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, integrado por 118 artículos dentro de tres títulos que contienen las disposiciones generales, el sistema registral y el procedimiento registral.

## **1.2. - DISPOSICIONES REGISTRALES EN EL ESTADO DE MEXICO**

En el Estado de México, el Registro Público de la Propiedad fue instituido por los Códigos Civiles de 1870 y 1884 para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, ya que en esa entidad fueron puestos en vigor, de igual forma que los reglamentos del 28 de febrero de 1871, 8 de agosto de 1921 y 21 de junio de 1940.<sup>24</sup>

El 7 de abril de 1956 se aprobó por el Congreso Local el primer Código Civil para el Estado de México, en su Título II, en su tercera parte regula la institución del Registro Público en cinco capítulos que tratan lo siguiente:

La organización de la oficina.

Los documentos registrables.

Los títulos inscribibles y anotables en el registro de la propiedad inmueble.

El registro de operaciones sobre muebles.

El registro de personas morales.

El 21 de mayo de ese mismo año se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que estuvo en vigor hasta el 12 de abril de 1974, en

<sup>24</sup> Sánchez Colín, Guillermo, Op. Cit. Pp. 51

que se expidió un nuevo reglamento, el cual fue abrogado por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado el 23 de agosto de 1980, el cual constaba de 163 artículos.

El 5 de abril de 1999, fue publicado en la Gaceta de Gobierno el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual abroga al anterior de fecha 23 de agosto de 1980, este nuevo Reglamento consta de 157 artículos y esta dividido en cinco títulos que tratan sobre el objetivo, la estructura y el funcionamiento del Registro; las actas registrables, las secciones y libros del Registro; los procedimientos administrativos y la publicidad

Una fuente importante del Derecho Registral mexicano es la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como interpretación uniforme y reiterada del Código Civil, del Reglamento, y de diversos aspectos Registrables.

En los próximos capítulos serán estudiados en detalle los dispositivos vigentes en materia registral tanto en el Distrito Federal como en el Estado de México.

## **2. - SISTEMAS QUE HAN INFLUIDO EN EL DERECHO REGISTRAL MEXICANO.**

La regulación del Registro Público de la Propiedad en México ha sido influenciada por el sistema francés, ya que reconoce los derechos reales creados entre las partes contratantes originales fuera del registro. De tal modo, la propiedad inmueble puede ser enajenada, transferida o hipotecada sin necesidad de registro.

Por otro lado, también sigue al sistema alemán, al proteger los derechos de los terceros cuando la fragilidad en sus títulos no aparezca claramente en el registro.<sup>25</sup>

Como podemos observar, el sistema registral mexicano al igual que su antecedente más inmediato, el español, es un sistema ecléctico en cuanto a derechos y obligaciones. En otro sentido, también el sistema australiano ha ejercido influencia en la materia registral mexicana, principalmente en lo relativo a la inmatriculación.

---

<sup>25</sup> Kozolchik, Boris, "El Registro de la Propiedad en México: Una Evolución Crítica", Revista de la Facultad de Derecho UNAM Tomo XXIV, 1974, P. 142. México



## **CAPÍTULO IV**

### **TERCEROS FRENTE AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

#### **1.-TERCERO EN EL ORDEN CIVIL**

Es toda persona extraña a un acto o contrato, por no haber relación jurídica con alguna de las partes, y sólo tiene la obligación general de respeto o abstención sobre dicho acto. Tercero es toda persona que no es parte en el acto o contrato, concepto resultado de la interpretación a contrario sensu del artículo 1625 del Código Civil vigente del Estado de México, que en su parte conducente dice: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley."<sup>26</sup> Estas personas no integrantes de la relación jurídica son el resto de la sociedad que tienen el deber de respeto o abstención del acto.

#### **2.-TERCERO ADQUIRENTE**

Es la persona que ha entrado a la relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, referente a lo que es el objeto del mismo.

#### **3.-TERCERO REGISTRAL**

Es la persona que ha entrado en la relación jurídica con alguna de las partes de un contrato en el que no intervino, no inscrito en el Registro Público; respecto de lo que es objeto del mismo e inscribe su derecho en el Registro citado.

Para que le buena fe pública registral legitime al tercero registral se requiere:

1. - Haber adquirido de buena fe.

---

<sup>26</sup> Código Civil del Estado de México Art. 1625

2. - Haber adquirido a título oneroso.
3. - Haber hecho la revisión del tracto sucesivo.
4. - Haber celebrado su contrato, basándose en el contenido de los asientos registrales.
5. - Haber adquirido del titular registral.
6. - Que haya registrado su contrato.

#### **4.-TERCEROS BENEFICIADOS CON EL REGISTRO PÚBLICO**

Los beneficiados con el Registro Público son las personas que habiendo celebrado un contrato, de buena fe, a título oneroso, que hicieron la revisión del tracto sucesivo, contrataron confiadas en los asientos Registrales, adquirieron del titular registral y para cumplir con la ley, perfeccionando el acto jurídico, procedieron a registrarlo. Los beneficiados con el Registro Público, son aquellos que una vez celebrado su acto proceden a inscribirlo para darle publicidad frente a terceros, en caso de controversia el contenido de los asientos registrales los protege, pero en el supuesto de haber adquirido con dolo, mala fe, debe prevalecer la ley, la justicia sobre la seguridad registral, en beneficio del interés del legítimo propietario.

Al respecto los artículos 2859 y 2861 del Código Civil del Estado de México en su parte conducente reglamentan:

“La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de este código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros.....”<sup>27</sup>

“.....Los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos.”<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Código Civil del Estado de México Art. 2859

<sup>28</sup> Código Civil del Estado de México Art.2861

## 5.-TERCEROS PERJUDICADOS CON EL REGISTRO PÚBLICO

Todo individuo, que haya celebrado un acto jurídico inscribible y no lo hace como lo manda la ley, es perjudicado en sus derechos, al no ser oponible frente a terceros. Tampoco protegerá el Registro Público al que haya adquirido con mala fe, a título gratuito, sin haber hecho la revisión del tracto sucesivo, o que haciéndola se desprendan errores o irregularidades registrales, que afectan el fondo del contrato, o no haber registrado un convenio.

Aparte del artículo 2861 ya citado anteriormente, los artículos 2859 y 2863 del Código Civil del Estado de México norman que:

“.....Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los celebren, pero no podrán producir perjuicios a tercero, él cual si podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables.”<sup>29</sup>

“Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero sino consta inscrita en el registro relativo a dichos inmuebles y derechos.....”<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Código Civil del Estado de México Art. 2859

<sup>30</sup> Código Civil del Estado de México Art. 2863

## CAPÍTULO V

### ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS REGLAMENTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO.

Es en este capítulo en donde ya de una manera más profunda compararemos ambos Reglamentos, y podamos ver las semejanzas y diferencias que existan en su estructura, organización y funcionamiento.

#### 1.- EN CUANTO AL CÓDIGO CIVIL.

Para analizar y comparar ambos Registros, comenzaremos por ver como los regula su respectivo Código Civil, esto es el Código Civil del Distrito Federal y el del Estado de México. Para esto nos ubicaremos en el Título Segundo, de la Tercera Parte de ambos Códigos, que hablan de los Registros Públicos de la Propiedad.

En el Capítulo I del Título Segundo de ambos Códigos se habla de su organización: “las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe de Gobierno del Distrito Federal”<sup>31</sup>, mientras que en el Estado de México, “las oficinas del Registro Público de la Propiedad se establecerán en las cabeceras de los distritos judiciales de la entidad y en las poblaciones que determine el Ejecutivo Local.”<sup>32</sup>

Ambos Registros funcionan conforme al sistema y métodos que determinan sus Códigos Civiles y Reglamentos Respektivos.

En ambos casos “los Reglamentos establecerán los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento de los Registros.”<sup>33</sup>

En el Capítulo II, del Título Segundo de ambos Códigos, se establecen las disposiciones comunes de los documentos registrables, y encontramos que, “solo se registrarán :

---

<sup>31</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 2999

<sup>32</sup> Código Civil del Estado de México artículo 2851.

<sup>33</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3002. Código Civil del Estado de México artículo 2854.

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

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

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley.”<sup>34</sup>

“IV.- Los planes de Desarrollo Urbano Nacional, de Conurbación, Estatal, Municipales, Parciales y Especiales.”<sup>35</sup>

En este caso particular, podríamos decir que esta fracción debió ser incluida en el Código Civil del Distrito Federal, esto con su debida adecuación.

Para ambos Registros “los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de sus respectivos Códigos y Reglamentos.

Si los documentos respectivos aparecen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante Notario.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con las Leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.”<sup>36</sup>

“Los documentos que conforme a ambos Códigos sean registrables y no se registren, no producirán efectos en contra de tercero.”<sup>37</sup>

“La inscripción de los actos o contratos en ambos Registros tienen efectos declarativos.”<sup>38</sup>

<sup>34</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3005. Código Civil del Estado de México artículo 2857.

<sup>35</sup> Código Civil del Estado de México artículo 2857.

<sup>36</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3006. Código Civil del Estado de México artículo 2858.

<sup>37</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3007. Código Civil del Estado de México artículo 2859.

<sup>38</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3008.

## 1.1.- DE LA PRELACIÓN

En cuanto a lo que la prelación se refiere, para ambos Registros, “La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso preventivo”<sup>39</sup> que establece el artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal y el artículo 2867 del Código Civil del Estado de México, respectivamente.

Para ambos Registros “La prelación entre los diversos documentos ingresados, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en los artículos 3016 del Código Civil del Distrito Federal y 2867 del Código Civil del Estado de México, relativos al aviso preventivo.”<sup>40</sup>

En ambos Registros “La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que dicha anotación preventiva los produjo.”<sup>41</sup>

## 1.2.- DE QUIENES PUEDEN PEDIR EL REGISTRO Y DE LA CALIFICACIÓN.

En cuanto a quienes pueden pedir el registro y la calificación registral, en ambos Registros, “La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el Derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos, al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y con tal número.”<sup>42</sup>

<sup>39</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3013. Código Civil del Estado de México artículo 2864.

<sup>40</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3015. Código Civil del Estado de México artículo 2866.

<sup>41</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3017. Código Civil del Estado de México artículo 2868.

<sup>42</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3018. Código Civil del Estado de México artículo 2869.

En ambos Registros; “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán en los casos siguientes :

I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de estos;

IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las Leyes prohibitivas o de interés público;

V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del Registro.”<sup>43</sup>

### 1.3.- DE LA EXTINCIÓN DE LOS ASIENTOS

En cuanto a la extinción de los asientos en ambos Registros “Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.”<sup>44</sup>

“Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.”<sup>45</sup>

“Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.”<sup>46</sup>

“La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.”<sup>47</sup>

<sup>43</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3021. Código Civil del Estado de México artículo 2872.

<sup>44</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3028. Código Civil del Estado de México artículo 2879.

<sup>45</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3029. Código Civil del Estado de México artículo 2880.

<sup>46</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3031. Código Civil del Estado de México artículo 2882.

<sup>47</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3032. Código Civil del Estado de México artículo 2883.

En ambos Registros “Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total :

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

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

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

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en los artículos 2325 del Código Civil del Distrito Federal y 2179 del Código Civil del Estado de México; y

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.”<sup>48</sup>

En ambos Registros “Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

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

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.”<sup>49</sup>

“Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fijen un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

---

<sup>48</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3033. Código Civil del Estado de México artículo 2884.

<sup>49</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3034. Código Civil del Estado de México artículo 2885.



La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.”<sup>50</sup>

“Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.”<sup>51</sup>

#### **1.4.-DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

En el Capítulo III de ambos Códigos Civiles se habla del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Titulos Inscribibles y Anotables, mientras que en el Código Civil del Distrito Federal se establece que, “En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán :

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

II.- La constitución del patrimonio familiar;

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

IV.- Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados.

No se inscribirán las escrituras en que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos, de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448-J, del Código Civil del Distrito Federal.”<sup>52</sup>

El Código Civil del Estado de México establece que, “En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán :

---

<sup>50</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3035. Código Civil del Estado de México artículo 2886.

<sup>51</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3036. Código Civil del Estado de México artículo 2887.

<sup>52</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3042.

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

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

III.- Las fundaciones de beneficencia privada, cuando se afectan bienes inmuebles a los fines de la fundación;

IV.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción I;

V.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces o derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;

VI.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo;

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

VII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;

VIII.- El testimonio de las informaciones adperpétuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles; así como las resoluciones administrativas de inmatriculación.

VIII bis.- Las provisiones, usos, reservas y destinos de la propiedad inmueble particularizada en los mismos;

IX.- Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados.”<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Código Civil del Estado de México artículo 2893.

## **1.5.- DE LOS EFECTOS DE LAS ANOTACIONES**

En cuanto a los efectos de las anotaciones, en ambos Registros, “La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.”<sup>54</sup>

## **1.6.- DEL SISTEMA REGISTRAL**

En cuanto al Sistema Registral para ambos Registros, “El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios (libros) del Registro Público y practicarse los asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.”<sup>55</sup>

“Los asientos y notas de presentación expresarán :

I.- La fecha y número de entrada;

II.- La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;

III.- La naturaleza del acto o negocio de que se trate;

IV.- Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía si constare; y

V.- Los nombres y apellidos de los interesados.”<sup>56</sup>

“Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

---

<sup>54</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3044. Código Civil del Estado de México artículo 2895.

<sup>55</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3059. Código Civil del Estado de México artículo 2904.

<sup>56</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3060. Código Civil del Estado de México artículo 2905.

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

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

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

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

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII.- La fecha del título, número si lo tuviere y el funcionario que lo haya autorizado.<sup>57</sup>

“Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias expresadas anteriormente, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.”<sup>58</sup>

“Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán :

- I.- La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice;

II.- La causa por la que se hace la cancelación;

III.- El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

---

<sup>57</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3061 Código Civil del Estado de México artículo 2906.

<sup>58</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3062 Código Civil del Estado de México artículo 2907.

IV.- La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate; y

V.- Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble o la que reduzca el derecho y la que subsista.”<sup>59</sup>

“Todos los asientos de la clase que fueren, deberán ir firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y número del asiento de presentación.”<sup>60</sup>

“Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquéllos puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado.”<sup>61</sup>

## **2.- EN CUANTO AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

En esta parte de nuestro estudio comparativo, nos abocaremos a los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y comenzaremos por estudiar sus disposiciones generales.

### **2.1.-DISPOSICIONES GENERALES**

Para ambos Reglamentos “El Registro Público es la institución mediante la cual tanto el gobierno del Distrito Federal como el del Estado de México, proporcionan el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos contra terceros.”<sup>62</sup>

En el Distrito Federal “El Registro Público está a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento.”<sup>63</sup>

---

<sup>59</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3063. Código Civil del Estado de México artículo 2908.

<sup>60</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3066. Código Civil del Estado de México artículo 2911.

<sup>61</sup> Código Civil del Distrito Federal artículo 3067. Código Civil del Estado de México artículo 2912.

<sup>62</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 1 y Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 1.

<sup>63</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 4.

En el Estado de México “El Registro Público de la Propiedad se integrará con :

I.- Una Dirección General;

II.- Las Subdirecciones Regionales del Valle Cuautitlan-Texcoco y del Valle de Toluca;

III.- El Departamento de Coordinación de Registradores;

IV.- El Departamento Técnico-Jurídico;

V.- El Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles;

VI.- El Departamento del Archivo General de Notaría;

VII.- El Departamento de Automatización; y

VIII.- Las Oficinas del Registro Público de la Propiedad que sean necesarias.”<sup>64</sup>

“El Director General del Registro Público de la Propiedad, será nombrado conforme a las disposiciones legales aplicables; los Subdirectores, los Jefes de Departamento y los Registradores de la Propiedad, serán designados por el Secretario General de Gobierno, a propuesta del Director General y del Subsecretario del ramo.”<sup>65</sup>

En el Distrito Federal, “Para ser Director General se requiere ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones, con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad.”<sup>66</sup>

En el Estado de México, “Para ser Director General, Subdirector, Jefe de Departamento y Registrador de la Propiedad, se requiere :

---

<sup>64</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 5.

<sup>65</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 6.

<sup>66</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 5.

I.- Ser mexicano por nacimiento y haber cumplido 25 años de edad;

II.- Tener título de Licenciado en Derecho legalmente registrado, poseer, por lo menos, dos años de práctica en el Registro Público de la Propiedad, en el notariado, en la correduría pública, en la administración pública, en la docencia o en la judicatura;

III.- No haber sido condenado por delito doloso; y

IV.- Ser de reconocida probidad.”<sup>67</sup>

En el Distrito Federal, “Corresponde al Departamento, por conducto del Director General :

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

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

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

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

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

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

VII.- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;

---

<sup>67</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 7.

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

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

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

XI.- Las demás que le señalen el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables.”<sup>68</sup>

En el Estado de México, “El Director General tendrá las siguientes atribuciones :

I.- Planear, organizar, programar, dirigir, controlar y evaluar los servicios que presta la institución;

II.- Ejercer la función directiva del Registro Público de la Propiedad en el territorio del Estado y asumir, por ministerio de ley, la dirección general del Registro Público de Comercio;

III.- Autorizar con su firma la primera y la última hoja de los libros, indicando el registro, libro, sección, volumen, municipio y oficina a la que serán destinados;

IV.- Gestionar ante el área correspondiente, el personal y los recursos materiales y financieros que la institución registral requiera para el cumplimiento de sus objetivos;

V.- Ordenar la inmatriculación de predios y aprobar la constitución del patrimonio familiar en términos de este Reglamento;

---

<sup>68</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 6.



VI.- Ordenar, en su caso, la reposición y restauración de libros y documentos deteriorados, destruidos o extraviados, de acuerdo con las constancias existentes en el registro y las que proporcionen las autoridades, los notarios o los interesados;

VII.- Proponer al Secretario General de Gobierno, por conducto del subsecretario del ramo, los nombramientos, ascensos y remociones de los servidores públicos de la institución registral;

VIII.- Formular instrucciones y circulares para unificar la práctica registral en el Estado y la prestación de los servicios del Departamento del Archivo General de Notarias;

IX.- Dictar las providencias necesarias para agilizar las actividades de las oficinas registrales;

X.- Proponer el otorgamiento de subsidios para el pago de derechos en el Registro Público, en los casos que estime necesarios;

XI.- Promover las medidas necesarias para la actualización del sistema registral;

XII.- Autorizar los instrumentos públicos que regularice el Departamento del Archivo General de Notarias;

XIII.- Delegar la representación jurídica en los juicios y procedimientos en los que el Registro Público sea parte;

XIV.- Autorizar las faltas que no excedan de 15 días de los subdirectores, los jefes de departamento o los registradores de la propiedad;

XV.- Ordenar el cambio de adscripción de los registradores de la propiedad, cuando las necesidades del servicio así lo requieran;

XVI.- Informar, por escrito, al superior jerárquico u órgano de control interno, de los actos u omisiones en que incurran los servidores públicos en el ejercicio de sus funciones;

XVII.- Proponer reformas y adiciones a los ordenamientos jurídicos relacionados con la actividad registral;

XVIII.- Dictar las medidas necesarias que faciliten el registro de los sellos y firmas de los corredores públicos, en términos de la ley que regula su ejercicio;

XIX.- Resolver los recursos que previene este reglamento; y

XX.- Las demás que otros ordenamientos establezcan.”<sup>69</sup>

En el Distrito Federal existe un área jurídica, “El responsable del área jurídica deberá ser ciudadano mexicano con título de Licenciado en Derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral y de reconocida probidad.”<sup>70</sup>

“Son atribuciones del área jurídica :

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

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

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

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

V.- Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.”<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 9.

<sup>70</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 7.

<sup>71</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 8.

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México existen “Los Subdirectores Regionales, y tendrán las siguientes atribuciones :

I.- Auxiliar al Director General en las actividades que éste les encomiende;

II.- Transmitir a los servidores públicos de la institución registral los acuerdos y determinaciones del director general y acordar con ellos los asuntos de su competencia;

III.- Controlar y supervisar las actividades de las oficinas registrales, correspondiéndole a la Subdirección Regional del Valle Cuautitlán- Texcoco, las ubicadas en los distritos judiciales de Chalco, Cuautitlán, Otumba, Texcoco, Tlalnepantla y Zumpango; y a la Subdirección Regional del Valle de Toluca, las ubicadas en los distritos judiciales de El Oro, Ixtlahuaca, Jilotepec, Lerma, Sultepec, Temascaltepec, Tenancingo, Tenango del Valle, Toluca y Valle de Bravo.

IV.- Representar al director general, cuando éste así lo disponga, en actos relacionados con la función registral;

V.- Suplir al director general en sus ausencias temporales, cuando no excedan de 15 días por designación de éste y cuando excedan de 15 días por designación del Subsecretario “B” de Gobierno, (Subsecretario de Asuntos Jurídicos);

VI.- Proponer la formulación de planes, proyectos, circulares e instructivos, para mejorar el funcionamiento de la institución registral;

VII.- Coordinar el sistema registral con las áreas de informática, catastro, finanzas y desarrollo urbano:

VIII.- Comunicar, por escrito, al director general las faltas u omisiones que sean causa de sanción o responsabilidad en que incurran los servidores públicos adscritos a su circunscripción; y

IX.- Las demás que determinen otras disposiciones legales o les señale el director general.”<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 10.

“El jefe del Departamento de Coordinación de Registradores, tendrá las siguientes atribuciones :

I.- Auxiliar al director general en las funciones que éste le encomiende;

II.- Coordinar las actividades de las oficinas registrales;

III.- Integrar la estadística de la institución;

IV.- Planear, organizar, programar, dirigir, controlar y evaluar los servicios que presta la institución;

IV.- Organizar, en consulta con el director general, las acciones para difundir los servicios que presta la institución y hacer extensivos sus beneficios a los sectores de la población;

V.- Representar al director general cuando éste así lo disponga;

VI.- Diseñar y mantener en operación los sistemas de control y supervisión necesarios para la evaluación de las oficinas registrales;

VII.- Analizar y evaluar las acciones emprendidas por las oficinas registrales y determinar los avances alcanzados en los planes y programas, informando de su resultado al director general; y

VIII.- Las demás que determinen otras disposiciones legales o le señale el director general.”<sup>73</sup>

“El Jefe del Departamento Técnico-Jurídico, tendrá las siguientes atribuciones :

I.- Auxiliar al director general en la elaboración de planes, proyectos, informes y acuerdos relacionados con la institución registral;

II.- Proporcionar asesoría técnica-jurídica a los titulares de las oficinas registrales, así como a los usuarios del servicio;

---

<sup>73</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 11.

III.- Elaborar los proyectos de resoluciones para los recursos interpuestos ante el director general, desahogar las consultas y formular los proyectos de las circulares que expida el mismo;

IV.- Impartir cursos de capacitación al personal de las oficinas registrales y unificar los criterios técnico-jurídicos que se apliquen en las mismas;

V.- Elaborar estudios y proyectos para simplificar el procedimiento registral;

VI.- Practicar supervisiones técnico-jurídicas a las oficinas registrales;

VII.- Mantener comunicación con colegios de notarios y de corredores públicos, asociaciones de abogados, instituciones crediticias, cámaras de comercio y de industria, así como organismos públicos y privados relacionados con la función registral;

VIII.- Proponer y coordinar acciones para mejorar el nivel académico del personal de la institución;

IX.- Representar al director general cuando así lo disponga éste;

X.- Representar al director general, subdirectores regionales y jefes de departamento en los juicios y procedimientos en que sean parte, y a los registradores y servidores públicos cuando éstos le otorguen representación en los juicios o procedimientos relacionados con la actividad que desempeñen en la institución registral;

XI.- Proponer al director general, reformas y adiciones a los ordenamientos jurídicos relacionados con la actividad registral;

XII.- Comunicar por escrito al director general, los actos u omisiones que sean causa de sanción o responsabilidad en que incurran los servidores públicos adscritos a su departamento;

XIII.- Sugerir al director general, actividades que propicien el análisis y difusión de las técnicas y procedimientos registrales y la unificación de criterios; y

XIV.- Las demás que determinen otras disposiciones legales o le señale el director general.”<sup>74</sup>

“El Jefe del Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Cumplir las disposiciones dictadas por el director general para la tramitación de los expedientes relativos a la regularización de bienes inmuebles y a la constitución del patrimonio familiar;

II.- Intervenir en los procedimientos de titulación e inscripción de los inmuebles del Gobierno del Estado y sus organismos auxiliares;

III.- Promover programas y convenios dirigidos a la regularización de la propiedad inmueble, para la incorporación al sistema registral;

IV.- Asesorar a particulares y asociaciones de colonos en los procedimientos dirigidos a la regularización de inmuebles;

V.- Mantener comunicación y coordinación con las autoridades en materia de desarrollo urbano y con los organismos públicos y privados relacionados con la propiedad inmueble y la vivienda;

VI.- Intervenir en los estudios y procedimientos dirigidos a la inscripción de los planes de desarrollo urbano a que se refiere la ley de la materia;

VII.- Representar al director general, cuando éste así lo determine; y

VIII.- Las demás que determinen otras disposiciones legales o le señale el director general.”<sup>75</sup>

“El Jefe del Departamento del Archivo General de Notarias, tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Auxiliar al director general del registro público de la propiedad, en las funciones asignadas por la Ley Orgánica del Notariado y su reglamento;

---

<sup>74</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 12.

<sup>75</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 13.

II.- Controlar y supervisar la entrega y recepción de libros de protocolos, apéndices, índices, sellos y demás documentos relacionados con la función notarial y formular los inventarios respectivos;

III.- Tramitar la regularización de las escrituras carentes de autorización definitiva, cubrir en términos de ley todos los requisitos previos o posteriores a aquella y que se requieran para su debida integración, formular las liquidaciones de pago de impuestos y derechos, notificando las primeras a las autoridades fiscales correspondientes y remitiendo oportunamente al director general los protocolos relativos, para que éste autorice definitivamente, con su firma, la escritura correspondiente;

IV.- Expedir testimonios, copias simples y certificaciones de las escrituras contenidas en los protocolos o apéndices depositados en el archivo, a petición de los notarios o de los usuarios que acrediten su interés legítimo, o cuando así lo ordene la autoridad competente, previo el pago de los derechos respectivos;

V.- Integrar y mantener actualizado el índice general de los testamentos que se otorguen o se depositen ante notario, e informar de su existencia a las autoridades judiciales y notarios que lo soliciten;

VI.- Integrar registros y expedientes de las notarias y los notarios de la entidad, en los cuales deberán constar el registro de sello y firma del notario;

VII.- Representar al director general cuando éste así lo disponga;

VIII.- Acordar con el director general las medidas necesarias para la debida custodia, conservación y mantenimiento de la documentación depositada en el archivo;

IX.- Proponer al director general los programas y procedimientos que permitan mejorar la prestación de los servicios encomendados al archivo;

X.- Promover la investigación y difusión del archivo histórico, estableciendo la coordinación necesaria con las instituciones y dependencias interesadas afines a este objetivo;

XI.- Controlar el registro de sellos y firmas de los corredores públicos, en los términos que dicte el director general; y

XII.- Las demás que determinen otras disposiciones legales o le señale el director general.”<sup>76</sup>

“El Jefe del Departamento de Automatización, tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Auxiliar al director general en las funciones que éste le encomiende;

II.- Analizar y proponer sistemas y procedimientos que mejoren las actividades de la dirección general y oficinas registrales;

III.- Prestar a todas las áreas de dirección general del registro público de la propiedad los servicios de procesamiento de datos, análisis y diseño de sistemas en las ramas técnicas y administrativa;

IV.- Suministrar a las áreas de la dirección general del registro público de la propiedad, la información estadística que requieran de los sistemas automatizados;

V.- Evaluar periódicamente los resultados obtenidos de la ejecución de los sistemas de la dirección general;

VI.- Generar de acuerdo con la dirección general, el programa de capacitación para el personal de la dependencia sobre la operación de las herramientas de cómputo y sistemas desarrollados;

VII.- Supervisar el uso y buen funcionamiento de los equipos de cómputo instalados;

VIII.- Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de cómputo instalados, y

IX.- Las demás que determinen otras disposiciones legales o sean propias de su área.”<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 14.

<sup>77</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 15.



## 2.2 DE LOS REGISTRADORES

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, “El registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para ser registrador, se requiere:

I.- Ser Licenciado en Derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

II.- Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión de Licenciado en Derecho;

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

IV.- Haber aprobado el examen de operación correspondiente.”<sup>78</sup>

“Los registradores ejercerán la función calificadora en auxilio del director general; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que le señalan el Código Civil y este Reglamento y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento.”<sup>79</sup>

“Son atribuciones de los registradores:

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

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

---

<sup>78</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 9.

<sup>79</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 13.

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

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

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.”<sup>80</sup>

“Los registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad, 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>81</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, “El registrador, tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Vigilar la legalidad y exactitud de las inscripciones y anotaciones, así como de las certificaciones, autorizando unas y otras con su firma;

II.- Revisar los documentos, ordenar, suspender o denegar la inscripción o anotación solicitada;

III.- Verificar que los derechos se hayan cubierto de acuerdo con la Ley de Hacienda del Estado de México (Código Financiero del Estado de México y Municipios) o en su defecto, formular la liquidación por los derechos o diferencias que deban enterarse;

IV.- Desempeñar las funciones referentes al testamento ológrafo, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil del Estado de México;

V.- Contestar las demandas que se promuevan en su contra, y delegar su representación en el Jefe del Departamento Técnico-Jurídico o en otras

---

<sup>80</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 14.

<sup>81</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 15.

personas, cuando lo estime necesario. En cada juicio se integrará un expediente para uso exclusivo de la oficina;

VI.- Distribuir el trabajo entre los servidores públicos adscritos a su oficina;

VII.- Remitir al Departamento de Coordinación de Registradores dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, un informe de las inscripciones realizadas en el mes inmediato anterior y rendir a las autoridades los informes que les soliciten;

VIII.- Integrar en todas sus fases el procedimiento administrativo de inmatriculación y remitir el expediente respectivo al director general, para su resolución;

IX.- Dictar medidas para el mejor funcionamiento de la oficina;

X.- Fijar el horario, que será de por lo menos cuatro horas diarias, en que el público tendrá acceso a los registros, dictar las medidas que juzgue necesarias para el despacho de los asuntos y para la conservación de los libros. En el caso de consulta automatizada, los usuarios podrán acceder a la información en las horas de labores de cada una de las oficinas registrales;

XI.- Autorizar permiso por causa justificada de los servidores públicos adscritos a su oficina;

XII.- Comunicar por escrito al director general, los actos u omisiones que sean causa de sanción o responsabilidad en que incurran los servidores públicos adscritos a su oficina;

XIII.- Proponer al director general, en coordinación con el Jefe del Departamento Técnico-Jurídico, modificaciones al sistema registral;

XIV.- Informar al director general, quiénes de los servidores públicos, cumplen con los requisitos y la experiencia para ser registrador auxiliar; y

XV.- Las demás que determinen otras disposiciones legales o le señale el director general.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 16.

A demás en el Registro Público del Estado de México, existe la figura del “Registrador Auxiliar, quien tendrá las siguientes atribuciones :

I.- Suplir al registrador en las faltas temporales que no excedan de 15 días. Cuando la ausencia del titular sea definitiva, la suplencia durará hasta en tanto el Secretario General de Gobierno, a propuesta del director general y del subsecretario del ramo, designe un nuevo registrador;

II.- Supervisar la guarda y custodia de los libros, apéndices e índices del registro público;

III.- Revisar las negativas de inscripción o anotación que, en su caso, formulen los calificadores registrales y turnarlas bajo su estricta responsabilidad al registrador para su respectiva autorización;

IV.- Auxiliar al registrador en la distribución del trabajo; y

V.- Las que le señale expresamente el registrador.”<sup>83</sup>

“Son obligaciones de los servidores públicos adscritos a las oficinas registrales:

I.- Asistir a la oficina puntualmente y permanecer en ella durante el horario de trabajo;

II.- Desempeñar con eficiencia los trabajos encomendados por el registrador; y

III.- Vigilar que la consulta y manejo de los libros, documentos y, en su caso, de los equipos de cómputo, se realicen por el público usuario con el cuidado necesario.”<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 17.

<sup>84</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 18.

### **2.3.- DEL SISTEMA REGISTRAL**

En el Reglamento del Registro Público del Distrito Federal se habla del “Sistema Registral el cual se integrará por:

- I.- Registro Inmobiliario;
- II.- Registro Mobiliario; y
- III.- Registro de Personas Morales.”<sup>85</sup>

“Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los siguientes folios:

- I.- Folio Real de Inmuebles;
- II.- Folio Real de Muebles;
- III.- Folio Real de Personas Morales; y
- IV.- Folio Auxiliar.”<sup>86</sup>

“La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.”<sup>87</sup>

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

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

---

<sup>85</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 16.

<sup>86</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 17.

<sup>87</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 18.

III.- Naturaleza del acto; y

IV.- Observaciones.”<sup>88</sup>

“Al ingresar la solicitud se irán agregando los siguientes datos :

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciara cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando este se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento;

II.- La fecha y la hora de presentación;

III.- Área a la que se turne el documento;

IV.- Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de suspensión o denegación del servicio;

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

VI.- Observaciones.”<sup>89</sup>

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, “Todo documento inscribible expresará lo siguiente :

I.- Datos personales de los otorgantes;

II.- Datos relativos a los bienes y derechos inscritos. Tratándose de bienes Inmuebles, deberá expresarse la naturaleza, ubicación, medidas, colindancias y extensión superficial; y

III.- Antecedentes de registro, excepto que se trate de primera inscripción; así como la clave catastral del inmueble.

---

<sup>88</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 19.

<sup>89</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 20.

Tratándose de actos mediante los cuales se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el documento inscribible contendrá además:

a).- Certificado de libertad o existencia de gravámenes del inmueble sobre el cual se declare, reconozca, adquiera, transmita, limite, grave o extinga la propiedad o posesión. Para efectos del aviso preventivo establecido en el Código Civil del Estado de México, este certificado tendrá la vigencia que determine el precepto relativo; y

b).- Copia de la manifestación de pago del impuesto de traslado de dominio, en las formas aprobadas para tal efecto.”<sup>90</sup>

“Todo documento que se presente para su registro, estará acompañado de copia legible autorizada, en su caso, por el fedatario ante quien se celebró el acto, para ser agregada al apéndice respectivo.”<sup>91</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal “La finca, el bien mueble o la persona moral, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.”<sup>92</sup>

“El Registro Público llevará un Sistema de Índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados. Se llevarán según el asunto de que se trate, en la siguiente forma:

I.- Tratándose de inmuebles:

a).- Por nombre de la finca, sí, lo tuviere;

b).- Por calle, avenida o número de ubicación;

c).- Por lote, manzana y fraccionamiento o colonia; y

d).- Por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios;

<sup>90</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 21.

<sup>91</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 22.

<sup>92</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 21.

II.- En caso de personas morales, por denominación o razón social;

III.- En caso de muebles, por los datos contenidos en facturas; y

IV.- Las demás que determine el Director General.”<sup>93</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, las inscripciones se harán en “Los libros del registro, éstos se agruparán en cuatro secciones que serán destinadas a :

I.- La Primera, al registro de bienes inmuebles;

II.- La Segunda, al registro de bienes muebles;

III.- La Tercera, al registro de personas morales; y

IV.- La Cuarta, al registro del planeamiento y ordenación del suelo”.<sup>94</sup>

“Las inscripciones se iniciarán en la pagina o folio siguiente a aquélla en que conste la autorización del libro respectivo.”<sup>95</sup>

“Cuando en un libro sólo quedaren sin ocupar las cinco últimas hojas o folios de que trata el artículo anterior, el registrador pondrá una razón en la pagina 140, cerrando el libro, que expresará: la sección, a que corresponde, el libro, volumen, así como el número de inscripciones contenidas en el mismo, la fecha, sello de la oficina y su firma.”<sup>96</sup>

“Habrá un libro en el que se asentará la presentación de los documentos y otro para las solicitudes de presentación. En ambos se hará constar: el número, la hora, día, mes y año de presentación, la naturaleza del acto o de la certificación, los nombres de los otorgantes o solicitantes, los datos de inscripción, en su caso, los motivos y fundamentos de la negativa de la

---

<sup>93</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 30.

<sup>94</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 76.

<sup>95</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 79.

<sup>96</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 81.



inscripción, así como la fecha de entrega, debiendo constar además el nombre y firma de quien lo recibe. La numeración del orden de presentación, se iniciará cada año calendario.”<sup>97</sup>

“Cada libro tendrá su apéndice formado con los volúmenes necesarios, que se irán integrando con las copias de los documentos inscritos y los complementarios de éstos. La encuadernación de los apéndices se realizará conforme lo imponga el volumen de los documentos, debiendo asentarse en la primera y última hoja de cada tomo una certificación del registrador, que contenga el número de partida con que se inicia y termina, volumen, libro y sección a que corresponda, sello de la oficina y firma del registrador.”<sup>98</sup>

“Según lo impongan las necesidades de la institución registral, los libros, apéndices e índices podrán almacenarse y consultarse en medios computarizados, asimismo el procedimiento registral podrá efectuarse mediante ellos, debiendo en todo caso, ajustarse a los principios y finalidades del sistema jurídico registral.”<sup>99</sup>

#### **2.4.- DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, “Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

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

---

<sup>97</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 75.

<sup>98</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 82.

<sup>99</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 84.

Si en el término mencionado el interesado no cumpliere con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso de inconformidad (artículo 114 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal) se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se retirarán al Archivo General del Departamento”<sup>100</sup>

“Cuando se trate de omisiones subsanables motivada por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanando el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida.”<sup>101</sup>

“Los asientos y cancelaciones se practicarán en la parte correspondiente del folio.”<sup>102</sup>

“Todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo.”<sup>103</sup>

“Los asientos no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado.”<sup>104</sup>

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, “Presentado un documento para su inscripción o anotación, el registrador examinará dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscribible o anotable, si reúne las condiciones extrínsecas exigidas por la ley. En caso afirmativo, formulará la liquidación de derechos respectiva; si estos

<sup>100</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 36.

<sup>101</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 37.

<sup>102</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 47.

<sup>103</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 49.

<sup>104</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 52.

fueron cubiertos previamente, verificará que se hayan enterado correctamente. De no ser así, extenderá la liquidación por las diferencias que resulten. Si no se cubren los derechos o diferencias o no se exhibe el recibo oficial de pago, dentro de los 10 días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de notificación de la liquidación de derechos o diferencias, que se publique en la lista que para tal efecto deberá fijarse en cada oficina registral, se procederá a cancelar el asiento de presentación y se pondrá a disposición del interesado el documento presentado.

Una vez cubiertos los derechos o las diferencias que en su caso resulten, el registrador firmará la inscripción o anotación de que se trate dentro de los tres días hábiles siguientes.

Si de la calificación legal del documento resulta que su inscripción o anotación no es procedente, quedará a disposición del interesado, con la expresión de las causas y fundamentos legales por los que se niega la inscripción o anotación. La denegación de la inscripción o anotación, si no fuese impugnada o si se confirmara por resolución de autoridad competente, privará de sus efectos prelatorios al asiento de presentación, el cual será cancelado.

El registrador suspenderá la inscripción o anotación solicitada cuando los defectos u omisiones del documento de que se trate sean subsanables. La suspensión no interrumpirá la prelación del documento, si el defecto u omisión es subsanado en el término de tres días hábiles siguientes a aquél en que se notifique al interesado la determinación del registrador. En caso contrario, se negará de plano la inscripción o anotación solicitada, quedando el documento a disposición del interesado y cancelándose en consecuencia el asiento de presentación.”<sup>105</sup>

“Las inscripciones se numerarán progresivamente en cada uno de los volúmenes de los diferentes libros del registro.”<sup>106</sup>

“Las inscripciones se harán en los libros de la oficina registral respectiva, según la ubicación de los bienes de que se trate y en la sección correspondiente al registro. Si los bienes estuvieren ubicados en la

---

<sup>105</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 25.

<sup>106</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 29.

circunscripción de dos o más oficinas registrales, la inscripción se efectuara en los libros de cada una de ellas.”<sup>107</sup>

“Cuando un mismo documento se refiera a varios inmuebles, se iniciará la inscripción con la mención de los datos que deban aparecer en la inscripción y que se relacionen con cada uno de ellos.

A continuación, en el orden con que aparezcan en el documento, se expresará de cada uno de ellos, su ubicación, superficie, medidas y linderos. En este caso, se abrirán tantas partidas como inmuebles contenga el documento inscrito. Tratándose de actos que deban ser inscritos en el Libro Segundo, se abrirá una sola partida, aunque los mismos se refieran a varios inmuebles.

Tratándose de fraccionamiento, relotificación, subdivisión o condominio, sólo se inscribirán si están debidamente autorizados conforme a las leyes, para lo cual se estará a lo previsto en el párrafo anterior.”<sup>108</sup>

“Inmediatamente después de que se efectúe una inscripción, anotación o cancelación, se pondrá al calce del documento una certificación que contenga la fecha de inscripción, y el número de asiento, las fojas, el volumen, libro y la sección en donde se hubiere verificado. Esta certificación será firmada por el registrador y llevará el sello de la oficina.”<sup>109</sup>

## 2.5.-DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Como se expuso en páginas anteriores, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el sistema registral se integra por el registro inmobiliario y el registro mobiliario.

“La finca es la unidad básica registral. El registro de la propiedad inmueble se llevará en un folio real para cada finca.”<sup>110</sup>

“Cuando se divida una finca, se asentarán como fincas nuevas la parte o partes resultantes asignándoles a cada una un folio.”<sup>111</sup>

<sup>107</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 30.

<sup>108</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 31.

<sup>109</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 34.

<sup>110</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 54.

<sup>111</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 57.

“Cuando se fusionen dos o más fincas para formar una nueva, se procederá a cancelar los asientos originales conservándose en el Registro Público como antecedentes y se harán nuevos folios para las fincas resultantes.

A los nuevos folios se trasladarán los asientos vigentes.

En los folios de las fincas modificadas por fusión o división, se harán constar las variantes producidas y el número de los nuevos folios que resultaren.”<sup>112</sup>

“Los actos contenidos en los títulos o documentos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil, se inscribirán en la parte primera del folio, excepción hecha de aquellos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipotecas y demás derechos reales distintos de la propiedad, a los cuales está destinada la segunda parte del folio.”<sup>113</sup>

“Los actos destinados a ocupar la parte primera del folio respectivo son aquellos en cuyos títulos registrables se adquiriera o transfiera el dominio o la posesión originaria de bienes inmuebles.”<sup>114</sup>

“Los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio respectivo son aquellos en cuyos títulos, por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles, o en general establezca modificaciones al régimen de propiedad.”<sup>115</sup>

## 2.6.-DEL REGISTRO MOBILIARIO

“En los folios del registro mobiliario se asentarán las operaciones a que se refieren los artículos 2310 (venta de abonos), 2312 (venta con reserva de dominio), 2859 (prenda), del Código Civil.”<sup>116</sup>

“Para que una operación sobre bienes muebles sea asentable, se requiere :

I.- Que recaiga sobre bienes susceptibles de identificación de manera indubitable;

<sup>112</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 58.

<sup>113</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 60.

<sup>114</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 61.

<sup>115</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 62.

<sup>116</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 66

II.- Que los bienes estén facturados y se encuentren en el Distrito Federal;

III.- Que al contrato correspondiente se acompañe la factura o copia certificada, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.”<sup>117</sup>

“Si se trata de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, no será necesario acompañar la factura si el vendedor no la entregara al comprador, sino hasta que hubiere sido totalmente pagado el precio.”<sup>118</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el sistema de libros de registro se divide en Sección primera (registro de bienes inmuebles) y sección segunda (registro de bienes muebles).

## 2.7.-DE LA SECCIÓN PRIMERA

“En la Sección primera se llevarán tres libros, en los que se efectuarán las inscripciones de los actos jurídicos a que se refiere el artículo 2893 del Código Civil del Estado de México.”<sup>119</sup>

“Es materia de inscripción en el libro primero, todos los títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación o que atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmueble.”<sup>120</sup>

“Para los efectos del registro, se presume que el dueño del terreno lo es de las edificaciones, mientras no conste ninguna inscripción en contrario.”<sup>121</sup>

“Cuando se divida una finca inscrita en el registro, se inscribirá en otro asiento la parte que se separa, a favor del nuevo dueño.”<sup>122</sup>

“Cuando se practique un fraccionamiento, relotificación o subdivisión de un predio en manzanas o lotes, el interesado deberá presentar protocolizado notarialmente el acuerdo de autoridad competente que dio origen al acto, así como la relación pormenorizada de lotes, áreas de donación para espacios

<sup>117</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 67.

<sup>118</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 68.

<sup>119</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 85.

<sup>120</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 87.

<sup>121</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 90.

<sup>122</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 91.

verdes y servicios públicos que se adjuntará al testimonio con el correspondiente plano aprobado, tomándose en consideración lo establecido por el artículo 31 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Sin este requisito, no se podrá registrar la enajenación o gravamen de una fracción.”<sup>123</sup>

“Cuando se fusionen dos o más inmuebles para formar uno solo, se inscribirá éste en otro asiento, y se hará mención de ello al margen o al calce de cada una de las inscripciones anteriores relativas al dominio de las fincas que se fusionen. En la nueva inscripción se hará también referencia a dichos registros.”<sup>124</sup>

“Se inscribirán en el Libro Segundo, los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles o establezcan modificaciones al régimen de propiedad.”<sup>125</sup>

“En el Libro Tercero se inscribirán, los títulos registrables, cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio o inmatriculable y los actos que, sin implicar transmisión de propiedad o sin imponer modalidades a ese derecho, sean inscribibles.”<sup>126</sup>

## **2.8.-DE LA SECCIÓN SEGUNDA**

“En la Sección Segunda, se llevará un libro en el que se inscribirán las operaciones sobre bienes muebles, a que se refiere el artículo 2914 del Código Civil del Estado de México.”<sup>127</sup>

“Para que una operación sobre bienes muebles sea inscribible, se requiere :

I.- Que recaiga sobre automóviles, motores o maquinaria agrícola o industrial, o cualquier otro bien fácilmente identificable, con valor superior al equivalente a 80 días de salario mínimo vigente en el área económica que corresponda, conforme al contrato de compra-venta o factura;

<sup>123</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 92.

<sup>124</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 93.

<sup>125</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 96.

<sup>126</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 100.

<sup>127</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 103.

II.- Que los bienes estén dentro de la circunscripción territorial de la oficina en donde se pretenda hacer la inscripción; y

III.- Que al contrato correspondiente, se acompañe la factura original expedida por comerciante legalmente establecido, que comercie en los artículos de que se trate, salvo lo dispuesto por el párrafo siguiente.”<sup>128</sup>

“Si se trata de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, no será necesario acompañar la factura, si el vendedor no la entrega al comprador hasta que haya sido totalmente pagado el precio.”<sup>129</sup>

## DE LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, “Las cancelaciones de cualquier asiento, se practicarán haciendo referencia a la causa que las motivo.”<sup>130</sup>

“Las anotaciones preventivas se cancelarán :

I.- Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta; y

II.- De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva.”<sup>131</sup>

“En los casos a que se refiere el Capítulo III del Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, los asientos podrán cancelarse por consentimiento del vendedor o acreedor, por resolución judicial o a solicitud del deudor, siempre que éste acredite fehacientemente el cumplimiento de sus obligaciones.”<sup>132</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, “La cancelación de una inscripción o anotación preventiva, se hará por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial,

<sup>128</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 104.

<sup>129</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 105.

<sup>130</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 81.

<sup>131</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 84.

<sup>132</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 85.



mediante la anotación que exprese las causas por las que se ha extinguido o transmitido el derecho inscrito o anotado, en todo o en parte.”<sup>133</sup>

“Las anotaciones preventivas se cancelarán de oficio o a petición de parte cuando se extinga el derecho anotado y también cuando caduque o se conviertan en inscripción definitiva.”<sup>134</sup>

## DE LA PUBLICIDAD

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, “Los asientos del registro son públicos.”<sup>135</sup>

“Se expedirá, previa solicitud, información certificada, completa o en lo conducente, de los asientos que obren en el Registro Público.

También podrán expedirse certificaciones de existencia o inexistencia de asientos de cualquier clase.”<sup>136</sup>

“Al solicitarse un certificado de los asientos de una o más fincas se expresará el tiempo que deba abarcar la certificación y en ésta se harán constar todos los asientos no cancelados que aparezcan durante el lapso solicitado.”<sup>137</sup>

“Las certificaciones sobre existencia de gravámenes o de cualquier otro asiento, se harán con vista de todos los antecedentes por el término solicitado.”<sup>138</sup>

“En las certificaciones que se soliciten para hacer constar la existencia de asientos en el Registro Público, sólo se hará mención de los cancelados cuando así se solicite expresamente.”<sup>139</sup>

“Cuan los certificados que se soliciten del Registro Público se refieran a una sola finca o derecho inscrito, se expedirán a más tardar el tercer día de

---

<sup>133</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 60.

<sup>134</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 62.

<sup>135</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 88.

<sup>136</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 90.

<sup>137</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 91.

<sup>138</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 92.

<sup>139</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 93.

aquel en que se haya presentado la solicitud. En los demás casos, el plazo para la expedición no podrá exceder de cinco días hábiles.”<sup>140</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, “La información contenida en los libros, apéndices e índices, será pública, pero los interesados al consultarlos, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

I.- Llenarán una boleta, en donde precisarán los libros, apéndices o índices, así como el volumen y número de partida que deseen consultar, presentado además una identificación. Dichas boletas se archivarán en un expediente que para tal efecto se llevará en cada una de las oficinas registrales;

II.- Solamente podrán consultarse los libros cuando no se necesiten para el despacho de los asuntos de la oficina;

III.- Los interesados consultarán los libros en el menor tiempo posible, absteniéndose de escribir en ellos, maltratarlos o mutilarlos y serán responsables de los daños que les causen;

IV.- La consulta de los libros será siempre en presencia de un empleado de la oficina; y

V.- Los apéndices se proporcionarán únicamente cuando los datos que el interesado desee consultar, no se encuentren en el asiento respectivo.”<sup>141</sup>

“El registrador tiene la obligación de dar a quien lo solicite, certificaciones en relación con las inscripciones o anotaciones contenidas en los libros, y con las constancias o documentos conservados en los apéndices relacionados con los asientos registrales.

Para los efectos del párrafo anterior, las certificaciones podrán ser: de libertad o existencia de gravámenes, de inscripción, o no inscripción, de no propiedad, literales o copias certificadas de los documentos registrados, así como de las constancias relacionadas con ellos.”<sup>142</sup>

<sup>140</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 95.

<sup>141</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 144.

<sup>142</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 145.

“Las certificaciones de inscripción, relativas a inmuebles determinados, comprenderán todas las anotaciones hechas sobre ellos, que no estén canceladas en el periodo que se señale.”<sup>143</sup>

“Cuando al expedir un certificado de libertad o existencia de gravámenes, exista en la oficina registral algún documento pendiente de inscripción o anotación, el registrador expedirá la certificación con vista a las inscripciones, anotaciones y a los correspondientes asientos de presentación.”<sup>144</sup>

“Las certificaciones literales comprenderán todas las anotaciones efectuadas en la inscripción de que se trate, incluyendo las canceladas.”<sup>145</sup>

“Los registradores expedirán las certificaciones que se soliciten, a más tardar dentro de las 48 horas hábiles siguientes, cuando se refieran a un solo inmueble o derecho. Cuando la solicitud se refiera a varios inmuebles o derechos, la expedición de la certificación se realizará dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su presentación o al del entero de los derechos respectivos.”<sup>146</sup>

## DE LOS RECURSOS

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, “Procede el Recurso de Inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral.”<sup>147</sup>

“Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará, entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos en el artículo 116 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y ordenará, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral.”<sup>148</sup>

---

<sup>143</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 148.

<sup>144</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 147.

<sup>145</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 151.

<sup>146</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 155.

<sup>147</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 114.

<sup>148</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 115.

“El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo 115 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia.”<sup>149</sup>

“Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se le remitirá éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica.”<sup>150</sup>

“El mismo procedimiento se seguirá en lo sustancial, cuando los interesados objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehuse practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada.”<sup>151</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, “Cualquier persona que se crea con interés legítimo para asegurar los efectos de la inscripción de un documento en el Registro Público de la Propiedad y no sea de las señaladas en el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, deberá acudir al juez de primera instancia competente, para que éste, con intervención del registrador y del titular del derecho consignado en el documento que se pretende inscribir o anotar, resuelva lo conducente.”<sup>152</sup>

“El interesado que no estuviere conforme con la liquidación de derechos o diferencia formulada por el registrador, podrá interponer dentro de los 15 días siguientes al de la notificación de la liquidación, recurso de inconformidad ante el Director General del Registro Público de la Propiedad o juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.”<sup>153</sup>

“Las personas a que se refiere el Código Civil y el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad ambos del Estado de México, podrán interponer ante el Director General del Registro Público de la Propiedad Recurso de Inconformidad o juicio ante el Tribunal de lo

<sup>149</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 116.

<sup>150</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 117.

<sup>151</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal artículo 118.

<sup>152</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 20.

<sup>153</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 68.

Contencioso Administrativo del Estado, contra la resolución del registrador que niegue la inscripción, anotación o cancelación de un documento. El término para interponer el recurso o demanda será el que señala el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México”<sup>154</sup>

“Presentado el recurso, el Director General ordenará al registrador correspondiente, remita copia de los asientos registrales y de los documentos relacionados, dentro de un plazo de 24 horas.”<sup>155</sup>

“Con vista de lo anterior, el Director General dictará resolución dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de presentación del recurso.”<sup>156</sup>

“Para que se efectúe la anotación preventiva de los documentos presentados al registro y cuya inscripción haya sido suspendida o denegada, se requiere que el interesado presente escrito de solicitud al que deberá anexar copia del recurso o demanda sellada y, en su caso, copia cotejada del documento devuelto.

Sí por sentencia ejecutoriada se confirma la determinación del registrador o en su caso, la del Director General del Registro Público de la Propiedad que dejó subsistente la negativa de inscripción, anotación o cancelación, éste lo comunicará al registrador, para que proceda a cancelar la anotación preventiva efectuada.”<sup>157</sup>

---

<sup>154</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 69.

<sup>155</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 71.

<sup>156</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 72.

<sup>157</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México artículo 73.

### **3. - SIMILITUDES EXISTENTES ENTRE LOS REGLAMENTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO.**

En primer término, tanto el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal como del Estado de México establecen que el archivo será público, lo cual implica que todo interesado tenga derecho a la consulta de los libros o folios, para cuyos efectos, se deberá formular solicitud ante el jefe de la sección correspondiente.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México cuenta, inclusive, con un capítulo entero dedicado específicamente a esta característica: la publicidad del registro (arts. 144-157), mientras que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal la regula en sus artículos 88 a 98.

El artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así como el del mismo numeral en su homólogo del Estado de México, señalan que el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual se proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros.

Ahora bien, los actos inscribibles se encuentran establecidos en los respectivos Códigos Civiles de cada Entidad Federativa; los artículos del Código Civil del Distrito Federal que los señalan son: 3042,3043, 3069, y 3071. Y los artículos del Código Civil del Estado de México son: 2893, 2894, 2914 y 2916.

En esencia, ambas legislaciones son coincidentes al respecto. Tanto los Códigos y los correspondientes reglamentos de estas Entidades prevén el registro de bienes inmuebles, operaciones sobre bienes muebles y personas morales.

En relación a esto mismo observamos que las disposiciones registrales concuerdan al establecer la posibilidad de llevar a cabo anotaciones preventivas de determinados actos.

Por otra parte, las dos Entidades prevén el procedimiento de inmatriculación tanto de manera judicial como administrativa.

Finalmente, es posible interponer en el procedimiento registral del Distrito Federal y del Estado de México el recurso de inconformidad contra las resoluciones que se emitan suspendiendo o denegando el servicio registral, las que establezcan la cotización de derechos o las que rehusen la rectificación de algún asiento.

#### **4. - DIFERENCIAS EXISTENTES ENTRE LOS REGLAMENTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO**

La primer distinción que se advierte entre los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México es la relativa a su ubicación.

El artículo 4º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México señala que existirá una oficina de la institución en todas las cabeceras de los distritos judiciales del Estado, posibilitando al ejecutivo de la entidad, cuando sea necesario, determinar su establecimiento en otros centros de población.

De manera distinta, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal centraliza la función en una oficina instalada en el propio Distrito Federal.

En segundo término, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal prevé la existencia y señala las funciones del Director General a cuyo cargo está el registro, el área jurídica y los registradores, dejando al manual de organización que expida el jefe del Departamento del Distrito Federal la creación de otras áreas necesarias para el funcionamiento de la institución.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en cambio, lleva a cabo una descripción explícita de las funciones y atribuciones del Director General, los Subdirectores Regionales, el Jefe del Departamento de Coordinación de Registradores, el Jefe del Departamento Técnico-Jurídico, el Jefe del Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, el Jefe del Departamento del Archivo General de Notarías, el Jefe del Departamento de Automatización, y los registradores. Observamos que al Director General se le asignan obligaciones que deberían estar a cargo de otros funcionarios del registro (por ejemplo la inmatriculación de predios, la

aprobación del registro del patrimonio familiar), específicamente del Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, para que aquél se dedicara únicamente a la dirección, coordinación y organización de las actividades registrales.

En cuanto a los requisitos para ser Director General, Subdirector, Jefe de Departamento y Registrador, advertimos que en el Estado de México son los mismos: ser mexicano por nacimiento, tener 25 años como mínimo, ser Licenciado en Derecho con título debidamente registrado, tener 2 años de práctica, no haber sido condenado por delito doloso y ser de reconocida probidad.

En el Distrito Federal, los requisitos varían, ya que para ser Director General se necesita ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho debidamente registrado, con 5 años de práctica profesional y de reconocida probidad. Para ser responsable del área jurídica es indispensable ser ciudadano mexicano con título de Licenciado en Derecho contar con 3 años de experiencia en materia registral y de reconocida probidad. Para llegar a ocupar el cargo de registrador, se necesita ser Licenciado en Derecho con título debidamente registrado contar con 3 años de ejercicio profesional, acreditar experiencia en materia registral de 1 año como mínimo, quien además deberá presentar un examen de oposición.

Además, el artículo 15 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal impone a los registradores la obligación de excusarse para 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 versa el documento a calificar.

En cuanto al sistema de organización registral se refiere, existen diferencias sustanciales entre ambos ordenamientos.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se sigue el sistema de organización mediante folios, existiendo cuatro folios:

I.- Folio Real de Inmuebles.

II.- Folio Real de Muebles.



### III.- Folio de Personas Morales.

### IV.- Folio Auxiliar.

La unidad básica registral la constituyen la finca, el bien mueble o la persona moral, según el registro de que se trate.

El folio numerado y autorizado es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que versen sobre ellos.

El folio en su carátula describe la unidad básica y sus antecedentes; las otras partes, diferenciadas según los actos, contienen los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integran el folio cuentan con los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y la firma del registrador. Cada folio cuenta con el número progresivo que le corresponda, el cual servirá de guía para su ordenación en los archivos, y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda.

Tratándose de bienes inmuebles contendrá su descripción, ubicación, denominación si la tiene, superficie, rumbos, medidas y colindancias.

En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y si se trata de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

Cada folio está compuesto de tres partes, divididas en dos columnas, utilizándose la de la izquierda para contener los datos de los asientos de presentación, y la de la derecha para las inscripciones señaladas en el artículo 61 del reglamento (bienes inmuebles), ventas condicionadas (bienes muebles), constituciones (personas morales), en la primera parte; los gravámenes y limitaciones de dominio (bienes inmuebles), prendas (bienes muebles), reformas (personas morales), en la segunda parte; anotaciones preventivas (bienes inmuebles y muebles), poderes (personas morales), en la tercera parte. El registrador autorizará con su firma cada asiento.

Para facilitar el manejo y la organización de los asientos, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal cuenta con un método de índices

que contienen todos los inmuebles (por nombre de la finca si lo tiene; por calle; avenida o número de ubicación; por lote, manzana y fraccionamiento o colonia y por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios), los muebles (por los datos contenidos en las facturas) y las personas morales (por denominación o razón social).

La información contenida en estos índices se deberá proporcionar al público por el personal de la institución y por los medios que determine el Director General.

La bondad de este sistema es la comodidad y fácil manejo de los folios, así como la supresión del método “siga la flecha”, en el cual se deben consultar varios libros para conocer la situación de cada una de las unidades registrales.

Contrastantemente, el Registro Público de la Propiedad del Estado de México está organizado mediante el sistema de libros, los cuales se agrupan en cuatro secciones destinadas:

1. - Al Registro de Bienes Inmuebles.
2. - Al Registro de Bienes Muebles.
3. - Al Registro de Personas Morales.
4. - Al Registro del Planeamiento y Ordenación del Suelo.

Los márgenes internos de cada una de las páginas o folios de los libros se destinan para anotaciones y el centro para las inscripciones. Cada libro tiene su apéndice formado con los volúmenes necesarios, que van integrando con las copias de los documentos inscritos y los complementarios de éstos.

Hay un libro en el que consta la presentación de los documentos y otro para las solicitudes de certificaciones. En ambos se hace constar: el número, la hora, día, mes y año de presentación, la naturaleza del acto o de la certificación, los nombres de los otorgantes o solicitantes, los datos de inscripción, en su caso, los motivos y fundamentos de la negativa de la inscripción, así como la fecha de entrega, debiendo constar además el nombre y firma de quien lo recibe.

Existe un libro índice en el que se efectúa la consulta sobre el nombre de las personas que tienen bienes inmuebles inscritos a su favor. Además se prevé un libro índice por predios o inmuebles.

En la Sección Primera se llevan tres libros; en el Libro Primero se inscriben, todos los títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación o que atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmueble. En el Libro Segundo, se inscriben los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles, o en general establezcan modificaciones el régimen de propiedad. De toda inscripción que se practica en este libro, se pone una anotación al margen del derecho inscrito que se limite, grave o modifique. En el tercer libro se inscriben los títulos registrables, cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio o inmatriculable (ejemplo el testamento), y los actos que sin implicar modalidades a ese derecho sean inscribibles.

En la Sección Segunda existe un solo libro en el que se inscriben las operaciones sobre bienes muebles.

Igualmente, en la Sección Tercera hay un libro únicamente en el que se inscriben las constituciones de las personas morales, reformas a sus estatutos y cualquier otro acto o contrato referente a dichas personas morales que no sean objeto de inscripción en otro libro del registro.

En la sección cuarta, para la inscripción de los documentos a que se refiere la Ley que regula el desarrollo urbano del Estado y otros ordenamientos sobre la materia, se llevan los libros que sean necesarios de acuerdo a los planes o documentos que sean objeto de inscripción; esto se hará a petición escrita de las autoridades estatales y municipales en materia de desarrollo urbano.

Se considera que se obtiene mayor control y seguridad jurídica con los libros registrales, aunque el problema es el espacio que requiere para su guarda. Puesto que la captura de todos los libros para que puedan ser consultados por medio de un servicio de computación, aun se ve distante.

En lo relativo al procedimiento registral, existen también algunas variedades entre ambos reglamentos.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México específica, en el artículo 19, a las personas facultadas para pedir el registro, lo cual no está previsto en su homólogo del Distrito Federal, sino de manera general en el artículo 3018 del Código Civil. Igualmente, en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, se señalan los datos que todo documento inscribible deberá contener (artículo 21).

El tiempo marcado por el Reglamento para el desenvolvimiento del procedimiento registral, en el Distrito Federal, es de cinco días hábiles, contados a partir de aquel en que el registrador recibe el documento para su calificación (artículo 36). En el Estado de México, en cambio, el Reglamento indica que el documento se calificará dentro de los tres días hábiles siguientes a su presentación (artículo 25).

Otra diferencia versa en el hecho de que en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, existe un capítulo específico (artículos 136 a 143), relativo al procedimiento administrativo para la constitución del patrimonio familiar, lo cual no es contemplado en la reglamentación registral del Distrito Federal.

Paralelamente a estas distinciones de orden legislativo que encontramos en el Derecho Registral del Distrito Federal y del Estado de México, existen otras diferencias en el ámbito administrativo que consideramos importante destacar:

El cobro de derechos por los mismos servicios es disímbolo en ambas entidades.

Los formatos de solicitud difieren considerablemente, a pesar de tratarse de los mismos servicios como por ejemplo la solicitud de certificaciones de libertad o existencia de gravámenes o de no inscripción.

No existe un Boletín Informativo del Registro Público del Estado de México, como sucede en el Distrito Federal, en el que se publiquen los precedentes judiciales y la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia; instructivos y circulares para uniformar criterios y práctica registral, además de evitar controversias; la relación de documentos que no sean retirados en la forma y términos previstos por el Reglamento, etc.

## CAPÍTULO VI

### PROBLEMÁTICA Y AVANCES TECNOLÓGICOS

En conjunción con los aspectos legales y la problemática jurídica ligada a la institución registral, encontramos una serie de aspectos tecnológicos que la afecta.

Puesto que el objetivo principal del registro: la publicidad, se logra mediante una exacta captura de los datos, la organización adecuada de ellos y una veloz obtención de la información, no es posible rechazar los avances tecnológicos más modernos que en este campo se han llevado a cabo. Nos referimos principalmente a la utilización de la informática.

La etapa histórica que estamos viviendo, está prácticamente dominada por la informática, la cual viene impuesta por las urgencias de la vida moderna.<sup>158</sup>

Las ventajas de esta realidad ajustan perfectamente con las necesidades de la figura que estudiamos:

- A) La enorme potencialidad para el almacenamiento de datos.
- B) La gran velocidad de sus operaciones.
- C) La exactitud y fiabilidad de sus operaciones, siempre que sean correctos los datos de captura.
- D) Su extraordinaria adaptabilidad a las exigencias humanas.

Sin embargo, cabe aclarar que no debe considerarse que es factible ayudarse de la informática en todas las fases del procedimiento registral, puesto que los principios en que éste se basa, especialmente, el de legalidad unido a la facultad calificadora, requiere de un riguroso control de validez del acto que genera el derecho inscribible, lo cual se realiza y debe seguirse realizando por el registrador bajo su exclusiva responsabilidad.

---

<sup>158</sup> CHICO, JOSÉ MARÍA, "La Informática y sus aplicaciones en la Institución Registral", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Vol. 66, Núm. 598, Mayo-Junio 1990, España. Pp. 1118

La computadora no puede sustituir al ser humano en su función de control de validez, ni podrá prever los múltiples casos que la realidad de la vida jurídica ofrece. Solamente como un elemento auxiliar, el sistema informático puede prestar un indudable servicio en la formación de índices, en los cálculos matemáticos de cantidades, en el seguimiento del documento, en su organización y clasificación, en la realización material de los asientos correspondientes, en la formación de las estadísticas, en la rendición de cuentas de impuestos, en el suministro de información a los interesados, etc.

En el Distrito Federal se han estado llevando a cabo las medidas necesarias para agilizar la mecánica registral mediante la implementación de un sistema informático adecuado a las necesidades del Registro Público de la Propiedad.<sup>159</sup>

La utilización del folio real en el Distrito Federal se encuentra apoyada, con la informática. Cada folio está provisto de un número ordinal que opera como llave para la identificación y localización correspondiente; como la información contenida en el folio se captura en una cinta magnética de la computadora, el contenido del folio o folios se proyecta en una de las pantallas destinadas al efecto, quedando automáticamente impresa la información en hojas cuyos textos se podrán adherir a las formas usuales de certificación en términos de la correspondiente solicitud.

También es posible por medio del sistema informático del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, saber los inmuebles que tenga una persona registrados a su nombre, con tan solo proporcionar el nombre completo del propietario, el domicilio completo o antecedentes registrales del inmueble o inmuebles en cuestión, para que la computadora realice una búsqueda en sus índices, arrojando así la información solicitada.

Posteriormente, se espera que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, al tener la información total en su base electrónica, elimine el folio y opere directamente.<sup>160</sup>

---

<sup>159</sup> Serrano Díez, Carlos y Beocerril García, Guillermo "La Cibernética y el Registro Público de la Propiedad".

<sup>160</sup> Herrerías Alvarado, Miguel Angel, "Alternativas de actualización de los Sistemas Registrales", Primer Seminario Nacional sobre Notariado y Registro, México Pp. 218-219.

En el Estado de México, los procedimientos registrales conjuntamente a los volúmenes crecientes de información han provocado la misma problemática que ha llevado al Distrito Federal a hacer uso de la informática, como son:

- A) Grave pérdida cotidiana de información.
- B) Inseguridad en la búsqueda.
- C) Riesgo de pérdida catastrófica de información.<sup>161</sup>

Para solucionar estas dificultades técnicas, se han estado planeando proyectos que permitan, mediante el uso de la computadora, optimizar la actividad registral, ofreciendo los niveles de seguridad que son indispensables para garantizar la integridad de la información a los usuarios del servicio.

Inclusive, en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de esta entidad se ha incorporado, otorgándole especial importancia, un departamento de automatización con atribuciones específicas al respecto (artículo 15).

Ahora lo que tiene que esperarse es que estos proyectos sean pronto una realidad.

---

<sup>161</sup> Idem.

## RECOMENDACIONES

La imperiosa necesidad de mejorar la institución registral para que realmente cumpla con su finalidad: publicidad para garantizar los derechos que se registren, nos lleva a esbozar algunas recomendaciones para corregir las deficiencias legales, técnicas y administrativas que impiden que los Registros Públicos de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México cumplan cabalmente con sus objetivos.

El hecho de que el sistema registral (en cuanto al criterio de los efectos que se producen) y los principios registrales que los Códigos Civiles del Distrito Federal y del Estado de México sean los mismos, es un factor determinante para evidenciar la viabilidad de nuestra pretensión: la mayor coordinación posible entre las reglamentaciones y los criterios técnicos y administrativos en la materia registral.

Por lo tanto:

Es conveniente que en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México aumenten los requisitos para ser Director General, Subdirector, Jefe de Departamento y registrador, exigiéndose un examen de oposición para obtener el cargo.

Asimismo, debe incrementarse el tiempo de experiencia para ser Director General, Subdirector, y Jefe de Departamento.

Debe preverse la excusación de la función del registrador cuando éste, su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de parentesco por consanguinidad o afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal debe estudiarse y tomarse en cuenta, en el caso de que sea posible adaptarlo a las necesidades de la región, el procedimiento administrativo para el registro del patrimonio de familia contemplado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.



Es indispensable la elaboración y publicación de un Boletín Informativo del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, a semejanza del existente en el Distrito Federal.

Tanto el Registro Público de la Propiedad del Estado de México como el del Distrito Federal deben lograr una coordinación eficaz con el catastro mediante una comunicación directa a través de un sistema informático, que permita cruzar los datos del registro con los del predio de que se trate y que obran en dicho catastro siendo, entre otros, el plano general, el plano particular, superficie, medidas y colindancias, nombre del propietario y de los anteriores, número de cuenta, valor catastral, y el uso o destino del predio.

Debe implantarse un programa informático más avanzado, especialmente diseñado por especialistas en la materia en colaboración con juristas experimentados en el área registral, que satisfaga las necesidades registrales del Distrito Federal y del Estado de México, con el objeto de que realmente se logre un mejor servicio al usuario y una mayor rapidez en los trámites, pero sin menoscabar la seguridad jurídica indispensable. Se requiere que este programa permita una comunicación a través de los medios electrónicos con otras dependencias vinculadas íntimamente con la materia registral como son las Notarias, el Archivo General de Notarias, los Tribunales Judiciales y otras oficinas administrativas.

Mediante acuerdos de coordinación administrativa celebrados entre ambas entidades, siempre bajo el marco de respeto a la soberanía de cada una de ellas, es conveniente unificar criterios en cuanto al cobro de derechos y formatos de solicitudes en aquéllos servicios cuya naturaleza, esencialmente similar, lo permita.

Proponemos el establecimiento de un horario más conveniente y flexible para los usuarios que permita el mejoramiento del servicio. Como lo es la existencia de dos turnos, uno de ellos, el primero dedicado a la atención al público y el otro, el segundo a puerta cerrada, para el trabajo interno.

Igualmente, debe incrementarse el salario y las prestaciones del personal encargado de los servicios registrales con el propósito de evitar sobornos, corrupción y otras maniobras fraudulentas que entorpecen y vician sensiblemente el logro de los objetivos de la institución registral.

Finalmente, debe reforzarse el adecuado cumplimiento y la correcta e imparcial aplicación de los preceptos legales, proveyendo al esquema jurídico de los medios idóneos para que sus fines no se vean obstaculizados o malogrados por la insuficiencia de los elementos técnicos, materiales y humanos.

## CONCLUSIONES

1.- La Publicidad Registral es el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas, para la tutela de los derechos, así como para producir ciertos efectos sobre la situación publicada. El instrumento mediante el cual se lleva a cabo esta publicidad es el Registro Público, a través de un conjunto de actos y formalidades de necesaria observancia previstos por la Ley, que se denomina, Procedimiento Registral. La rama jurídica que comprende y estudia estos conceptos es el Derecho Registral.

2.- La necesidad de la existencia de un Registro Público de la propiedad no es actual. Si no que cuenta con antecedentes históricos que se remontan desde el Derecho Mesopotámico, hasta el Derecho Australiano.

3.- El Registro Público de la Propiedad en nuestro país es de competencia local, y está regulado por los Códigos Civiles de cada Entidad Federativa y sus respectivos Reglamentos.

4.- El Código Civil del Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 1928 y puesto en vigor el 1 de octubre de 1932, así como el Código Civil del Estado de México de 7 de abril de 1956, regulan al Registro de la Propiedad en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo. Ambos ordenamientos prevén la existencia de una reglamentación, la cual se expidió, en el Distrito Federal, el 5 de agosto de 1988, y en el Estado de México el 5 de abril de 1999.

5.- El Derecho Registral de ambas entidades es esencialmente el mismo respecto al Sistema Registral (en cuanto a los efectos de la inscripción); de inoponibilidad respecto a terceros y de presunción de exactitud, y a los principios registrales que lo fundamentan.

6.- De igual manera, son similares en cuanto a la característica de publicidad, los actos inscribibles; la inscripción de bienes inmuebles, muebles y personas morales; anotaciones preventivas, procedimiento de inmatriculación; rectificación de los asientos; cancelación de los registros y recursos.

7.- En cuanto a las diferencias que encontramos entre ambos registros tenemos: lugar de ubicación (Distrito Federal: oficina administrativa

descentralizada, Estado de México: distritos judiciales); requisitos para ser funcionario registral; excusas para ejercer la función de registrador; descripción de las áreas y personal del registro; sistema de organización registral (Distrito Federal: folios; Estado de México: libros); plazos de procedimiento registral; criterios para designar a las personas que pueden solicitar el registro; procedimiento administrativo para el registro del patrimonio familiar (previsto por el Reglamento del Registro Público del Estado de México, pero no por el del Distrito Federal); cobro de derechos; formatos de solicitud; existencia de un Boletín Informativo en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, pero no en el del Estado de México.

8.- La evolución informática que se vive actualmente también ha producido su impacto en el Derecho, auxiliando de manera importante a la organización del Registro Público de la Propiedad, y a la celeridad y simplificación de los trámites registrales. No obstante, esto no implica la sustitución del ser humano, y en este caso del jurista, por la máquina, ya que la función calificadora que garantiza el cumplimiento del principio de legalidad debe seguir realizándose por el registrador bajo su exclusiva responsabilidad.

9.- La informatización del Registro Público de la Propiedad ya se ha implantado en el Distrito Federal, pero aún es indispensable realizar múltiples reformas que corrijan sus deficiencias. Del mismo modo, debe pugnarse por su implementación en el Estado de México, de acuerdo con las características propias de la institución en esta entidad.

10.- Se requiere una coordinación administrativa en materia registral que facilite el constante tráfico jurídico entre las zonas geográficas y esferas de competencia jurídica que hemos analizado, la cual debe darse en los siguientes rubros: cobro de derechos y uniformidad de formatos de solicitud de servicios comunes; requisitos para ser funcionario del registro; procedimiento administrativo para el registro del patrimonio familiar; comunicación directa entre el registro y el catastro; programas informáticos para la interrelación con otras dependencias vinculadas al registro y mejora de los servicios; establecimiento de un horario flexible y conveniente para los usuarios; remuneración justa al personal; creación del Boletín Informativo del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

# BIBLIOGRAFIA

## Libros

CARRAL Y DE TERESA, LUIS, "Derecho Notarial Y Derecho Registral", México, Editorial Porrúa, 3era. Edición, 1976, 266 Pp.

COLIN SÁNCHEZ, GUILLERMO, Circulares, Tomo I, "Procedimiento Registral De La Propiedad", México, Editorial Porrúa, 2da. Edición, 1979, P. 17

GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL, "Derecho Inmobiliario Registral O Hipotecario", Tomo I, Madrid, 1988, P. 40, Editorial Civitas, 954 Pp.

LOZANO NORIEGA, FRANCISCO, "Contratos Cuarto Curso De Derecho Civil", México, Asociación Nacional Del Notariado Publico, 1987, 730 Pp.

NUÑEZ ESCALANTE, GENARO, "Registro Público De La Propiedad", Tesis Eld, México 1946, 77 Pp.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "Derecho Registral", Editorial Porrúa, México 1990, P.22

ROCA SASTRE, RAMÓN, "Instituciones De Derecho Hipotecario", Tomo I, España

SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN, "De Los Contratos Civiles", 9na. Edición Editorial Porrúa, México 1988, Pp. 534

SANDOVAL HERNÁNDEZ, SERGIO, "Legislación Registral Mexicana", México, Instituto Mexicano De Derecho Registral, 1990

## Revistas

AGUADO, CRESENCIANO, "Notas a un Proyecto de Reorganización del Registro de la Propiedad", Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México, Año IV Num 10, Enero-Abril 1951, México.

AGUIRRE TORRADO, AGUSTÍN, "Ley Uniforme de Publicidad Inmobiliaria", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año XVIII, Núm. 406-407, Marzo-Abril 1962. España

AMOROS GUARDIOLA, MANUEL, "Realidades y Problemas de Nuestro Derecho Registral", Anuario de Derecho Civil, Tomo XV, Fascículo II, Abril-Junio 1962. España

BELLO, JOSÉ MARÍA, "El Registro Público de la Propiedad", El Economista, Núm. 44, Diciembre 1940, México

CACCIATORI, MIGUEL ANGEL, "Publicidad Registral" Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, Tomo 64, Núm. 5-6, Mayo-Junio 1978, Uruguay

CAMPILLO S., ANTONIO G., "La Juridicidad en el Derecho Notarial y los Registros Públicos", Revista de Derecho Notarial, Año XXIV, Num Especial, Noviembre 1980, México

CARRAL, LUIS, "Primera Conferencia Principios Registrales", Revista de Derecho Notarial Mexicano, Vol. V, Num 14 Septiembre México 1961, P.20

"Segunda Conferencia Principios Registrales", Revista de Derecho Notarial Mexicano, Vol. V, Num 14 Septiembre México 1961

CASTELLO G., JOSÉ, "Esquema Teórico y Práctico para la Organización y Reforma del Registro Público de la Propiedad Inmueble en el Distrito Federal", Jus, Tomo XVI, Num 91 Febrero 1946, México

CASTRO MARROQUIN, MARTÍN, "Conferencia sobre Reorganización y Unificación del Registro", Revista del Derecho Notarial Mexicano, Vol. II, Núm. 5 Septiembre 1958. México

CRISTÓBAL MONTES, ANGEL, "Derecho Inmobiliario Registral", Revista del Ministerio de Justicia, Año XIII, Núm. 50, Julio-Agosto-Septiembre 1964, Venezuela

"Sistemas Registrales de Publicidad Inmobiliaria", Revista del Ministerio de Justicia, Año XII, Núm. 74, Enero-Marzo 1963, Venezuela

CURBELLO DÍAZ, NELSON, "Derecho Registral: Notas para una Introducción", Revista de la Asociación de Escribanos de Montevideo, Tomo 61, Núm. 11-12, Noviembre-Diciembre 1975, Uruguay P.723

CHICO, JOSÉ MARÍA, "La Informática y sus aplicaciones en la Institución Registral", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Vol. 66, Núm. 598, Mayo-Junio 1990, España

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Primer Seminario Nacional Sobre Notariado y Registro. México: Talleres del Boletín de Información del Registro Público de la Propiedad, P. 268

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, Conferencias, Instituto Mexicano de Derecho Registral, México 1977

DE LA OLIVA RODRÍGUEZ, MANUEL, "Perfil del Notariado y de la Institución del Registro de la Propiedad en España: Su Influencia en América", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Vol. 68, Num, 609, Marzo-Abril 1992. España

DOSAMANTES TERAN, JESÚS ALFREDO, "Los Principios Registrales (Primera Parte)", Lex, Núm. 1, México 1979.  
"Principios Registrales (Segunda Parte)", Lex, Num.2, México

GALINDO GARFIAS, IGNACIO, " El Registro de la Propiedad en México. Reflexiones y Comentarios", Revista de la Facultad de Derecho de México, Tomo XXIV, Núm. 93-94, Enero-Junio 1974 México

GALLARDO RUEDA, ARTURO, " El Registro de la Propiedad y la Doctrina de la Seguridad Jurídica", Información Jurídica, Núm. 98-99, Julio-Agosto 1951, España

KOZOLCHYK, BORIS, "El Registro de la Propiedad en México: Una Evolución Crítica", Revista de la Facultad de Derecho UNAM Tomo XXIV, 1974, P. 142. México

LÓPEZ MEDEL, JESÚS, " Naturaleza de la Función Registral", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LVI, Núm. 540, Septiembre-Octubre 1980, España

MADRIGAL, LUIS, "Tercera Conferencia. Aplicación de los Principios Registrales en las Reformas del Código Civil y en el Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad", Revista de Derecho Notarial Mexicano, Vol. V, Núm. 1 Septiembre 1961. México

MARTÍNEZ DE BEDOYA, IGNACIO, " La Mecanización del Registro", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año XIX, Núm. 494, Enero-Febrero 1973. España

PÉREZ MERCADO, R.B., "Significación del Registro de la Propiedad", Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, Vol. XI, Num, 4, Marzo-Abril 1942. Puerto Rico

## **Legislación**

- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA. EN MATERIA FEDERAL, 26 de Marzo de 1928.
- CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, 29 de Diciembre de 1956.
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO.