



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**



ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE LA CADUCIDAD REGISTRAL Y PROPOSICION DE REFORMA DEL ARTICULO 546 DEL CODIGO DE PROCESAMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE :

**LICENCIADA EN DERECHO**

PRESENTA

**NOHEMÍ RODRÍGUEZ TÉLLEZ**

ASESORE: LIC. JOSÉ CARMEN MUGICA JURADO

OCTUBRE, 2004



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

Agradecimientos.

Para la Universidad Nacional Autónoma de México por haberme dado un lugar, permitirme estudiar en sus aulas y enseñarme su gran filosofía..

Para la Facultad de Estudios Superiores Acatlán, por darme la oportunidad durante los cinco años de la carrera, para demostrarme lo valioso de ser estudiante y lo importante que es el ser humanitario.

Para mis profesores que impartieron con ideas y vida propia la materia asignada, en la cual dejaron plasmados su enseñanza.

A mi asesor Lic. José Carmen Múgica Jurado por darme la confianza y amistad durante mi vida universitaria.

Dedicatorias.

A mis padres por haberme dado una niñez maravillosa, fomentar mi educación y darme la libertad para elegir mis propios caminos, pero sobre todo gracias por su cariño y amor, son mi mayor tesoro.

A mis hermanos Alma Delia y Gustavo, que gracias a su apoyo y cariño incondicional me dieron el empuje que necesitaba, en los momentos más difíciles de la vida.

A mi futuro esposo Fabian Alejandro por darme la comprensión y el apoyo, que sin ti, no hubiera podido realizar la conclusión del presente trabajo, gracias por todo tu amor y caminar a mi lado.

A Luis Fernando y Lizett por ser unos ángeles que me han dado luz en mi camino, espero les sirva en un futuro el presente trabajo, los quiero mucho.

A mi Tía Sofia, por ser mi alma gemela y tener tu apoyo incondicional, por darme la seguridad que necesitaba y sobre todo por ser la cómplice de mis locuras.

Por último, dedico este presente trabajo a Dios por haberme dado la vida, una familia unida, alegre, pero sobre todo es una forma de agradecer todas la bendiciones que me da día a día.

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.	1
OBJETIVO.	4
HIPÓTESIS.	4
MARCO TEÓRICO.	
CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS.	
1.1. Roma	5
1.2. Australia	6
1.3. Alemania	8
1.4. Francia	8
1.5. España.	9
1.6. México.	10
CAPÍTULO II.- EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.	
2.1. Concepto	14
2.2. Los Sistemas Regístrales	16
2.2.1. De los efectos de inscripción	16
2.2.2. De la forma de inscripción	17
2.3. Los Principios Regístrales.	19
2.3.1. Publicidad	19
2.3.2. Inscripción	21
2.3.3. Especialidad	22
2.3.4. Consentimiento	24
2.3.5. Tracto Sucesivo o Continuo	26
2.3.6. Rogación o Instancia.	28
2.3.7. Prioridad o Prelación	29
2.3.8. Legalidad	30
2.3.9. Legitimación	33
2.3.10. Fé Registral	34

2.4. Los Asientos Registrales	35
2.4.1. Inscripciones	36
2.4.2. Anotaciones	38
2.4.3. Cancelaciones	40

### **CAPÍTULO III. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**

3.1. Concepto	46
3.2. Su naturaleza jurídica.	46
3.3. Modalidades de las anotaciones preventivas	50
3.3.1. Anotación preventiva de demanda	50
3.3.2. Anotación preventiva de embargo	51
3.3.3. Anotación preventiva de secuestro	52
3.3.4. Anotación preventiva de cedula hipotecaria	52
3.4. Utilidad y los efectos jurídicos	53

### **CAPÍTULO IV. LA CADUCIDAD.**

4.1. Definición	55
4.2. Diferencias entre la caducidad, prescripción y preclusión	56
4.2.1. Concepto de prescripción	56
4.2.2. Concepto de preclusión	62
4.3. La caducidad procesal	63
4.4. La caducidad registral	70

<b>ANÁLISIS</b>	74
-----------------	----

<b>CONCLUSIONES</b>	76
---------------------	----

<b>PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 546 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL</b>	78
---	----

<b>FUENTES CONSULTADAS</b>	79
----------------------------	----

## **INTRODUCCIÓN.**

En la actualidad se vive un México rezagado en cuanto a nuevas legislaciones, tendientes a reforzar la aplicación del estado de derecho y en consecuencia, la anhelada impartición de justicia, toda vez que las personas encargadas del poder legislativo pierden su tiempo en pedir permisos con o sin goce de sueldo, ya sea para irse al "Big Brother" y ú o jugar y apostar los recursos del pueblo a Las Vegas.

El presente trabajo pretende de algún modo, adentrarse al mundo registral, y en especial a los asientos registrales, ya que en la práctica se denota la necesidad de cambio en la legislación, pero no por simple populismo o el medio para llegar al poder, sino más bien, para reevaluar todas y cada una de las leyes para la aplicación de un mejor estado de derecho.

Actualmente, en materia procesal no se ha reformado el capítulo de Embargo y en especial sobre los Remates, puesto que se han dejado en el olvido, sin hacer nada al respecto, siendo figuras importantísimas para la aplicación de justicia.

Ya que no existe un criterio jurisprudencial o una ley que indique la vigencia del embargo, mientras que llegado el momento procesal oportuno al ejecutar una sentencia condenatoria, y pasados todos los caminos que conducen a una pública subasta de un bien inmueble, se encuentra que existen otros embargos y que ya han caducado, es decir esa anotación preventiva dejó de surtir sus efectos, pero como no existe tal legislación, se les debe de llamar a juicio, por conducente se detiene la ejecución de sentencia hasta en tanto sea llamado dicho acreedor, que dejó que dicha anotación preventiva caducara.

Por ello se debe de estudiar dicha figura para conocer su naturaleza, su concepto, los efectos jurídicos que trae cada una y su forma de aplicación, para después

proponer la propuesta de reforma al artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

El trabajo se encuentra dividido en cuatro capítulos. El capítulo I muestra un histórico comparativo en el cual permite analizar diferentes derechos internacionales, a fin de demostrar el antecedente más remoto del Registro Público de la Propiedad.

El capítulo II es un tanto analítico, toda vez que se estudia de lleno a la figura jurídica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para lo cual se demuestra sus principios rectores, así como sus diferentes sistemas registrales y sus asientos registrales.

El capítulo III en su primera parte es analítico en cuanto a sus dos primeros incisos, mientras que en los subsecuentes se torna crítico, puesto que de ahí se parte a estudiar la anotación preventiva y por consecuencia se empieza hablar de la caducidad registral.

El capítulo IV es analítico crítico y es la base fundamental para comprobar la hipótesis planteada, ya que se estudia la caducidad tanto registral como procesal, sus diferencias y sus semejanzas con diferentes figuras jurídicas que luego en la teoría y práctica se confunden, como son la prescripción y preclusión.

En consecuencia el objetivo del presente trabajo es analizar la figura denominada caducidad procesal con la caducidad registral, para los efectos de estudiar su esencia de ambas, y comprender que también, la caducidad registral tiene su importancia y que además existe una enorme laguna en la Ley, en cuanto a la vigencia del embargo y su falta de contemplación en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en este caso especial.

Para lo cual, se fórmula la siguiente hipótesis:

“Si se conoce a fondo la caducidad registral, su concepto, naturaleza y efectos jurídicos, entonces se le dará la importancia que tienen en el derecho procesal y de esta forma llevar a cabo una propuesta del artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.”

### **Objetivos.**

Analizar la caducidad procesal para su aplicación en el Código de Procedimientos Civiles.

Analizar la importancia de la caducidad registral dentro de la ley procesal.

### **Hipótesis.**

“Si se conoce a fondo la caducidad registral, su concepto, naturaleza y efectos jurídicos, entonces se le dará la importancia que tienen en el derecho procesal y de esta forma llevar a cabo una propuesta del artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal”.

## CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

En el presente capítulo se remonta a la historia partiendo de Roma, Australia, Alemania, Francia y España, ya que de ahí parte el nacimiento del Registro Público, para luego entrar al Derecho Mexicano desde la época colonial hasta la época moderna.

### 1.1 Roma

En el derecho Romano se crearon tres grandes instituciones la Mancipatio, La In Jure Cessio y la Traditio, en las cuales se pretendió encontrar el antecedente más remoto del Registro Público, toda vez que la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes. A continuación se describen de forma breve dichas Instituciones:

a) La Mancipatio. Era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados. Las partes que intervenían llevaban el nombre de (mancipio dans) que era el transferente, el (mancipio accipiens) que era el adquirente, el (libripens) que era un agente público y por último (testis classicis) que consistían en cinco testigos. La operación se realizaba estando presentes los sujetos, y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual

acostumbrado (*nuncupatio*), de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

- b) La *In Jure Cessio*. Era otra de las instituciones que aportara el derecho romano, esta figura era una especie de juicio reivindicatorio en donde el actor (reindincante) comparecía, al igual que el demandado (*in jure cedens*), frente a un magistrado y como el *vindicatus* confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reindicante
- c) La *traditio*. Consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla. En esta figura se daban tres elementos: la intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela, la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato y la entrega física de la cosa.

Por eso dicha figura prevalece en estos tiempos puesto que en el lenguaje jurídico moderno "tradición" quiere decir entrega.

## 1.2 Australia

En el derecho inglés se denominó a su sistema registral "Acta Torrens", toda vez que dicho nombre se le debe a Sir Robert Richard Torrens. Este sistema también se le conoce 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.

Para el autor José María Chico y Ortiz, Eugenio Fernández Caballero y Vicente Agero Hernández, 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 registracion inicial de la finca a base de un minucioso expediente que es preciso realizar.

Una vez in matriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de los 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 remite al Registro. El Registrador, 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..." (Colín S., 2000)

Este antecedente es muy claro, puesto que es el que más se asemeja al sistema registral en México, tal y como se demostrará más adelante en el desarrollo de este trabajo.

### 1.3 Alemania

Tal y como sucedió en Roma, la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico y por el otro el acto traslativo de dominio.

La *Gewere* y el *Auflassung* eran las formas de transmitir la propiedad. La *Gewere* se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente y la desposesión o abandono del enajenante. El *Auflassung* se dividía en dos: judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la *in-jure cessio*, era un juicio simulado, el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. Mientras que en el extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo.

Ambas formas se daban para transmitir la propiedad en forma oral y más tarde por escrito, pero siempre se inscribieron. Primeramente en los archivos municipales; y posteriormente se transcribieron en libros especiales. Esto fue un principio de registración.

### 1.4 Francia

En tiempos feudales y monárquicos el derecho francés se aplicó de dos formas: primero al norte se tuvo gran influencia germánica, ya que se transmitía la propiedad por medio de la *Gewere* y *Auflassung*; mientras que la segunda, continuó con las costumbres del derecho romano y transmitía la propiedad por medio de la *traditio*, celebrada en formas diversas, según el tiempo y el lugar.

En el período revolucionario, entró en vigor la Ley de 9 de Messidor del año III, denominado Código Hipotecario, en el cual se ordenaba la inscripción de las hipotecas tácitas.

Después entro en vigor la Ley 11 de Brumario del año VII, nombrada Ley Hipotecaria, en donde se estableció el sistema de transcripción integra de los documentos traslativos de dominio, y de inscripción de un extracto cuando se trataba de hipotecas. El sistema era folio personal que se ampliaba a la trasmisión de propiedad inter vivos y estableció la inoponibilidad del acto.

Para el año 1855 se creo la Ley Hipotecaria que tuvo las siguientes características:

- a) Se continuó con el folio personal; por lo tanto subsistieron las hipotecas generales.
- b) Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte.
- c) El Registro Público era dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia características tributarias.

## **1.5 España**

El antecedente más importante del derecho español se da en el año 1768 por Real Pragmática de Carlos III, cuando se crearon los Oficios de Hipotecas, ya que de ahí se parte de la efectividad de la publicidad. Dichos oficios eran públicos percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie con mención del registro hecho. Con dichos oficios se puso fin a la clandestinidad y el sistema registral recibió impulsos y

refuerzos, con el impuesto de hipotecas, después impuesto de derechos reales, que se estableció en el año de 1829.

## **1.6 México**

Desde el siglo pasado en México se creó el Registro Público de la Propiedad, los primeros antecedentes se encuentran dentro del Derecho Español con las "siete partidas" y "la novísima recopilación", ya que en estas disposiciones, la hipoteca era considerada como un vicio, desmerecimiento o ficción de la cosa, cuyo ocultamiento (gravamen) era fuente inagotable de fraudes, razón por la cual la Corona española instituyó los oficios de hipoteca.

Dichos oficios serían vendibles y renunciables, por lo tanto, serían pregonados y el importe de la venta remitido a la Superintendencia General de la Real Hacienda.

Los escribanos, anotadores y justicias receptores estarían obligados a llevar un libro para llevar un registro por separado, en relación a cada uno de los pueblos de su distrito para que de acuerdo con ello, se llevasen a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que debían hacerse por años facilitando su consulta.

El documento que debía de presentarse sería el original; es decir, la primera copia otorgada por el escribano o juez receptor, hecha excepción de pérdida o extravío, caso en que se presentaría una copia.

Cuando fuera presentado un documento en donde constara la redención del censo o la libración de la hipoteca o fianza, sería indispensable remitirse al libro en donde constará la obligación o imposición, para dejar constancia marginal de estar extinguida la carga. Si no estaba registrada la obligación principal, a solicitud de

parte, se tomaría razón de la liberación en el libro de registro, en la forma y términos en que debía hacerse tratándose de la imposición.

Para el año de 1870 se creó el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California; primera en su género dentro de la legislación mexicana, del cual se desprende las bases legales para el establecimiento de una oficina denominada Registro Público, que debería de existir en toda población donde haya un tribunal de primera instancia.

Dicho Código en su capítulo IV, se refería al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca, solo producía efecto a partir del momento en que fuera registrada. Asimismo se suprimió toda hipoteca tácita e instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles. También se previó que las anotaciones del registro, se escribieran y numeraran, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni enterrrenglonaduras y que se firmaran siempre, por el encargado del registro. Asimismo el registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara, o se declarara prescrito.

El carácter público de la institución se acentuó con claridad, al indicar como obligación para el titular de esa función que permitiera consultar los registros a cualquier persona y además que expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas.

Para el año 1884 se crea el Código del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, en el cual se desprende en su título vigésimo tercero intitulado "Del Registro Público" comprendió tres capítulos: Disposiciones generales de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones.

Ambos Códigos el de 1870 y 1884 establecieron lo que la doctrina imperante llamará sistema declarativo aunque tratándose de la hipoteca, ésta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en una manifestación de carácter constitutivo de tal acto.

Los Códigos mencionados consagraron el llamado principio de publicidad atribuido al registro público de la propiedad, como puede desprenderse del contenido de diversos artículos y por otra parte, sentaron las bases para el resurgimiento y operancia de la institución registral, de acuerdo con las necesidades prevalentes en esa época.

El primer Reglamento que se expidió fue el de 28 de febrero de 1871, expedido por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, consta de 86 artículos en 5 títulos denominados: el primero "De las oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse"; segundo, "De los títulos sujetos a inscripción"; tercero, "De la forma y efectos de la inscripción"; cuarto "De la rectificación de los actos del registro"; quinto, "De la publicidad del registro".

Posteriormente en el año 1921 se expide un nuevo reglamento del cual consta de 164 artículos y 14 capítulos; y para el año de 1940 se expide un nuevo reglamento del cual se desprenden 149 artículos y 8 títulos, que integró al Registro Público del Distrito Federal con el siguiente personal: Director, Registradores, Jefe de Sección Administrativa y Oficiales.

Una vez reformado el Código Civil se expide en 1980 el nuevo reglamento, cambiando estructuralmente su organización del Registro Público de la Propiedad. Con el establecimiento del folio real se terminó con la práctica de transcripción de

títulos así como con el uso de los libros que se encontraban en diferentes secciones. También se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa; se establecieron las normas de los recursos administrativos; se creó el boletín del Registro Público de la Propiedad, con la obligación de consultarlo para saber el estado en que se encuentra un documento; y lo más importante, se creó el folio para las personas morales y los bienes muebles.

El último Reglamento del Registro Público se expidió el 06 de agosto de 1988, del cual se desprenden 118 artículos divididos en tres títulos denominados "De las disposiciones Generales", "Del Sistema Registral" y "Del procedimiento Registral":

Para concluir, tal y como se señaló en el presente capítulo, quedo demostrado el origen del Registro Público de la Propiedad en México, partiendo del Derecho Romano en donde la transmisión de la propiedad se daba con una publicidad limitada; mientras que en Australia se retoma su sistema registral ya que se llevaba en sus archivos un libro registro y se expide un título real con el cual bastaba para transmitir la propiedad. Del Derecho Francés se igualo a su sistema de folio personal y del Español fueron los oficios de hipoteca que eran públicos y percibían derechos arancelarios.

## CAPÍTULO II. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

### 2.1 Concepto

En primer lugar para el Diccionario Jurídico Mexicano "El Registro Público de la Propiedad es una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes, primordialmente de inmuebles, que se inscriben en él."

Surgió el Registro Público de la Propiedad como un producto de las necesidades de la vida diaria, a efecto de evitar que las transmisiones de propiedad y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectuaran en forma clandestina y dar seguridad jurídica a la población. Dichas necesidades se impusieron ante el poder ejecutivo, para que crearán y organizarán a dicho Registro.

Jorge Ríos Hellig (2000), define al Registro Público de la Propiedad como "... aquellas instituciones dotadas de fe pública que brindan seguridad jurídica a los otorgantes de los actos, sus causahabientes o terceros, a través de la publicidad, oponibilidad y a veces la creación de estos actos jurídicos, o bien de hechos con relevancia jurídica."

La palabra Registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa, también con ello se alude al libro de libros en donde se llevan las anotaciones. Por último, con el término "registro" se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.

El Registro Público de la Propiedad significa para el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo (2000) "el conjunto de normas de derecho público que regulan la

organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos."

El autor Guillermo Sánchez Colín (2000) dice "que es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo); tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es la seguridad jurídica."

El estado es quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los interesados legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: El Registro Público, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta, el estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

Por otro lado Sánchez Colín (2000) menciona "el objeto es aquella cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento registral"; es decir, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.

La finalidad del procedimiento registral son dos: Principal y Accesorios; la primera se clasifica en fin principal inmediato, que es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente; mientras que la segunda es el mediato que es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la Fé Pública Registral.

Mientras que el fin accesorio se traduce en los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya

que por si solo, a través de la fórmula correspondiente a su registro produce los efectos plenos que le otorga la ley.

## **2.2 Los Sistemas Registrales**

Este punto se refiere a la forma en cómo se inscribe el acto jurídico en diferentes entidades federativas, ya que en el Distrito Federal se maneja el sistema de folio personal que se detallara más adelante, por lo que hace en el Estado de México su sistema es diferente, ya que se sigue llevando la inscripción por medio de libros.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo (2000) dice: "no existen sistemas registrales puros, pues siempre se encuentran mezclados, por lo que para su estudio se pueden clasificar desde dos puntos de vista: de los efectos de la inscripción y de la forma de inscripción"

### **2.2.1. De los efectos de la inscripción.**

Se subdivide en tres; el sustantivo, el constitutivo y el declarativo.

- a) **El sustantivo.** Se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o sea, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles.
- b) **El constitutivo.** El derecho nace en el contrato o el acto jurídico y para su perfección es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria, es una especie de traditio.
- c) **El declarativo.** La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de traditio ni de la inscripción en el Registro Público de la

Propiedad. Esto es en virtud de que la legislación es consensualista, sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros.

### **2.2.2 De la forma de inscripción.**

Existen los siguientes sistemas:

**a) Folios.** Este sistema se aplica en el Distrito Federal. Consiste en una carpeta que consta de una carátula y tres partes, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre los muebles y las personas morales. Por medio de este sistema se puede dar una información rápida y completa del estado jurídico en que se encuentra un bien.

Los asientos se practican en los siguientes folios:

- **Real de Inmuebles.** Se describen las características del inmueble, en la primera parte se inscriben los cambios de propietario, en la segunda los derechos y gravámenes reales y en la tercera las anotaciones preventivas.
- **Real de Muebles.** Se describe el bien y sus características, en la primera parte se inscriben los contratos de compraventa sujetos a condición resolutoria o con reserva de dominio, en la segunda las garantías reales y en la tercera las anotaciones preventivas.
- **De Personas Morales.** En su carátula se anotan los datos esenciales de la sociedad o asociación civil, en la primera parte los datos de la constitución, en la segunda las reformas a los estatutos y en la tercera el nombramiento y revocación de administradores o apoderados.

- Y el folio Auxiliar. Que consiste en un número adicional al folio real, para los efectos de identificar una copropiedad, es decir, el folio real matriz se encuentra ubicado todo un edificio, y para los efectos de determinar el departamento se le adiciona el folio auxiliar, en donde será igual que un folio real, con todas sus secciones y parte que lo integran.

**b) Libros.** En este sistema se anotan o inscriben los “títulos” por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión.

Los libros se encuentran en varias secciones: en la primera se inscribe la propiedad, en la segunda los gravámenes reales como son: hipotecas, embargos, demandas preventivas y otros.

Dentro del sistema de libros se encuentran los de transcripción, inscripción e incorporación. En el primero se reproduce literalmente el título; en el de inscripción se extrae la parte fundamental del acto jurídico; en el de incorporación se realiza una pequeña anotación y se abre un apéndice en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados. De esta forma la inscripción consta tanto en el libro, en donde se anotan los títulos, como en la copia certificada que se agregó al apéndice.

Dicho sistema es el que actualmente se lleva a cabo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, es decir Municipios como Tlalnepantla, Naucalpan, Huixquilucan, Atizapan de Zaragoza, Cuautitlán México, Texcoco y otros.

### **2.3 Los Principios Registrales.**

Estos principios explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro. Dichos principios son los siguientes:

#### **2.3.1 Publicidad.**

Este principio es la razón de ser del Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Es el principio que inspiró a los primeros oficios de hipotecas, consistente en permitir al público la consulta de las inscripciones.

Asimismo el Registro fue creado para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Su finalidad es impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera, que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado principio de publicidad se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el estatus jurídico del mismo a través de los asientos registrales.

De esto deriva la segunda consecuencia de la publicidad, o sea, que el titular de derechos no inscritos, no puede prevalerse contra el derecho inscrito de tercero que haya adquirido de buena fe y a título oneroso.

Para el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo (2002) dice "que este principio se puede examinar desde dos puntos de vista formal y material."

La publicidad formal consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, tal y como lo prevé el siguiente artículo:

"Art. 8.4. El Registro será Público, por lo que los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo solicitan, que se enteren de los asientos que obren inscritos y de los documentos relacionados con esas inscripciones que estén archivados o almacenados en medios magnéticos. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los registros, así como certificaciones de no existir asientos o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas."

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros o folios si es Distrito Federal, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado, sino que se lo dan a cualquier persona, para que vea el estado en el que se encuentra el bien inmueble a investigar.

Mientras que la publicidad material esta concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Está se encuentra concretada en el nuevo Código Civil del Estado de México, de la siguiente manera:

"Art. 8.1. Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros.

Art. 8.7. La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Art. 8.8. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, 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 terceros 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."

El autor Guillermo Colín Sánchez (2000) dice: "...Este denominado principio registral, es a nuestro juicio, una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad sólo podrá darse en general, cuando el acto ya se haya inscrito; por ende, no es propiamente hablando, un principio, sino una consecuencia o efecto de la inscripción misma, con la cual se pone en conocimiento de todos, la existencia del derecho real con sus alcances y trascendencia."

### **2.3.2 Inscripción.**

El denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros o folios correspondientes para que de ese modo, produzca efectos jurídicos.

En realidad, es buena técnica jurídica, tampoco es un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios.

Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte.

En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este sistema, el registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos; por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles, en la segunda, los gravámenes reales, en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales, en la cuarta, las personas morales, en la quinta, archivo y certificaciones, tal y como lo dispone el siguiente artículo:

"Art. 8.2. Las inscripciones hechas en el registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho."

En el folio real se asientan; inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, avisos notariales, y asientos de presentación.

Dicho principio se verá con mayor detenimiento en el siguiente punto.

### **2.3.3 Especialidad.**

Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos.

Para el autor Jorge Ríos Helling (2000) dice "Este principio consiste en la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir; naturaleza del acto, naturaleza del derecho real, el valor de la operación, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó y hora de presentación del documento, entre otros."

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

“Art. 3061. Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de 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.”

Para Guillermo Colín Sánchez (2000) se trata no de un principio, propiamente dicho, sino de requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico; de lo contrario, se tendría que elevar al rango jerárquico de principio registral a todo lo exigido por el

reglamento para el registro de las operaciones previstas por dicho ordenamiento jurídico.”

#### **2.3.4 Consentimiento.**

Este es uno de los principios fundamentales del Registro, ya que con el, se pone de manifiesto la voluntad de alguna de las partes, para que el acto jurídico se inscriba, para lo cual este principio se materializa en la solicitud de entrada y salida que llega al propio registro.

Para el autor Carral y de Teresa (1998) es traducido en lo siguiente:

“Para que el Registro se realice, debe basarse la inscripción, en el consentimiento de la parte perjudicada en sus derechos; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular”

Para Bernardo Pérez Fernández del Castillo (2000) “este principio puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento. Ahora bien, este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o substituya; en este último caso por orden judicial.”

Por un lado existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito y excepcionalmente se manifiesta explícitamente. Es el caso del pago de un crédito hipotecario, en el que forzosamente se tiene que asentar una cláusula de estilo, en la que el acreedor manifieste que se da por pagado del crédito y que está de acuerdo en que se cancele en el Registro Público de la Propiedad el asiento correspondiente.

Este principio se aplica plenamente en aquellos países que siguen el sistema constitutivo y no el declarativo como los códigos de 1870, 1884 y 1928. En el sistema constitutivo se distingue entre el título y el modo: el "título" que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad y el "modo" que es la tradición o el acto por el que se materializa la transmisión de la propiedad. La transmisión de la propiedad se lleva a cabo con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y es por esta razón que requiere, del consentimiento expreso del titular registral para la modificación del asiento.

Para Jorge Ríos Helling (2000) "este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos, se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción del caso del mandamiento judicial que suple dicho consentimiento."

Para iniciar cualquier trámite en el registro, se requiere de un documento llamado solicitud de entrada y trámite, con lo que se acredita este principio (artículos 18 del Reglamento del Registro público de la Propiedad, y 37 del Reglamento del registro Público de Comercio.

El Artículo 8.35 del Código Civil del Estado de México, dispone:

"Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido".

El artículo 8.36 del Código Civil del Estado de México, establece:

"Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública".

### **2.3.5 Tracto Sucesivo o Continuidad.**

Este principio se aplica desde el año de 1871, desde que se practican la anotación primera de la finca o bien desde la fecha de la inmatriculación del bien.

Para Jorge Ríos Hellig (2000) "este principio obedece al concepto filosófico de causalidad (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente), esto es, la serie de actos sobre un mismo bien llevan al último. Por tanto, no puede inscribirse un acto sino está inscrito antes el acto que le da origen, es decir, debe coincidir el titular registral con el vendedor."

Este principio se encuentra comprendido en el artículo 8.9 del Código Civil del Estado de México ordena:

"El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular de una inscripción de dominio o de posesión del inmueble inscrito."

Mientras que el artículo 8.10 menciona que:

"No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en favor de

persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derechos.”

Por otro lado el artículo 8.11 dice que:

“En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio sobre bienes o derechos reales, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción como causa habiente del que aparece dueño en el Registro.”

El artículo 8.23 establece:

“Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación”.

El artículo 8.24 determina:

“Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.”

Para Guillermo Colín Sánchez (2000) el tracto sucesivo o continuo se caracteriza “por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular.”

La voluntad de las partes o de la parte interesada, según el caso, es de primordial importancia advertir que, en estricto sentido, no es un verdadero principio registral,

sino algo implícito en los dos últimos llamados "principios registrales " referidos en líneas anteriores.

Su eficacia se pretende justificar atribuyéndole que: "logra las coincidencias del mundo real con el mundo registral", en virtud de que según Roca Sastre y Carral; "logra que no sea interrumpida la cadena de inscripciones y que el Registro nos cuente las historias completas de las fincas."

Por otro lado, para Bernardo Pérez Fernández del Castillo (2000), dicho principio tiene dos excepciones:

- a) "Cuando el Registro Público se creó en el año 1870, quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamó "primera de la finca". A partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.
- b) Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad."

### **2.3.6 Rogación o Instancia.**

Este principio consiste en que se le solicite al registro su actuación, debido a que el Registro Público no puede actuar de oficio (excepto en los casos ya vistos o en el caso de caducidad de la inscripción. La solicitud la puede hacer el particular o la autoridad judicial.

Por lo que se encuentra su fundamento en el artículo 83 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal determina:

“Tratándose de cédulas hipotecarias procede la cancelación a petición de parte, cuando se cancela la hipoteca que las originó”.

Así como el artículo 84 del mismo reglamento dispone:

“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.”

Mientras que el artículo 85 de dicho ordenamiento señala:

“En los casos a que se refiere el capítulo III de este título, los asientos podrán cancelarse por consentimiento del vendedor o acreedor, por resolución judicial o a solicitud del deudor, siempre que éste acredite fehacientemente el cumplimiento de sus obligaciones.”

Las reglas de caducidad de anotaciones preventivas se contienen en el artículo 8.38 del Código Civil del Estado de México, que posteriormente será comentado en el siguiente capítulo de este trabajo.

### **2.3.7 Prioridad o Prelación.**

Este Principio consiste es uno de los principios registrales más importantes, alrededor de él gira la utilidad del registro. Este principio consiste en que “el primero en inscripción es primero en derecho”.

No el primero en tiempo en realizar el acto sino el primero en su registro, esto es la base de la seguridad jurídica, el cual se encuentra su fundamento en el siguiente artículo 8.12 del Código Civil señala:

“La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro.”

Así como el artículo 8.13 que dice:

“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.”

Para Guillermo Colín Sánchez (200.) el principio de prioridad “es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente; pero aún así, se considera que no es un principio, sino una garantía procedimental, la cual con mayor sencillez, se califica como una consecuencia del acto de presentación del documento ante la Oficialía de Partes del Registro Público, cuya eficacia dependerá de que el documento en cuestión, reúna los requisitos legales exigidos por el reglamento para su inscripción. En caso contrario será rechazado el documento (Salida sin registro), y la prioridad, se perderá como resultado del rechazo determinado por el registrador en uso de su facultad calificadora.”

### **2.3.8 Legalidad o Calificación.**

Dicho principio consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el

registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama "calificadora", y es concurrente con la notarial.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe de realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos.

Solo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. En cuanto a la calificación del contenido del documento, el registrador debe constatar que sea de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, tal y como preceptúa el artículo 8.25 que dice:

"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten, la inscripción podrá suspenderse o denegarse cuando:

- I.- El título presentado no es de los que deben inscribirse o anotarse.
- II.- El documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley,
- III.- Haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.
- IV.- No se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen el caso de obligaciones de monto indeterminado.
- V.- Falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Código y otras leyes aplicables."

Como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir el documento. Si existen faltas subsanables o insubsanables, podrá suspender o denegar la inscripción.

Al no estar de acuerdo con la calificación registral, "podrá recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio contencioso administrativo". (Art.8.26)

La calificación fiscal, es la facultad que también tiene el registrador, así como la obligación y la responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Al respecto la fracción II del artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece:

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

El artículo 11 del Reglamento del Registro Público de Comercio dice:

"La calificación que hagan los registradores de la legalidad de los títulos, se entenderá limitada para el efecto de suspender, denegar o admitir la inscripción, sin perjuicio de la acción contradictoria que pueda ejercerse sobre la nulidad del título o la determinación del registrador".

Para el autor Jorge Ríos Helling (2000) dice "que este principio consumado por registradores calificados constituye una garantía de seguridad jurídica, la cual no debe desvirtuarse con calificaciones erróneas. Asimismo es oportuno hacer mención que este último precepto, si bien obedece a una necesidad de brindar seguridad jurídica, contradice lo dispuesto por el artículo 31 del Código de Comercio, que en ningún caso faculta al registrador a denegar la inscripción de un documento mercantil."

### **2.3.9 Legitimación.**

En este principio se da certeza y seguridad jurídica al titular registral así como a terceros de buena fe, por ello su gran importancia para entrar a su estudio en el presente trabajo.

Para Bernardo Pérez Fernández del Castillo (2000) consiste este principio "en el más importante de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión."

Para Carral y de Teresa (1998) dice que "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica."

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, se deberá tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho; la extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respecta la esfera jurídica ajena, la ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se

encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *juris et de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

### **2.3.10 Fé Registral.**

Este principio va de la mano con el objetivo del acto jurídico, ya que lo plasmado ante el Registro Público goza de una presunción, en la cual se da por cierto los hechos y los actos jurídicos inscritos.

La fé pública es un imperativo jurídico o coacción que obliga a tener como verdaderos determinados hechos o acontecimientos, sin que se pueda decidir en principio sobre su objetiva verdad, es decir, la fé pública registral da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el titular de la fé pública registral, el cual se encuentra su fundamento en el siguiente artículo.

El artículo 6º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone:

“Corresponde al Departamento, por conducto del director general:

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

El Director General, los registradores y el área jurídica, confluyen para dar fuerza a la fé pública registral, la cual es detentada por el Director.

## 2.4 Los Asientos Registrales.

Todo acto registral se rige por el principio de legalidad; por ende, en él tiene su fuente y todos sus efectos. El procedimiento adquiere forma a través de la actuación del funcionario al efecto designado; pero dicha actuación no se realiza de manera arbitraria, se configura a lo largo de una secuela de actos, a los cuales se les conoce como "actos procedimentales". Los cuales deben estar sometidos a un principio rector que presida su dinámica, su desenvolvimiento, en orden al objeto que desencadena la acción.

Los actos del procedimiento revisten formas y formalidades. Al hablar de formas se alude a lo externo, a la manifestación que adquiere la materia en el orden físico para su singularidad e identificación. Por ende todo acto jurídico tiene una forma, y además una formalidad; es decir, requisitos que deben darse para que la forma opere en el orden deseado. En todo caso, la formalidad se determina por la ley, y por lo tanto, es indispensable para que la forma adquiera trascendencia en el orden que se pretende. Los efectos de los actos del procedimiento registral se clasifican en:

a) **Declarativos.** El efecto declarativo consiste en que, registrado el acto jurídico, de inmediato surte efectos contra terceros.

Adviértase que, el negocio jurídico puede ser plenamente válido, independiente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro. En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos de ley, para la producción de los efectos indicados.

b) **Constitutivos.** El efecto constitutivo consiste en que, el acto jurídico sólo se perfecciona, en cuanto es inscrito en el Registro Público, lo cual, significa que sólo alcanza la plenitud de sus efectos legales a partir de su inscripción. En este

caso, el Registro Público interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto deseado; de lo contrario, el acto adolece de nulidad:

En México los efectos de los actos del procedimiento registral son declarativos; es decir, el acto existe jurídicamente y no requiere del Registro para ser perfecto: vale en sí y por sí mismo, independientemente del Registro. Si el acto no se registra, vale únicamente entre las partes intervinientes y nunca contra terceros a quienes si aprovecha, en cuanto le sea favorable.

Ahora bien los actos del procedimiento registral desde el punto de vista formal se clasifican en: inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones.

#### **2.4.1 Inscripciones.**

Este acto procedimental registral consiste en que el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente al acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo.

Para algunos juristas la inscripción es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

Es indudable que, tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos. En consecuencia, la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito.

Todo esto lleva a establecer que, la primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas una con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

El artículo 8.45 del Código Civil del Estado de México establece:

"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, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

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

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de menores, incapacitados o de una sucesión; y

IV.- Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

V. - Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados."

El Código Civil, en este último aspecto, indica que es objeto de inscripción en el Registro Público, los siguientes actos: adjudicación por herencia; adjudicación por remate; agrupación de predios; aportación de inmuebles; arrendamiento de inmuebles; apeo y deslinde; asociaciones civiles; auto declarativo de herederos; capitulaciones matrimoniales: cesión de derechos; cédulas hipotecarias; compraventa de inmuebles; compraventa de muebles; compraventa con reserva de dominio; condominio y copropiedad; constitución del patrimonio familiar; crédito de habilitación y avío con garantía hipotecaria; crédito refaccionario con garantía

hipotecaria, dación en pago; disolución de copropiedad; disolución de sociedad conyugal; donaciones; embargos; fideicomisos en garantía; fideicomiso traslativo de dominio; fundaciones de beneficencia privada; fraccionamientos; expropiaciones; hipotecas; informaciones de dominio y posesorías; informaciones sobre construcciones; inmatriculación; juicios arbitrales en relación con bienes inmuebles; prenda de frutos pendientes; prenda de créditos; poderes y renovación de los mismos; prescripción adquisitiva; resoluciones administrativas; sentencias en juicios de nulidad; servidumbres; usufructo; uso y habitación; sociedades civiles; subdivisión, lotificación y relotificación de inmuebles; subrogación de derechos; sustitución de acreedores y deudores; testamentos públicos y privados; títulos de adjudicación de inmuebles.

#### **2.4.2 Anotaciones.**

Las anotaciones son actos del procedimiento a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo afectan el contenido de la misma.

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

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

La anotación protege derechos reales en los que existe controversia; o bien, situaciones derivadas del ejercicio de acciones personales trascendentes en el orden inmobiliario. Es indiscutible si la anotación es un asiento principal o si se trata de algo accesorio, empero, en nuestro medio, la anotación normalmente depende de la existencia del asiento o inscripción principal, de lo contrario no opera.

Por otro lado, la anotación generalmente es provisional, no obstante, puede convertirse en inscripción definitiva, cuando se han cumplido algunos requisitos o condiciones legales que confieren carácter permanente y firme a lo prevenido o previsto en las anotaciones.

Las diferencias que existen entre la anotación y la inscripción son: desde el punto de vista formal y por su naturaleza.

a) Desde el punto de vista formal y con arreglo al formato tradicional de los libros de registro, la anotación tiene un carácter marginal en oposición a las inscripciones destinadas a ocupar la parte central o contramargen de las hojas respectivas; circunstancia ésta que, condiciona la práctica de la anotación a la existencia de la inscripción.

En el sistema donde se lleve el Folio Real y Mercantil la anotación se lleva a cabo en la parte o sección destinada para ese fin, sin que por ello, deje de estar referida a una inscripción preexistente.

b) Atendiendo a su naturaleza, la anotación es un asiento o inscripción transitorio que contrasta con la comúnmente llamada "inscripción" en sentido estricto, que es definitiva.

### **2.4.3 Cancelaciones.**

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

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

Por lo que son objeto de cancelación, las inscripciones o asientos, las anotaciones e, incluso, las propias cancelaciones, ya que unos y otro constituyen los medios establecidos por la ley para que adquiera objetividad la función registral.

Puede afirmarse que la inscripción cancelada es el soporte o el antecedente de la que va a llevarse a cabo con motivo del nuevo derecho adquirido. La cancelación puede recaer también sobre notas de presentación o anotaciones preventivas que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos. En estos casos, es necesario dejar sin efecto esa anotación y sustituirla con otra.

La cancelación puede dejar sin efectos otra cancelación anterior, bien es porque se aprecie error manifiesto o por mandato de autoridad competente; en cuyo caso, el asiento erróneo o indebidamente cancelado recupera su vigencia, subsistiendo con todos sus efectos legales.

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

Por efecto de la cancelación, la extinción del derecho, produce la extinción de la inscripción o anotación respectivas.

Las cancelaciones según anulen en todo o en parte los efectos de una inscripción o anotación, serán totales o parciales, según el artículo 8.38 del Código Civil del Estado de México, previenen:

“Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total cuando:

- I.- Se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II.- Se extinga por declaración judicial el derecho inscrito o anotado;
- III.- Se declare la nulidad del acto jurídico o título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV.- Se declare judicialmente la nulidad del asiento;
- V.- Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte gravamen;
- VI.- Tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que se ordene su prórroga.”

Mientras que el artículo 8.39 establece que:

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

- I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva;
- II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

Las cancelaciones según el caso, podrán practicarse:

- I.- De oficio, por el registrador;
- II.- A petición de parte;
- III.- Por consentimiento de los interesados, y
- IV.- Por resolución judicial;

I.- De oficio se podrán cancelar:

- a) Los avisos preventivos cuando sea inscrito el testimonio que dio origen al aviso;
- b) Las anotaciones preventivas cuando se conviertan en inscripción definitiva;
- c) Las anotaciones marginales practicadas en el libro o folio destinado al registro de la propiedad de bienes inmuebles como consecuencia de una inscripción hecha en el libro o folio destinado a gravámenes o limitación de dominio, o en el libro o folio en que se asientan los actos previos para la inscripción de un título traslativo de dominio, cuando la inscripción que aparece en alguno de dichos libros o folio ha sido cancelada;
- d) Las inscripciones relativas a compraventa con reserva de dominio, cuando se inscriba el testimonio en que conste el cumplimiento de la condición suspensiva y la adquisición del pleno dominio sobre el bien de que se trate;
- e) Las anotaciones marginales que aparezcan en los libros del Registro Público de la Propiedad como referencia a alguna inscripción practicada en los libros del registro de Comercio, cuando esta última sea cancelada;
- f) Las inscripciones de títulos de propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles a favor del que enajena, cuando se inscriba el título a favor del que adquiere.

II.- A petición de parte:

1. Las inscripciones relativas a derechos temporales o vitalicios, cuando el interesado acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular, siempre que, en su caso, estén cumplidos los requisitos fiscales;
2. Las inscripciones relativas a gravámenes, cuando sea vendido judicialmente el inmueble gravado y se proceda a la inscripción del testimonio correspondiente;

3. Las inscripciones de cédulas hipotecarias o embargos, siempre y cuando el juez del conocimiento certifique que han transcurrido dos años, sin que el interesado haya promovido el juicio correspondiente.
4. Las anotaciones preventivas, cuando haya operado la caducidad;
5. Las inscripciones de hipotecas voluntarias o de prenda, a petición del acreedor hecha constar en la forma que establezca la ley;
6. Las inscripciones de fianzas convencionales, a petición del acreedor o, en su caso, del fiador, cuando su obligación se extinga por cualquiera de las causas que señala la ley;
7. Las inscripciones de créditos de habilitación y avío o refaccionarios, a petición del acreedor, fecha que debe constar en la forma en que señala la ley;
8. Las inscripciones de mandatos, en los casos de revocación hecha constar fehacientemente.

III. Se cancelarán por consentimiento de las partes:

1. Las inscripciones de asociaciones civiles y de sociedades civiles o mercantiles, salvo en casos de quiebra;
2. Las inscripciones relativas a fideicomisos;
3. Las inscripciones de contratos de promesa;
4. Las inscripciones de convenios entre particulares;
5. Las inscripciones de emisión de obligaciones o de créditos que han de cubrirse con el producto de la emisión, por acuerdo entre la sociedad emisora y el representante común de las obligaciones."

Para concluir en este capítulo se definió el concepto del Registro Público de la Propiedad, el que a continuación se describe:

“Es el sistema jurídico mexicano creado para regular el tráfico inmobiliario, principalmente, que se da día a día, para dar certeza jurídica de todos los asientos registrales afectados al bien inmueble en cuestión.”

Por otro lado se tienen dos sistemas registrales: el folio real, que consiste en una carpeta que contiene todos los antecedentes del bien inmueble en cuestión; mientras que el sistema de libros se da principalmente en el Estado de México, el cual se transcribe una parte íntegra del acto jurídico que recae a dicho inmueble, se divide en tres secciones; el primero es de la propiedad, el segundo de los gravámenes y el tercero donde consta las sucesiones y otros.

También se retomó los principios registrales que son la base del Registro Público, entre los más importantes está el de publicidad: es decir, que toda persona tiene la posibilidad de acudir a dicho Registro para saber en qué estado se encuentra el bien inmueble afectado, ya que todos los actos jurídicos se deben de inscribir para que surtan los efectos jurídicos plenos; el de Inscripción se traduce en la materialización del acto de registro; el del consentimiento que se traduce en que el titular registral es el único que tiene que darlo para los efectos de que afecte el gravamen o cualquier acto jurídico que pese en la finca; el de Instancia que significa que se le tiene que solicitar al Registro Público que se inscriba el acto jurídico realizado, ya que dicha institución no la puede realizar de oficio; el de Prioridad que consiste primero en tiempo primero en derecho; el de Legalidad, consistente en una revisión escrupulosa de dicho documento a fin de determinar si reúne todos los requisitos exigidos por la ley.

Asimismo se determino los asientos registrales que son: el de Inscripción que es una anotación de manera definitiva; las anotaciones que se dan en forma provisional y que pueden convertirse en una inscripción y las cancelaciones, que se dan de una forma parcial o en su totalidad.

## **CAPÍTULO III. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.**

### **3.1 Concepto.**

Para el Diccionario Jurídico (2002) significa que: "La anotación preventiva es un acto registral por efecto del cual se da publicidad a ciertos actos o hechos jurídicos que afectan a bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad."

Mientras que para Guillermo Sánchez Colín (2000) "son actos del procedimiento a cargo del Director o Registrador, según su caso, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo afectan el contenido de la misma."

Mientras que los historiadores del derecho, afirman: la anotación es de origen español; fue el rey Pablo III quien en el año de 1339 denominó anotaciones a las inscripciones que por orden de los órganos jurisdiccionales se llevaban a cabo, respecto a los bienes de las personas sometidas a un enjuiciamiento criminal o que purgaban una sentencia penal.

Por lo que se concluye que la anotación, es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción, pudiendo llegar a ser definitiva.

### **3.2 Naturaleza Jurídica.**

Por su naturaleza jurídica las anotaciones preventivas se diferencian con las inscripciones en dos aspectos:

- a) "Desde el punto de vista formal y con arreglo al formato tradicional de los libros de registro, la anotación tiene un carácter marginal, en oposición a las inscripciones destinadas a ocupar la parte central o contramargen de las hojas respectivas; circunstancia ésta que, condiciona la práctica de la anotación a la existencia de la inscripción.

En el sistema en donde se utiliza el Folio Real y el Folio Mercantil, la anotación se lleva al cabo en la parte o sección destinada para ese fin, sin que ello, deje de estar referida a una inscripción preexistente.

- b) Atendiendo a su naturaleza, la anotación es un asiento o inscripción transitorio que contrasta con la comúnmente llamada "inscripción" en sentido estricto, que es definitiva."

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

En lo general la anotación protege derechos reales en los que existe controversia; o bien, situaciones derivadas del ejercicio de acciones personales trascendentes en el orden inmobiliario. Es indiscutible si la anotación es un asiento principal o si se trata de algo accesorio, empero, en este medio, la anotación normalmente depende de la existencia del asiento o inscripción principal, de lo contrario no opera.

Para Ramón Sánchez Medal (1999) "las anotaciones preventivas tienen efectos muy especiales, los cuales son:

- a) Dar preferencia al derecho personal inscrito frente a otros derechos personales iguales no inscritos.

- b) Preconstituir una presunción de legal de fraude y facilitar el ejercicio de la acción pauliana.
- c) Hacer que prevalezca sobre cualquier otra inscripción anterior que derive de la inscripción preventiva y,
- d) Permitir el ejercicio de una acción de daños y perjuicios en contra de quienes posteriormente realizaron actos contrarios a dicha inscripción.”

Por otro lado la anotación generalmente es provisional, no obstante, puede convertirse en inscripción definitiva, cuando se han cumplido algunos requisitos o condiciones legales que confieren carácter permanente y firme a lo prevenido o previsto en las anotaciones.

Para lo cual Ramón Sánchez Medal (1999) “menciona que tiene tres características dichas anotaciones preventivas, las cuales son:

- I.- Temporalidad.- Porque de suyo son anotaciones de duración limitada,
- II.- Eventualidad.- Porque su contenido puede resolverse en un determinado sentido o en su contrario,
- III.- Medianidad.- Porque no tienen su fin en si mismas, sino que o se convierten en otra inscripción o se cancelan.”

Ahora bien, dada la función de los caracteres de la función registral y para que la anotación se realice es necesaria la instancia de parte, o bien, el mandato de un órgano jurisdiccional o de alguna otra autoridad competente.

En el primer caso, la anotación se solicita con la presentación del título o documento, y en el segundo, con el documento que contenga la resolución correspondiente. En la práctica es el interesado quien, tratándose de resoluciones judiciales, presente directamente al registro el documento que las contiene, a efecto

de cumplir con lo ordenado, de tal manera que, una vez cumplimentado el mandato respectivo u objetado con fundamento legal, es el propio interesado quien recoge el documento y dispone de él a su arbitrio. Esto no debería de ser así puesto que si es una autoridad que lo envía, es a ella misma a quien se le debe de contestar informándole la conclusión del trámite.

A continuación se ve qué actos jurídicos serán anotaciones preventivas, para el Estado de México, según el artículo 8.46 que a la letra dice:

“Se anotaran presuntivamente en el registro:

- I.- Por orden judicial, las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II.- Los contratos de promesa de venta sobre muebles;
- III.- El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del demandado:
- IV.- Por orden judicial, las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- V.- Las providencias judiciales y administrativas que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- VI.- Los documentos presentados al registro, y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador;
- VII.- Las fianzas legales o judiciales;

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieren afectar bienes o derechos inscritos en el Registro Público;

IX.- Cualquier otro título que sea notable de acuerdo con este código u otras leyes.”

### **3.3 Modalidades de las Anotaciones Preventivas.**

A continuación se procede a ver de manera específica las anotaciones preventivas en sus diferentes modalidades y su aplicación más frecuente en la vida diaria dentro del mundo registral.

#### **3.3.1 Anotación Preventiva de Demanda.**

Esta anotación preventiva recae sobre los bienes de que se trate un litigio, es decir, sobre los bienes inmuebles que se encuentre en pleito legal, quedando registrado en el Registro Público de la Propiedad a favor del demandante así como también puede ser afectado por la resolución que recaiga en el proceso.

Dicha anotación se ordena mediante oficio enviado por el juez, el cual llevará adjunto la demanda misma que se transcribirá íntegramente en cuanto a los puntos petitorios, haciendo constar que es firme el mandamiento que expide el juez.

La anotación preventiva de demanda asegura que en un futuro podrá practicarse una inscripción o cancelación sin tener derechos adquiridos con posterioridad. Asimismo tiene la facultad de asegurar el resultado del juicio, dando al anotarse una garantía de cumplimiento efectivo de la sentencia que se dicte.

En cuanto a la naturaleza jurídica se puede decir que se trata de un asiento registral que da a conocer al público en general que ese bien inmueble es materia de litigio y por lo tanto susceptible de una sentencia definitiva.

La práctica de la anotación preventiva de demanda en el Registro Público de la Propiedad como de las demás modalidades de las anotaciones preventivas sobre la finca o derecho real inscrito a nombre del demandado que resulte afectado para ello, cubriendo las circunstancias exigidas para el asiento registral. Asimismo se realizara dicha anotación en la tercera parte del folio real, si es que se trata de un inmueble del Distrito Federal.

Si es para el Estado de México, dicha demanda se anotará al margen de la partida y del libro en donde conste la propiedad.

### 3.3.2 Anotación Preventiva de Embargo.

Con respecto a esta anotación se puede decir que nace de un juicio de naturaleza Ejecutivo Mercantil, provisional que es un procedimiento por medio del cual se trata de garantizar un adeudo por medio del embargo del Bien Inmueble, que posteriormente serán vendidos, el cobro de créditos que consta por algún título que por si mismo constituye plena probanza.

En cuanto a este concepto se encuentra determinado en el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a la letra dice:

“La Copia por duplicado que se queda en el Registro Público de la Propiedad es con objeto de formar legajo para que esta misma institución tenga protección de alguna manera.”

### 3.3.3 Anotación Preventiva de Secuestro.

En cuanto al secuestro algunos autores coinciden en que se parece mucho al embargo ya que los libros hablan de lo que es un secuestro convencional como un embargo pactado, es decir, que las partes, se ponen de acuerdo entre sí para que se lleve a cabo la diligencia como si se tratara de un embargo judicial, pero también existe el secuestro judicial que funciona igualmente.

### 3.3.4 Anotación Preventiva de Cédula Hipotecaria.

Esta anotación es el resultado de un juicio Especial Hipotecario que tiene por objeto la constitución, aplicación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice. Lo anterior se encuentra contemplado en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles.

Cuando se establece pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del registro pero para inscribir la cédula la propiedad debe de estar a nombre del demandado y que además no exista otro tipo de gravamen a favor de otra persona diferente al actor.

Antes de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo de 1996, se deroga el artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, dicha anotación cerraba inscripción, es decir, después de que quedaba anotado la cédula hipotecaria no entraba en la finca ningún tipo de anotación.

### **3.4 Utilidad y los Efectos Jurídicos.**

Su utilidad es fundamental en cuanto a los hechos o actos en ellos consignados, donde se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación preventiva. Cuando haya litigio judicial sobre la finca puede pedirse al Juez que ordene al registrador la Anotación Preventiva del estado que guarda dicho inmueble ya que esta anotación con la de los instrumentos notariales, surte efectos frente a terceros.

Los efectos generales de la anotación preventiva son que surte efectos frente a terceros desde el momento de su registro aunque se podrá decir que la finalidad primordial es que no puede inscribirse ni anotarse ningún título de propiedad posterior por el que se trasfiera o grave el bien inmueble, en cuanto a los acreedores que anoten embargos o secuestro al momento de remate solo serán preferente en cuanto a créditos anotados posteriormente al suyo.

Para concluir en este capítulo se definió el concepto de anotaciones preventivas el cual a mi consideración, es el siguiente:

"Es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción, pudiendo llegar a ser definitiva."

Se tienen tres principales características: la temporalidad porque son anotaciones con una duración limitada; la eventualidad porque su contenido puede resolverse en un determinado sentido o en su contrario; y la medianidad porque no tiene su fin en si mismas, ya que se convierten en inscripción o se cancelan.

Por último la finalidad de dichas anotaciones preventivas es que surten efecto contra terceros desde el momento de su registro, ya que no puede inscribirse ni anotarse ningún título de propiedad posterior por el que se transfiera o grave el bien inmueble en cuestión y por otro lado en cuanto a los acreedores que anoten embargos al momento de remate solo será preferentes en cuanto a créditos anotados posteriormente al suyo.

## CAPÍTULO CUARTO.- LA CADUCIDAD.

### 4.1 Definición.

Para el Diccionario Jurídico Mexicano (2002) "la palabra caducidad implica la acción o el efecto de caducar, perder su fuerza una ley o un derecho, doctrinalmente se entiende como una sanción por la falta del ejercicio oportuno en derecho."

Por otro lado para Rafael Piña Vara (2000) la caducidad es "la extinción de un derecho, facultad, instancia o recurso."

Mientras que la Enciclopedia Jurídica Omeba (1985) dice" que en el sentido etimológico, llamase caduco, del latín *caducus*, a lo decrepito o muy anciano, lo poco durable. Se dice que ha caducado, de lo que ha dejado de ser o perdido su efectividad. Y explica que la caducidad es la acción y efecto de caducar, acabarse, extinguirse, perder su efecto o vigor, sea por falta de uso, por determinación del plazo u otro motivo, alguna ley, decreto, costumbre, instrumento público y otros."

Para la Enciclopedia Jurídica Mexicana (2002) la caducidad tiene su origen en "las leyes caducarías". Se dio la denominación de leyes caducarías a:

- a) *Lex Julia de Maritandis Ordinibus*,
- b) *Lex Papia Poppea*.

"En estas leyes se alentaba el matrimonio y se otorgaban recompensas a los padres de familia que tuvieran hijos. Se trataba de evitar el decrecimiento de la población y regenerar las costumbres. Se privaba a los que no tenían hijos de las asignaciones que les eran otorgadas en los testamentos."

Por otro lado para el maestro Bejarano Sánchez (2000) la palabra caducidad proviene "del verbo latino cadere, que significa caer, en la institución consiste, hasta la fecha en la decadencia o pérdida de un derecho nacido o en gestación porque el titular del mismo a dejado de observar, dentro de determinado plazo, la conducta de la norma jurídica que imponía como necesaria para preservarlo."

Por ultimo el concepto de caducidad según Ernesto Gutiérrez y González (2003) es "la sanción que se pacta o se impone por la ley a la persona que dentro de un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y conscientemente una conducta positiva pactada, o que determina la ley. Esa sanción consiste en no dejar que nazca o bien no permitir que se mantenga vivo un derecho sustantivo procesal, según sea el caso".

#### **4.2 Diferencias entre la Caducidad, Prescripción y Preclusión.**

Toda vez que ya se entendió y comprendió el concepto de caducidad ahora se va a entrar a estudiar la figura de la prescripción así como la preclusión, toda vez que ambas tienen similitud con dicha figura central de este trabajo, por lo que se tendrá que estudiar tanto en su concepto como sus diferencias.

##### **4.2.1 Concepto de Prescripción.**

Para el autor Gutiérrez y González (2003) prescripción es:

- 1.- "La facultad o el derecho que la ley establece a favor del obligado- deudor, para excepcionarse validamente y sin responsabilidad, de cumplir con la prestación que debe o bien;

2.- La acción que tiene para exigir al estado por conducto del funcionario competente, la declaración de que ya no le es cobrable en forma coactiva, la prestación que debe, por haber transcurrido el plazo que le otorga su acreedor, la ley, para hacer efectivo su derecho”.

Para Bejarano Hernández (1995) existen dos concepciones o teorías sobre cual es el fundamento de la prescripción: la subjetiva y la objetiva. “La primera justificaría la prescripción en la presunción de abandono o renuncia del derecho por la inercia del titular y operaría como una especie de sanción a su negligencia y descuido en el uso de sus derechos, mientras que la tesis objetiva hallaría el fundamento en el mantenimiento de la estabilidad de las relaciones jurídicas, siendo su finalidad la seguridad jurídica, que se consigue poniendo fin a la incertidumbre derivada del no-ejercicio del derecho.”

Por lo que concluye dicho autor la prescripción acoge en su fundamento ambas concepciones, es decir, tanto el planteamiento individualista como el social ya que se sanciona la presunción de abandono o inercia del titular del derecho que podía haberlo ejercitado, máxime teniendo en cuenta las facilidades que le concede el propio ordenamiento, no solo en cuanto al tiempo para ejercitar el derecho sino también para romper esa presunción de abandono del derecho utilizando cualquiera de las formas de interrupción de la prescripción establecidas en la ley.

“Para Díez-Picazo se refiere a las notas distintivas de ambas instituciones, ya que en resumen dice que la usucapción se refiere exclusivamente al dominio y a los derechos reales, mientras que la prescripción extintiva afecta a toda clase de derechos; la prescripción tiene en cuenta la inactividad del titular del derecho, mientras que la usucapción exige una conducta positiva del beneficiario, que es una continua y no

interrumpida posesión; la prescripción extintiva es causa de la extinción de los derechos o de las acciones que los protegen y la usucapión, en cambio, consolida la posición del poseedor y le convierte en titular del derecho. Por todo ello ha de entenderse que la usucapión pertenece al Derecho de cosas, como uno de los modos de adquisición del dominio y demás derechos reales.”(Puig B., 1996)

Por otro lado dicha figura jurídica se encuentra regulada en el Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 1135 que a la letra dice:

“Artículo 1135. Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Artículo 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”

Ahora bien ya una vez analizado el concepto de prescripción, se determinará sus diferencias con la caducidad, las cuales enumera Gutiérrez y González en:

- a) “La caducidad la establece la ley, o se fija por convenio; la prescripción no se puede pactar, sino que sólo obedece a las reglas que la ley determina para ella
- b) La caducidad opera tanto en el ámbito del derecho sustantivo, como en el ámbito del derecho procesal. Así caducan derechos personales y derechos reales, y caducan las “acciones”, en tanto que la prescripción sólo opera en el ámbito del derecho procesal, y nunca en el ámbito sustantivo.

Con base a la anterior diferencia, sucede también que la caducidad al operar en derechos sustantivos o procesales, extingue tanto al derecho sustantivo en sí,

como extingue la acción procesal; la prescripción en cambio, no extingue ningún derecho sustantivo ni procesal.

- c) La caducidad para operar no precisa de la existencia de una relación acreedor-obligado deudor; en cambio la prescripción llamada liberatoria, sólo puede operar junto con una sentencia, cuando se da esa relación previa.
- d) La caducidad, ya sea en el ámbito sustantivo, ya en el procesal, extingue derechos, y ya pueden ser personales o reales, como en el caso del usufructo; en cambio la prescripción adquisitiva o usucapión, no opera para nada respecto de derechos personales, ni extingue derechos reales, sino que precisa como la prescripción liberatoria, siempre de una sentencia que cause ejecutoria.
- e) La caducidad opera y corre en contra de personas capaces y de incapaces también, en tanto que la prescripción no opera ni corre con relación a los incapaces.
- f) La caducidad se hace valer de oficio por la autoridad que se percate de esa situación, en cambio la prescripción no la puede hacer valer de oficio la autoridad en materia civil, aunque sí en la materia penal.
- h) La caducidad procesal no extingue la acción, sino sólo la instancia; la prescripción unida a una sentencia que cause ejecutoria, sí hace que se extinga la acción.

La figura jurídica de la "interrupción" opera en ambas instituciones, caducidad y prescripción, sólo que de manera totalmente diferente. Ya que la interrupción del plazo de la prescripción implica que, una vez que empezó a correr, en perjuicio del acreedor, si el deudor reconoce el derecho de su acreedor, o bien el acreedor inicia una demanda u otro género de interpelación judicial, el deudor pierde todo el tiempo ganado del lapso de prescripción.

Ahora, si se interrumpe la prescripción pero el acreedor de nueva cuenta no sigue el ejercicio de su derecho, de nueva cuenta se reanuda partiendo de uno, el plazo de prescripción.

En cambio el plazo de caducidad, cuando se interrumpe, su efecto es totalmente diferente al de la prescripción, puesto que si se interrumpe, es debido a que el titular del derecho realizó el acto positivo que se pactó o determina la Ley, y ya no podrá reiniciarse la cuenta para que opere la caducidad, puesto que ésta ya se eliminó."

Para el autor José Puig Bruta (1996) describe el concepto de prescripción extintiva "la cual se perfila más netamente si se compara con la extinción de los derechos por caducidad o decadencia, por lo que la prescripción afecta a derechos que han nacido con vida en principio ilimitada y solo por su inactividad durante un plazo bastante prolongado, pueden quedar extinguidos. Pero este resultado nunca se produce automáticamente ni podrá apreciarse de oficio, sino en virtud de la excepción que, pasado dicho plazo la ley concede a la parte obligada."

Por otro lado y prosiguiendo con el autor José Puig, dice que otra cosa sucede con la caducidad, que afecta derechos que la ley concede con vida ya limitada de antemano, por lo que se extinguirán cuando haya transcurrido el plazo que les ha sido impuesto de manera taxativa.

Por lo tanto cabe decir que los conceptos de caducidad y prescripción se distinguen profundamente, pues el primero responde a una situación temporalmente delimitada de antemano, de manera que se sabe cuando se iniciará y al propio tiempo cuando terminará, mientras que la prescripción afecta a derechos que, en principio, no tienen una limitación temporal, pero con la posibilidad de que el transcurso de un periodo

suficiente para su normal ejercicio permita al obligado considerarse liberado de tener que realizar necesariamente su prestación.

La justificación de la caducidad esta en la naturaleza del mismo derecho que caduca, que tiene una duración prefijada por lo que el conocimiento de su momento inicial implica necesariamente el conocimiento del final. En realidad se trata de que la oportunidad para el ejercicio de algunos derechos a detener limites precisos para no invadir mas haya de lo necesario los justos intereses de los demás.

Los derechos sometidos a la caducidad son casi siempre derechos potestativos, en el sentido de que atribuyen a una persona la potestad de producir, mediante su declaración de voluntad, la creación, modificación o extinción de una relación jurídica con eficacia respecto a otros sujetos de derecho. El titular del derecho potestativo puede producir un efecto en la esfera jurídica del sujeto pasivo, que a de admitir las consecuencias jurídicas que se deriven de las declaraciones de voluntad del titular.

Para la justificación de la prescripción extintiva esta se encuentra en la necesidad de poner término a la incertidumbre de los derechos y en la presunción de abandono por parte de su titular. Por ello cabe hacer prueba de que este abandono o inactividad no ha existido y por lo mismo solo puede estimarse la prescripción extintiva a instancia de parte.

La inactividad, silencio o no-ejercicio del derecho constituye el fundamento de la prescripción porque una prolongada incertidumbre jurídica es contraria al interés social. Pero el tiempo necesario para la prescripción puede quedar interrumpido mediante actos que obstaculizan o desvirtúen el fundamento de la presunción.

A consecuencia de ello puede afirmarse que en la prescripción el derecho se pierde porque se ha extinguido la acción, y en la caducidad por el contrario, desaparece la

acción por haberse extinguido el derecho por el transcurso del plazo de duración que tenía fijado.

#### 4.2.2 Concepto de Preclusión.

Ahora bien, ya que se ha entendido mejor tanto el concepto como las diferencias que existen entre la caducidad y la prescripción, se va a entrar al estudio de esta figura denominada preclusión, por lo que a continuación se define su concepto.

En la Enciclopedia Jurídica Omeba (1985) la palabra preclusión se encuentra definida como "derivada del vocablo latino *praeclusio*, que es un instituto que en sus diversas aplicaciones, justamente concurre para afianzar dicho resultado haciendo que el impulso procesal adquiera sentido y eficacia."

"Para Chiovenda la preclusión es una institución general que tiene frecuentes aplicaciones en el proceso, y que consiste en la pérdida de una facultad procesal por haberse llegado a los límites fijados por la ley para el ejercicio de esta facultad en el juicio o en una fase del juicio."(Omeba, 1985)

Otro concepto que da Eduardo Palladares en su Diccionario de Derecho Procesal Civil (2003), en la cual dice "que es la situación procesal que se produce cuando alguna de las partes no haya ejercitado oportunamente y en la forma legal, alguna facultad o algún derecho procesal o cumplido alguna obligación de la misma naturaleza."

A diferencia de algunas similitudes aparentes la preclusión no se confunde en modo alguno con la caducidad o con la prescripción, toda vez que existen grandes diferencias entre las mismas, las cuales son:

- a) No se identifica con la caducidad o perención de la instancia, porque ésta, si bien es de orden público y puede ser invocada de oficio por el juez, no obedece a la inactividad de una sola parte como la preclusión, sino la inactividad permanente e interrumpida de ambas.
- b) Se distingue también en sus efectos, puesto que la preclusión cierra una etapa o fase procesal. Como queda dicho y hace posible que el proceso siga adelante, mientras que la caducidad lo extingue y deja sin efecto en su totalidad en cualquier estado que se encuentre hasta antes que concluya la prueba de alegatos y sentencia.
- c) Tampoco se confunde con la figura de la prescripción, dado que esta última es institución de derecho privado, razón por la cual es susceptible de renuncia, de interrupción por acto de parte y la única causa que puede producirla es el transcurso del tiempo.
- d) Sus efectos pueden generar derechos (prescripción positiva) o extinguirlos sin perjuicio de su titular, lo que no sucede en la preclusión, la cual se da una vez más, es puramente instintiva y solo opera en el inter del proceso, en tanto que la prescripción se produce fuera de él.

#### **4.3 La Caducidad Procesal.**

Esta figura jurídica también conocida como la caducidad de instancia se encuentra debidamente regulada por la Ley, en la cual se da por dos cosas: el simple transcurso del tiempo y la falta de actividad por una de las partes dentro del juicio.

Para el Diccionario Jurídico Mexicano (2002) el concepto de la caducidad de la instancia "es la extinción anticipada del proceso debido a la inactividad procesal de

las dos partes, y en ocasiones, de una de ellas, durante un periodo amplio, si se encuentra paralizada la tramitación. En la primera instancia quedan sin efecto los actos procesales; en segundo grado se declaran firmes las resoluciones impugnadas."

Los modos en que puede operar la caducidad de la instancia son dos, los cuales son:

- a) Caducidad de pleno derecho. Es la que opera cuando la caducidad se produce por el solo transcurso del tiempo; es decir, si durante el plazo de caducidad a existido inactividad procesal al vencimiento del plazo se produce automáticamente la perención de la instancia respectiva.
- b) Mientras que la declaración judicial se da, cuando en ella opere en contra de una sentencia judicial que declare perimida la instancia; es decir, con anterioridad a la resolución judicial la instancia no esta perimida: ello solo ocurre a partir de la resolución que la declare.

Para Gutiérrez y González (2003) la caducidad "es la sanción que se pacta, o se impone por la Ley, a la persona que dentro de un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y conscientemente, una conducta positiva pactada, o que determina la ley.

Dicha sanción consiste en no dejar que nazca o bien en no permitir que se mantenga vivo, un derecho sustantivo o procesal, según sea el caso."

Por lo que se concluye que para dicho autor la caducidad se divide en dos formas:

- a) Convencional. Es la sanción que se pacta; se aplicara a una persona de las que intervienen en un convenio, si en un plazo que al efecto determinan, no realiza una conducta positiva, voluntaria y consciente para que nazca o para mantener vivo un derecho;

b) Establecida por la ley. Es la sanción que impone la ley, a la persona que dentro del plazo que la propia ley establece, no realiza voluntaria y conscientemente las conductas positivas para que nazca, o para mantener vivo, un derecho sustantivo o procesal.

Prosiguiendo con dicho autor, este tipo de caducidad se da en dos formas:

1.- "La que no deja nacer un derecho procesal.- En este caso la ley en ocasiones determina indispensable la realización de ciertos actos procesales positivos por parte de un sujeto, para hacer nacer un derecho, de tal forma que si no los ejecuta, el derecho no nace."

Un ejemplo de dicha caducidad es la que se encuentra establecida en el artículo 160 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cuando determina:

"La obligación cambiaria del último tenedor de la letra contra los obligados en vía de regreso, caduca:

I.- Por no haber sido presentada la letra para su aceptación o para su pago, en los términos de los artículos 91 al 96 y 126 al 128;

II.- Por no haberse levantado el protesto en los términos de los artículos 139 al 149."

2.- "La que extingue un Derecho procesal ya nacido.- En otras ocasiones urge un derecho procesal, pero en vista de la inactividad de los interesados, por la no-continuación del ejercicio del propio derecho, el Estado considera la sanción de que se pierda."

Tal es el caso del artículo 137 bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, que a la letra dice:

"ARTICULO 137 BIS. Operará de pleno derecho la caducidad de la primera instancia cualquiera que sea el estado del juicio desde el emplazamiento hasta antes de que

concluya la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, si transcurridos ciento veinte días a partir de la notificación de la última determinación judicial no hubiere promoción de cualquiera de las partes.

Los efectos y formas de su declaración se sujetarán a las siguientes normas:

- I.- La caducidad de la instancia es de orden público, irrenunciable, y no puede ser materia de convenios entre las partes. El juez la declarará de oficio o a petición de cualquiera de las partes cuando concurren las circunstancias a que se refiere el presente artículo.
- II.- La caducidad extingue el proceso pero no la acción; en consecuencia se puede iniciar un nuevo juicio, sin perjuicio de lo dispuesto en la fracción V de este artículo.
- III.- La caducidad de la primera instancia convierte en ineficaces las actuaciones del juicio y las cosas deben volver al estado que tenían antes de la presentación de la demanda y se levantarán los embargos preventivos y cautelares. Se exceptúan de la ineficacia susodicha las resoluciones firmes sobre competencia, litispendencia, conexidad, personalidad y capacidad de los litigantes, que regirán en el juicio ulterior si se promoviere. Las pruebas rendidas en el proceso extinguido por caducidad podrán ser invocadas en el nuevo si se promoviere siempre que se ofrezcan y precisen en la forma legal.
- IV.- La caducidad de la segunda instancia se da si en el lapso de sesenta días contados a partir de la notificación de la última determinación judicial ninguna de las partes hubiere promovido impulsando el procedimiento y su efecto será dejar firme lo actuado con el juez.

V.- La caducidad de los incidentes se causa por el transcurso de treinta días hábiles contados a partir de la notificación de la última determinación judicial, sin promoción alguna de las partes; la declaración respectiva sólo afectará a las actuaciones del incidente sin abarcar las de la instancia principal aunque haya quedado en suspenso ésta por la aprobación de aquél.

VI.- Para los efectos del artículo 1168 fracción II del Código Civil se equipara a la desestimación de la demanda la declaración de caducidad del proceso. . .

VII.- (DEROGADA, D.O.F. 14 DE MARZO DE 1973)

VIII.- No tiene lugar la declaración de caducidad;

a.- En los juicios universales de concursos y sucesiones, pero sí en los juicios con ellos relacionados que se tramiten independientemente, que de aquellos surjan o por ellos se motiven;

b.- En las actuaciones de jurisdicción voluntaria;

c.- En los juicios de alimentos y en los previstos por los artículos 322 y 323 del Código Civil;

d.- En los juicios seguidos ante la justicia de paz.

IX.- El término de la caducidad sólo se interrumpirá por promociones de las partes o por actos de las mismas realizados ante autoridad judicial diversa siempre que tengan relación inmediata y directa con la instancia.

X.- La suspensión del procedimiento produce la interrupción del término de la caducidad. La suspensión del proceso tiene lugar:

a.- Cuando por fuerza mayor el juez o las partes no puedan actuar;

b.- En los casos en que es necesario esperar la resolución de una cuestión previa o conexa por el mismo juez o por otras autoridades;

c.- Cuando se pruebe ante el juez en incidente que se consumó la caducidad por maquinaciones dolosas de una de las partes en perjuicio de la otra;

d.- En los demás casos previstos por la ley.

XI.- Contra la declaración de caducidad se da sólo el recurso de revocación en los juicios que no admiten apelación. Se substanciará con un escrito de cada parte en que se propongan pruebas y la audiencia de recepción de éstas, de alegatos y sentencia. En los juicios que admiten la alzada cabe la apelación en ambos efectos. Si la declaratoria se hace en segunda instancia se admitirá la reposición. Tanto en la apelación de la declaración como en la reposición la substanciación se reducirá a un escrito de cada parte en que se ofrezcan pruebas y una audiencia en que se reciban, se alegue y se pronuncie resolución. Contra la negativa a la declaración de caducidad en los juicios que igualmente admitan la alzada cabe la apelación en el efecto devolutivo, con igual substanciación.

XII.- Las costas serán a cargo del actor; pero serán compensables con las que corran a cargo del demandado en los casos previstos por la ley y además en aquellos en que opusiere reconvención, compensación, nulidad y en general las excepciones que tienden a variar la situación jurídica que privaba entre las partes antes de la presentación de la demanda."

Para el derecho español la caducidad de la instancia es considerada una institución de orden público y por lo tanto se produce de pleno derecho, debiendo declararla el juez de oficio, una vez que se haya cumplido el término que la ley fija. Para el derecho francés se dice que es totalmente opuesto, ya que no solamente no se produce la caducidad de instancia de pleno derecho, sino que tampoco se aplica, en ningún caso de oficio. Para el derecho italiano combina elementos del derecho

produce la caducidad de instancia de pleno derecho, sino que tampoco se aplica, en ningún caso de oficio. Para el derecho italiano combina elementos del derecho francés con el español ya que la caducidad de la instancia se produce de pleno derecho, pero no se declara de oficio. De tal modo que mientras el interesado no la reclame, sea por vía de acción o de excepción, el juez no puede decretarla.

Para que proceda la declaración de la caducidad de la instancia debe existir:

- a) una instancia, que es la que va a perimir,
- b) inactividad procesal en esa instancia y
- c) cumplimiento de los pasos legales de perención con esa actividad procesal.

Para poder entender mejor a que se refiere con instancia, a continuación se detallara su concepto de forma breve:

Para el Diccionario Jurídico Mexicano (2002) el término instancia lo define en "El conjunto de actos procesales comprendidos a partir del ejercicio de una acción en juicio y la contestación que se produzca, hasta dictarse sentencia definitiva. Seguir juicio formal respecto a una cosa, por el término y con las solemnidades establecidas por las leyes".

A los efectos de la perención lo que caduca son las distintas instancias en que puede transcurrir el proceso principal o incidental aunque los efectos son distintos en la primera o segunda instancia donde opere la caducidad. Por lo que hace a la primera instancia sus efectos son el mismo al del desistimiento del juicio o del incidente que es la extinción del juicio o del propio incidente.

La caducidad de la instancia, tratándose del juicio principal, importa la extinción de la relación procesal, y como consecuencia la desaparición del proceso. La perención de

#### **4.4 La Caducidad Registral.**

Ahora bien, como ya se explico líneas anteriores el concepto de caducidad, solo se retomará su concepto, para entonces partir y explicar el concepto de caducidad registral, el cual es el siguiente:

“Extinción anticipada del proceso debido a la inactividad procesal de las dos partes, y en ocasiones, de una de ellas, durante un periodo amplio, si se encuentra paralizada la tramitación. En la primera instancia quedan sin efecto los actos procesales; en segundo grado se declaran firmes las resoluciones impugnadas.”

Para la Enciclopedia Omega (1985) define el concepto de caducidad o decadencia de derechos en “ambas son manifestaciones de la influencia del tiempo en las relaciones jurídicas, pero en la caducidad el tiempo es factor más destacado, de modo que casi lo es todo. En la caducidad, la ley dice: tal derecho sólo tendrá una duración de tantos años, meses o días a contar desde su origen; en la prescripción expresa: tal derecho subsistirá mientras no se produzca el hecho de no ejercitarlo durante tantos años, meses o días”.

Por lo que se concluye que la caducidad es un hecho simple, de fácil comprobación y de puro automatismo: por eso no requiere litis, pudiendo declarar su procedencia todo funcionario.

Mientras que la prescripción no sucede igual, pues ésta es un hecho complejo, con su problema de cómputo, interrupción y otros. Además que en la prescripción siempre es la ley, mientras que la caducidad también puede establecerse por negocio jurídico.

Ahora bien la caducidad registral se produce por Ministerio de la ley y por transcurso del tiempo señalado, perdiendo en ambos casos su vigor las notas marginales, las anotaciones preventivas y las inscripciones.

Por otro lado la caducidad se aplica a toda clase de asientos registrales, si bien por ser los más importantes, es de mayor aplicación tratándose de inscripciones y anotaciones preventivas, con mayor trascendencia en estas últimas, pues las inscripciones tienen más bien un carácter definitivo y el transcurso del tiempo no hace, por regla general más que afianzarlas. Las anotaciones preventivas tienen un carácter provisional, como su propio nombre lo indica, y su finalidad consiste en caducar o convertir en inscripciones definitivas, por lo que el transcurso del tiempo las acerca a su fin.

Se dice que caduca una anotación preventiva cuando queda sin fuerza o pierde sus naturales efectos por su singular contenido, que señala o marca ya su duración, o por concepto legal que determine o fije el plazo de su duración, no siendo necesaria la expresión de voluntad de los interesados para tales efectos o la declaración judicial o administración de la extinción.

Por lo que sus efectos de la caducidad, a la extinción de la anotación se produce de un modo absoluto, y la caducidad produce efectos tanto respecto de las partes como de terceros. Al caducar una anotación preventiva, ésta queda anulada, extinguida, cesando de realizar sus efectos, ya que debe estimarse como si nunca se hubiese realizado. Es un asiento que ya no tiene vida, que ha muerto, por lo que se le considera inexistente frente a todos. Es un derecho que ha sido desregistrado y se encuentra en la misma situación que antes de haberse anotado.

Los casos de caducidad se refieren a los asientos de las inscripciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en si, no en los que afecta a los derechos reales inscritos. Los casos más puros y clásicos de caducidad de derechos que podemos señalar son, por ejemplo, los usufructos temporales, las concesiones administrativas con plazo de reversión, los derechos de retracto convencional o de opción, hasta el mismo derecho personal de arrendamiento en determinadas situaciones.

Tal y como lo contempla el artículo el artículo 3033, 3035 y 3036 del Código Civil del distrito Federal que a la letra dice:

“Artículo 3033. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;
- III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;
- V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; y
- VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Artículo 3035. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que

las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

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

Artículo 3036. Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere."

## **ANÁLISIS.**

Ahora bien ya una vez que se explico y se entendió el origen de ambas figuras, a continuación se hará un breve análisis de dichas figuras, realizando primeramente sus semejanzas y después sus diferencias.

La primer semejanza que se encontró fue su origen de ambas caducidades, la procesal y la registral, ya que ambas nacen por el simple transcurso del tiempo.

Asimismo tiene que haber absoluta inactividad en ambas caducidades, por las partes. Aunque en la caducidad registral se traduciría esa inactividad en no realizar o inscribir un reembargo o no ejecutar dicha garantía personal que tiene en contra del inmueble objeto del embargo, tal y como lo prevee el artículo 3033 fracción VI.

Que ambas se encuentran reguladas por las Ley, aunque en materias de caducidad registral se encuentra una laguna, ya que si bien es cierto, que en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad no existe un procedimiento específico para los efectos de poder llevar a cabo dicha caducidad.

Ahora bien, vamos a ver las diferencias que existen en ambas figuras, son:

En primer término, es que si bien es cierto, parten del mismo origen, es decir del transcurso del tiempo, también lo es que para que opere la caducidad procesal se necesitan 120 días, mientras que para que opere la caducidad registral se tiene que pasar 2 años, es decir 730 días.

La caducidad procesal si se encuentra reglamentada en el artículo 137 bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, ya que determina paso a paso y los modos en que puede operar; mientras que para la caducidad registral solo se contempla someramente en los artículos 3032, 3033, 3035 y 3036 y del Reglamento del Registro Público de la propiedad en su artículo 47 que a la letra dice:

“Los asientos y sus cancelaciones se practicarán en la parte correspondiente del folio.”

Por lo que se demuestra la falta de legislación sobre este aspecto y la importancia de dicha figura en materia registral.

Otra diferencia es en cuanto a sus ámbitos de aplicación, ya que una regula al derecho procesal, siendo para ella una sanción impuesta por el Estado, por la falta de impulso de las partes, mientras que para la caducidad registral es una sanción de manera diferente, ya que se deriva en un caso especial hablando del embargo, que solo se concede 2 años para que dicha anotación preventiva tenga sus efectos declarativos.

Y si no se realiza un reembargo o en el término fijado no se lleva a cabo la ejecución de sentencia y se llega a la adjudicación, dicha anotación preventiva carece de valor, más no en cuanto al derecho.

## **Conclusiones.**

En primer lugar como ha quedado claro, fue en Roma donde se toma el antecedente para el Registro Público así como todo nuestro campo y materia del "DERECHO", por lo se tomo de Alemania el sistema por escrito de todos y cada uno de los actos que se llevan, por otro lado del derecho francés se retomo la inscripción de hipotecas, mientras que de España se tomo los derechos arancelarios.

En México dicho Registro Público surgió por las necesidades de la vida diaria, a fin de dar seguridad tanto a los propietarios, como a los acreedores y así evitar situaciones fraudulentas. Por otro lado dicha Institución tiene sus principios fundamentales, que en la práctica si se llevaran al cabo al cien por ciento, se haría de un magnifico servicio y garantía de no cometer fraudes, como robo o extravío de folios reales o tener una rapidez en cuanto a las inscripciones solicitadas.

Asimismo cuando se implantó el folio real en la Ciudad de México, propiamente, se dio un impulso a la modernidad de dicha Institución, pero lamentablemente ha sido insuficiente para tanto flujo inmobiliario que se realiza en dichas oficinas. Por otro lado como se demostró en el presente trabajo, que no existe un procedimiento especial para cancelar una anotación preventiva, y en especifico por caducidad, por lo tanto resulta dicha figura como inaplicable en la vida práctica.

La caducidad procesal si se encuentra reglamentada a diferencia de la caducidad registral, aunque sus efectos son distintos, puesto que la caducidad procesal hasta antes de dictarse sentencia de primera instancia, deja sin efectos lo actuado, es decir como sino se hubiese presentado la demanda, algunos autores la catalogan o la comparan con el desistimiento de la instancia. Mientras que la caducidad registral en teoría se debería de dejar sin efecto la anotación preventiva de dicho embargo, pero

en la práctica los juzgados impartidores de justicia, toman en cuenta que aparezca en dicho certificado de libertad de gravámenes, el embargo sin importar su vigencia y sin tomar en cuenta lo contemplado tanto en el Código Civil como en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Por lo tanto los impartidores de justicia, han violentado de alguna manera la vigencia del embargo, para los efectos de llamar a juicio a posibles acreedores que en su caso, no reembargaron el bien inmueble objeto de debate, toda vez que existe legislación expresa que indica la vigencia que tiene el embargo. Y si por falta de complementar mejor las leyes y su aplicación, se estará en una ausencia de una impartición de justicia pronta y expedita.

Por lo que se puede concluir que si se demostró la hipótesis planteada en el presente trabajo, al haber estudiado su concepto, naturaleza jurídica y sus efectos de la caducidad registral, para entender su importancia y por ende formular la propuesta de reforma citada, ya que por el simple transcurso del tiempo la anotación preventiva tiene una vigencia de dos años.

Por lo tanto deberá de estar vigente la inscripción del embargo, para que en su momento procesal oportuno y previos trámites de ley, sea llamado a juicio el acreedor que tiene a su favor la anotación preventiva o simplemente se pueda adjudicar el bien inmueble en cuestión.

## **Propuesta de Reforma al Artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.**

Por lo que se concluye en el presente trabajo de tesis, la necesidad de reformar el artículo 546 del código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, para que este acorde en primer lugar, con las demás leyes de orden público, toda vez que si bien es cierto se encuentra regulado en el Código Civil, también lo sea en materia subjetiva, falta por encuadrar la precisión de que un embargo tiene la vigencia de dos años, y que dicho embargo deberá de estar vigente al momento de adjudicarse el bien inmueble en remate o bien cuando se efectúe el pago al acreedor.

Por lo tanto esta es la siguiente propuesta de reforma que propongo:

"Artículo 546. De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el registro público de la propiedad, librándose al efecto por duplicado, copia certificada de la diligencia de embargo, uno de los ejemplares, después del registro, se unirá a los autos y el otro quedará en la expresada oficina.

Dicho embargo tendrá la vigencia de dos años, para lo cual se podrá solicitar el reembolso ante el juez de origen, si en el caso concreto no se llegare a ejecutar el bien inmueble embargado, sin culpa de alguna de las partes, lo cual se realizará antes de que fenezca el primer embargo."

**FUENTES CONSULTADAS.**

- Becerra Bautista José. 2002. EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO. Editorial Porrúa, 17ª edición. México.
- Bejarano Hernández A. 1995. LA CADUCIDAD EN EL DERECHO LABORAL. Editorial Arazadi. Pamplona, España.
- Bejarano Sánchez Manuel. 2000. OBLIGACIONES CIVILES. Editorial Harla. México.
- Carral y de Teresa Luis. 1998. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. Editorial Porrúa. México.
- Código Civil del Estado de México. 2004. Editorial Paccom. México.
- Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. 2004. Editorial Delma. México.
- Colín Sánchez Guillermo. 2000. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. Editorial Porrúa. 5ª edición. México.
- ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. 1985. Tomo II. Editorial Driskill S. A. Buenos Aires. Argentina.
- Gutiérrez y González Ernesto. 2003. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Editorial Porrúa. 15ª edición. México.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2002. ENCICLOPEDIA JURIDICA MEXICANA. Editorial Porrúa. Universidad Nacional Autónoma de México. 1ª edición. Tomo II y V. México.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. 2002. Editorial Porrúa. México.
- Loutayf Ranea Roberto. 1999. CADUCIDAD DE LA INSTANCIA. Editorial Astra Lavalle Izor. Buenos Aires. Argentina.
- Ovalle Favela José. 1998. TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Editorial Harla. México.

- Pallares Eduardo. 2003. DICCIONARIO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL. Editorial Porrúa. 27ª edición. México.
- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. 2000. DERECHO REGISTRAL. Editorial Porrúa. 7ª edición. México.
- Piña Vara Rafael de. 2000. DICCIONARIO DE DERECHO. Editorial Porrúa. México.
- Puig Brutau José. 1996. CADUCIDAD, PRESCRIPCION EXTINTIVA Y USUCAPION. Editorial Barcelona. España.
- Reglamento del Registro Público. 2004. Editorial Luciana. México.
- Sánchez Medal Ramón. 1999. DE LOS CONTRATOS CIVILES. Editorial Porrúa. México.
- Ríos Hellig Jorge. 2000. LA PRÁCTICA DEL DERECHO NOTARIAL. Editorial Mc Grawhill. 2ª edición. México.