



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES

" A C A T L A N "

CARRERA DE DERECHO

**"EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO
SITUACION ACTUAL Y EXPECTATIVAS"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

JUAN CARLOS MARTINEZ VICTORIO

ASESOR: LIC. FELIPE DE JESÚS IRIGOYEN PONCE DE LEÓN

Abril de 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos

***Al creador por darme la oportunidad
de terminar lo que empece.***

***A mis padres Doña Esperanza Victorio Flores de Martínez y
Don Francisco Martínez López, quines con
su ejemplo me ha formado como un hombre de bien.***

***A mi adorable familia integrada por Alma Patricia, Alma Montserrat
y Juan Carlos, quienes han iluminado mi andar.***

***A mis hermanos Paco, Beto, Paty, Bety, Pepe.
y Javier.***

***A mi amigo el Licenciado Don Julio A. Pérez Benítez, con el que he
compartido gran parte de mí vida laboral; y***

***A todas aquellas personas que me han alentado para culminar
el presente trabajo, de manera especial al Ingeniero Conrado Victorio Flores,
a mis sínodos Licenciados Arturo González Jiménez, Álvaro Muñoz Arcos,
Edgar Eric Garzón Zúñiga y Aniceto Bautista Carter que con sus apreciables y
atinados comentarios han hecho posible la realización de este trabajo,
en particular a mí amigo y Director de Tesis
Licenciado Felipe de Jesús Irigoyen Ponce de León.***

A todos Ustedes Gracias

INDICE

	<i>Pág.</i>
<i>Introducción</i>	1
 Capítulo Primero <i>Generalidades</i> 	
I. Concepto del Derecho del Registro Público de la Propiedad	3
II. Definición del Derecho del Registro Público de la Propiedad	8
III. Antecedentes Históricos del Derecho del Registro Público de la Propiedad	11
IV. El Derecho del Registro Público de la Propiedad y su Relación con el Derecho Notarial	16
V. Ubicación del Derecho del Registro Público de la Propiedad en el Sistema Jurídico Mexicano	19
VI. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México	20
 Capítulo Segundo <i>Principios Registrales</i> 	
I. De Publicidad	29
II. De Rogación	32
III. De Prelación o Prioridad	36
IV. De Inscripción	38
V. De Especialización	40
VI. De Tracto Sucesivo	43
VII. De Buena Fe	45
VIII. Legalidad o Calificación	47
IX. Fe Pública Registral	49
Diferencia entre fe pública y buena fe	51

Capítulo Tercero

Procedimiento Registral

	<i>Pág.</i>
I. De los Asientos Registrales	56
II. Del Registro Inmobiliario	59
III. De la Inmatriculación	63
IV. Del Registro Mobiliario	76
V. Del Registro de las Personas Morales	78
VI. De la Rectificación, Reposición, Cancelación y Extinción de los Asientos Registrales	80
VIII. De los Recursos	85

Capítulo Cuarto

Situación Actual y Expectativas

I. Situación del Registro Público de la Propiedad en el Derecho Positivo Mexicano	91
II. Diagnóstico del Registro Público de la Propiedad en México	103
1. Estructura, Organización y Recursos Humanos;	104
2. Marco Jurídico;	105
3. Servicios y Operación; y	106
4.- Tecnología	107
III Modernización del Registro Público de la Propiedad	107
 CONCLUSIONES	 113
 PROPUESTAS	 116
 BIBLIOGRAFÍA	 120
 LEGISLACIÓN	 122

INTRODUCCIÓN

En el deambular del hombre en el tiempo, el Derecho ha sido su fiel acompañante. En efecto, desde que el ser humano entró en contacto con sus semejantes su regulación social y conductual fue establecida de manera vinculatoria con él, por su campo normativo, posibilitando así su convivencia en sociedad.

A través de la historia, el Derecho ha sido el instrumento ordenador por antonomasia del acontecer humano, pieza fundamental para la evolución social y más en estos tiempos de globalización.

Por otro lado, el Derecho da vida, a través de sus normas, a la teología y valores sociales de mayor trascendencia para el hombre, amoldándose éstas a su entorno real para responder con plenitud, a las exigencias que la sociedad requiere.

De esta forma el Derecho resulta ser el elemento transformador que genera la evolución social, al tiempo que plasma en sus disposiciones los mandamientos que la propia sociedad determina, convirtiéndose así, en un factor indispensable para toda colectividad humana.

En nuestros días, el desmesurado desarrollo técnico y tecnológico, a la par de un intrincado panorama social, han propiciado la necesidad, cada vez más urgente, de cultivar áreas de conocimiento que requieren una mayor especialización, que permite efectuar un desenvolvimiento progresivo y armónico en el acontecer social.

Este fenómeno ha generado a su vez la necesaria actualización cognoscitiva de los propios especialistas, lo que aunado a lo anterior, genera una evolución integral.

Ante esta realidad, el Derecho no podría permanecer ajeno, por lo que ha sufrido una notable y radical transformación, abocándose al análisis y regulación de los fenómenos sociales tradicionales y novedosos, originando a su vez el surgimiento de nuevos campos jurídicos, que tienen por sí, un objeto propio y especializado de estudio, requiriéndose además, su cotidiana actualización.

Y toda vez que uno de los aspectos más importantes del hombre, es su patrimonio, a éste se le ha protegido, para su seguridad y tráfico, con el surgimiento de la Institución del **Registro Público de la Propiedad**, que a su vez da nacimiento, con arreglo en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, al **Derecho del Registro Público de la Propiedad**.

Aunado a lo anterior, la institución del **Registro Público de la Propiedad**, es un detonante de suma importancia para la economía del país, por lo que su buen funcionamiento puede crear un ambiente propicio para la inversión nacional e internacional, así sirviendo como un generador del capital.

CAPÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES

I. CONCEPTO DEL DERECHO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

Si conceptualizamos al **derecho** como el conjunto de normas jurídicas que tienden a regular la conducta del hombre en sociedad; aunado a que la palabra **registro**, que tiene, entre otras, las siguientes acepciones: anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en que se llevan las anotaciones. Por último, diremos que con el término **registro** se hace referencia a la oficina en donde se efectúan las anotaciones o asientos. ¹

En esta última tesitura se encuentra sin duda, desde nuestra óptica particular, el Derecho que regula al *Registro Público de la Propiedad*, rama jurídica que añade tradición en nuestro país, influida especialmente por la legislación española vigente en la Nueva España durante un periodo prolongado de nuestra historia y cuya evolución ha sido manifiesta hasta nuestros días.

Pensamos que el contenido del *Derecho del Registro Público de la Propiedad* es lo suficientemente vasto y especializado para considerarlo un campo jurídico autónomo que emana del Derecho Civil para convertirse en una rama del Derecho Administrativo, en el que existen además principios y fundamentos propios de gran solidez.

A través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, a esta rama del Derecho se le ha llamado con diferentes denominaciones, a saber: ***derecho hipotecario, derecho publicitario, derecho inmobiliario, derecho registral, derecho del registro público de la propiedad, etcétera.***

De todas ellas, consideramos que la más apropiada, es la del ***Derecho del Registro Público de la Propiedad,*** por las razones que más adelante señalaremos.

No así ***derecho hipotecario,*** que históricamente fue denominado de esta manera porque protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores, sobre todo si se recuerda la existencia de las hipotecas universales. Además, actualmente la función del *Registro Público de la Propiedad* no sólo trasciende a la protección de la propiedad sino también a la posesión de algunos derechos reales y personales.

En España se le nombra ***Derecho Hipotecario,*** debido esencialmente a los ordenamientos legales que lo regula, *Ley y Reglamento Hipotecario,* independientemente de que tal título no corresponda a su verdadera esencia, pues su contenido excede por mucho a la sola regulación de la hipoteca.

Derecho inmobiliario, tampoco es adecuado ya que sólo se refiere a bienes inmuebles, y en la práctica también abarca a la inscripción de algunos bienes muebles, derechos personales, derechos reales, así como a la constitución de personas morales

1 *"Diccionario Ilustrado de la Lengua Española Sopena"*. Editorial Ramón Sopena, S.A. Barcelona, España, Décima Quinta Edición 2004. Págs. 230 y 620.

y sus modificaciones, las cuales han surgido de la necesidad del hombre de agruparse para alcanzar fines comunes.²

La denominación de **Derecho Publicitario** tampoco la consideramos correcta, toda vez que se puede confundir con una rama de la mercadotecnia y entonces derecho publicitario significaría el que regula la publicidad o propaganda de bienes, servicios e ideologías.

La publicidad que caracteriza al *Registro Público de la Propiedad*, es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles. De esa manera es posible conocer el estado jurídico de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisiones, modificaciones, limitaciones, gravámenes, etc., evitando así, hasta donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los que intervinieren en las transacciones concernientes a la propiedad.

Derecho Registral también es equívoco, toda vez que existe un sin número de registros, tales como el registro público de comercio; registro público de monumentos y zonas arqueológicas e históricas; registro público de monumentos en zonas artísticas; registro nacional de valores e intermediarios; registro patrimonial de los servidores públicos; registro nacional de inversiones extranjeras; registro aeronáutico; registro marítimo nacional; registro nacional agrario; registro federal de electores; registro federal de contribuyentes; registro público nacional de la propiedad forestal; registro de crédito rural; registro de asociaciones religiosas; registro de organismos descentralizados; registro de población y de verificación de nacionalidad; registro

²Colín Sánchez, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad". Editorial Porrúa, Décima

de patentes y marcas; registro de importadores y exportadores; registro público de minería; registro federal de derechos de autor; registro de pesca; registro nacional de información geográfica; registro de sociedades cooperativas; registro de cámaras nacionales de comercio; registro de cámaras nacionales de industria; registro civil; registro de profesiones; registro nacional de estadística; etcétera.

El *Registro Público de la Propiedad*, básicamente se distingue de casi todos los demás registros, porque los actos que se inscriben en él, surten efectos y son oponibles frente a terceros. La mayoría de los demás Registros no son otra cosa que catálogos de bienes o de personas y su falta de inscripción, en el mejor de los casos, no trae más sanción que la administrativa y de índole pecuniaria.

El maestro Luis Carral y De Teresa, parece inclinarse por el calificativo ***Derecho Registral***, aun cuando sea por exclusión y por no parecerle satisfactorias las denominaciones que en otros lugares del mundo se le han dado.³

Por su parte, el Maestro Ramón María Roca Sastre, en sus estudios sobre estos temas le llama ***Derecho Registral***, argumentando, entre otros aspectos, que lo integra un conjunto de normas, un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil,⁴ lo cual es incuestionable, pero parcial toda vez que no abarca todos los aspectos de esta rama del derecho.

Edición. México. 2002 Pág. 87

□ Carral y de Teresa, Luis. *"Derecho Notarial y Derecho Registral"*. Editorial Porrúa. Duodécima Tercera Edición México, 2003. Pág. 211

□ Roca Sastre, Ramón María y Roca Sastre Munconill, Luis. *"Derecho Hipotecario"*. Séptima Edición. Barcelona, España. 1999. Pág. 85

Consideramos que el título ***Derecho Registral*** es inadecuado, no únicamente por la diversidad de registros que existen sino también por el objeto y fines para los cuales fue instituida la función registral en estudio, cuya naturaleza jurídica no resiste semejante denominación, toda vez que no lo contempla íntegramente.

Quienes adoptan tal denominación se basan entre otras cosas, en que está integrado por normas jurídicas. Esto es indudable; empero, si bien los Códigos Civiles de los Estados instituyen el *Registro Público de la Propiedad* de cada entidad, contemplando disposiciones generales, sus Leyes o Reglamentos las amplían y explican en detalle, lo cual corrobora que se trata de una rama surgida del propio Derecho Civil, ampliando su campo de acción para ciertos fines y efectos. A mayor abundamiento, es pertinente hablar de un *Derecho Registral* en el sentido estricto y propio del término, porque de acuerdo con su esencia, naturaleza, objeto y fines, resulta evidente que es una rama del Derecho Civil; y por ende, es autónomo, posee las características propias y diferentes de otras disciplinas jurídicas, y cuyos cimientos son lo suficiente consistentes para soportar un calificativo como el que es objeto de nuestra atención.

El *Registro Público de la Propiedad* es una institución administrativa dependiente del Estado (Poder Ejecutivo local). Tiene por objeto proporcionar el servicio público de dar publicidad a los actos jurídicos regulados por una rama del Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada primordialmente por la función notarial, con el fin de facilitar y dar certeza al tráfico inmobiliario a través de un procedimiento legal que busca primordialmente, en síntesis, la seguridad jurídica.

El *Registro Público de la Propiedad* es una Institución garante de la *fe pública registral* al servicio de la sociedad, creada con el objetivo de brindar seguridad jurídica y publicidad, a uno de los aspectos más importantes del ser humano, su patrimonio inmobiliario, con arreglo en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Es el Estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos, en el orden privado, que el tráfico jurídico de los bienes inmuebles demanda, por ello crea una dependencia encargada de esa función: ***El Registro Público de la Propiedad***. Institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones que realiza, permite dar cabal cuenta del status que guarda la propiedad y otros derechos reales inscribibles.

A nuestro juicio, de lo que puede y debe hablarse con estricto apego a la realidad es de un procedimiento registral para la propiedad inmobiliaria, regulado por el ***Derecho de Registro Público de la Propiedad***, mismo que se ha constituido como una disciplina jurídica con la autonomía y jerarquía que en la actualidad poseen y que serán objeto de estudio en el cuerpo de este trabajo de tesis.

II. DEFINICIÓN DEL DERECHO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

A continuación, transcribiremos algunas definiciones que al respecto dan a conocer connotados juristas de la materia y que

cita en su obra el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo⁵:

Así, el maestro José Luis Pérez Lazala, al respecto dice que:

"Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas".

Por su parte, Jerónimo González y Martínez, lo define como:

"El conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las disposiciones de disponer"

El maestro Ramón María Roca Sastre, lo define como:

"Aquél que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales ".⁶

Giménez-Arnau, al respecto señala, que:

"Es el conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles".

□ Pérez Fernández del Castillo Bernardo. *"Derecho Registral"* Editorial Porrúa, S.A. Cuarta Edición. México. 2003. Pág. 64

□ Roca Sastre, Ramón María y Roca Sastre Munconill, Luis. Obra citada. Pág. 26

La definición que al respecto da el Licenciado y Notario Público Bernardo Pérez Fernández del Castillo, respecto a este tema, dice, que:

"Es 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".

Definición a la que casi nos adherimos por considerarla la más completa, por contener tres elementos esenciales, a saber:

1º. El **material o sustantivo**, consistente en el estudio de los derechos inscribibles;

2º. El **formal o adjetivo**, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y sus efectos; y

3º. El **orgánico**, que no es otra cosa que la regulación de la estructura constitutiva del registro público de la propiedad para su funcionamiento.

Por lo anterior, podemos afirmar que el *Derecho del Registro Público de la Propiedad* es:

" El conjunto de normas jurídicas relativas al patrimonio inmobiliario y mobiliario, así como a integración y modificación de personas morales, en los términos de la legislación civil, que requieren de una publicidad adecuada para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquéllos que están

obligados a respetar los derechos generados por éstos; mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, institución que está organizada y estructurada según los ordenamientos locales"

III. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

El *Derecho del Registro Público de la Propiedad*, afirman algunos autores, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al derecho Germánico; sin embargo, en la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia como la ***Mancipatio*** y la ***In jure cessio*** en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente más remoto *del Derecho del Registro Público de la Propiedad*, por la publicidad que llevaban implícitas.

a) En **Roma**, la ***mancipatio*** era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo complementado por solemnidades, que incluían frases, rituales, gestos y las actitudes en general de los que en ella intervenían, lo que permitía el perfeccionamiento de la operación, con los efectos legales deseados de la época.

Las partes que intervenían en ella eran: el transferente "*mancipio dans*", el adquirente "*mancipio accipiens*", un agente público "*libripens*" y cinco testigos "*tesis classicis*".

Consistía en que el "*mancipio accipiens*" y el "*mancipio dans*", ante el "*libripens*" y los "*tesis classicis*" comparecían para que el

primero pronunciara las palabras rituales "*muncupatio*" a la vez que ponía su mano sobre la cosa que el acto simbolizaba, por ejemplo en el caso de un predio enajenado, podía consistir en un puñado de tierra de él o de otra cosa que lo representara. Después golpeaba la "*libra*" (balanza) que sostenía el "*libripens*", con una rama de árbol.

La operación se realizaba estando presentes los mencionados en el párrafo que antecede y quedaba a cargo del agente público la observación del acostumbrado "*nuncupatio*", de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

La "***In Jure Cessio***", en cambio, era una simulación de un juicio reivindicatorio de bienes muebles e inmuebles, y en donde el actor "*vindicante*" comparecía al igual que el demandado "*in jure cedens*" frente a un magistrado y en presencia de testigos, con los ritos procesales de la "*legis actio sacramenti in rem*", en donde el "*in jure cedens*" confesaba la demanda, por lo que el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando que el derecho de propiedad pasaba al "*vindicante*".⁷

Años más tarde, superada la etapa de la "*legis actiones*" cuyas características de formalismo acentuado disminuyeron considerablemente con el surgimiento de la "*traditio*", que rebasó y eclipsó a las instituciones a las que hicimos referencia y que consistía en la entrega de la cosa, sin ritos o formulismos, con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, *traditio* también quiere decir entrega o transmisión.

□ Margadant Guillermo. "*Derecho Romano*" Editorial Porrúa, S.A.. Cuadragésima Octava Edición 2003 México. Págs. 89-95.

Por lo que concluimos que en la antigua Roma fue incipiente la publicidad de los actos jurídicos, toda vez que solamente se hacía entre los que participaban en ellos.

b) En **Alemania** se pretendió equiparar las formas adoptadas ante el *Thinx* con la *Mancipatio*, y las observadas ante el *Auflassung* con la *In Jure Cessio*, en donde para la transmisión de los inmuebles se observaban formalismos solemnes, en principio orales y más tarde escritos. Primeramente los actos se escribían en los archivos judiciales o en los locales, y después, en los libros especiales.

Así tenemos que el "**Thinx**" era una forma solemne de transmitir inmuebles y consistía en ciertos ritos o simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal "*thinx o mallus*"; la ceremonia era presidida por el *thinxmann*, quien era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, ante la asamblea o consejo y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa.

El **Auflassung** era otra forma solemne de transmitir inmuebles, de carácter judicial, similar a la jurisdicción voluntaria, toda vez que el juez constataba públicamente la investidura. Aquí no existía una entrega simbólica sino que el transferente abandonaba el inmueble y el juez proclamaba la investidura al adquirente.

Ambas formulas, "*Thinx*" y "*Auflassung*" fueron, primero orales y más tarde se hicieron por escrito, pero siempre se inscribieron, primero en los archivos judiciales o locales y posteriormente en libros especiales para el efecto, dando nacimiento al principio de

registración o inscripción, aunado a que en ambos casos se hacían ante la colectividad para su publicidad. Por ello, se considera que estos fueron la génesis de derecho registral de nuestros días.⁸

La influencia del Derecho Romano debilitó las instituciones germánicas, siendo hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entró nuevamente en vigor, para después alcanzar institucionalidad jurídica en el Código Civil de 1896.

c) En **España**, una forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la "**robración**", a través de la cual, públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento "*Carta o Escritura*", que era la ratificación pública y solemne de la transferencia.

La "**robración**" fue establecida por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica española.

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

Los historiadores del derecho indican que en los Oficios de Hipotecas, para su registro se utilizaba la primera copia del

⁸ La Cruz Berdejo, José Luis. "*Derecho Inmobiliario Registral*", Editorial M. Bosch. Quinta Edición. Madrid, España. 2000. Pág. 46-48.

documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio con la referencia correspondiente al registro.

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

Esa ley estableció normas de gran trascendencia en el orden registral, y tuvo a la vez como fuente de inspiración, hasta cierto punto, el sistema del **Acta Torrens** establecido en Australia y además, algunos principios del Derecho Germánico.

El sistema Australiano surgió en África del Sur a mediados del siglo XVIII, fue ideado por Sir Robert Richart Torrens, quien quiso dar seguridad a los títulos de las propiedades en Australia, donde había dos tipos de títulos; el directo, que venía solamente de la corona, por lo tanto inatacable; y el derivado de ella, que no estaba reglamentado toda vez que no existía un sistema de control o registro, prestándose a fraudes, por lo que Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen de la corona (Estado). Para ello estableció un sistema semejante a la inmatriculación, es decir, dando acceso al inmueble, por primera vez, en el registro público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha la finca quedaba sometida al sistema registral que tenía por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y linderos y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho, creándose un título único y absoluto.

Dicho procedimiento consistía en la presentación de una solicitud a la que se acompañaba planos, títulos y demás documentación

necesaria para identificar la finca, documentos estos que eran examinados por la oficina registral, y si de ella se desprendía que era procedente, se publicaba en los estrados de dicha oficina en un término perentorio, a efecto de que se presentara oposición fundada por cualquier interesado, vencido el plazo sin oposición de tercero, se hacía el registro y se redactaba el certificado del título, que era expedido por la corona, siendo irrevocable y con el que se acreditaba la propiedad de la finca y por ende se daba la posibilidad de transmitir la propiedad mediante un simple "memorándum" que era como un endoso, creando certeza jurídica en el tráfico inmobiliario de la época .⁹

IV.- EL DERECHO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO NOTARIAL.

El Derecho Notarial y el ***Derecho del Registro Público de la Propiedad*** están íntimamente concatenados y cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, fuente de ellos, pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversa forma.

El Derecho Notarial, adjetivo, da al Civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de valer, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitada, toda vez que se da exclusivamente entre las partes que intervienen¹⁰.

□ Carral y de Teresa, Luis. *"Derecho Notarial y Derecho Registral"* Editorial Porrúa. Trigésima Edición. México. 2003 Págs. 229- 230

□ Carral y de Teresa, Luis. Carral y de Teresa, Luis. *"Derecho Notarial y Derecho Registral"* Editorial Porrúa. Trigésima Edición. México. 2003 Pág. 289

El Derecho Civil establece que para que el contrato sea válido, las partes deben reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito, y que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley.

Se ve que el Derecho Civil, norma sustantiva, que regula el nacimiento de los derechos subjetivos, considera la forma como una de las causas de validez o de invalidez de los actos jurídicos. Contempla el negocio jurídico de frente y a fondo; y al considerar conveniente que en determinados casos reúna ciertas formalidades externas, establece que si éstas faltan, el contrato puede ser inválido; pero se ve también que cuando habla de formalidades, se refiere a ellas como a una cosa ya hecha. Habla, por ejemplo, de "**escritura pública**"; pero no es el Código Civil el que la define, sino la Ley Reglamentaria del Notariado.

En México se estimó que este papel le toca al Derecho Notarial, que es un derecho adjetivo, o sea un mejor medio para lograr un fin. El derecho notarial puro no estudia el acto jurídico, sino sólo el instrumento público que es el continente del acto jurídico contenido.

Aunque el estudioso del notariado sabe que todo el sistema que estudia, y el edificio que está construyendo de reglas de forma es para lograr un molde perfecto, sabe también que dentro de éste va a quedar encerrado un acto jurídico.

El Derecho Notarial, pues, sirve al Derecho Civil y le proporciona moldeada y delimitada la "*forma*", de que vagamente habla el Código Civil y que en cambio el notarial se encarga de presentar

concreta, precisa y sólidamente: el instrumento público que contendrá al acto jurídico.

El *derecho del registro público de la propiedad* también sirve al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos, o ciertas situaciones o status cuya naturaleza así lo requieren, para la debida seguridad jurídica.

La relación o la dependencia que existe entre el derecho civil y el derecho notarial y del *derecho del registro público de la propiedad*, es distinta que la interdependencia existente entre el derecho notarial y el *derecho del registro público de la propiedad*, pues ambos persiguen, por diferentes medios, una misma idea: ***la seguridad jurídica.***

Por eso no pueden, ni deben, estar enteramente separados. Existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que va del Derecho Notarial hacia el *Derecho del Registro Público de la Propiedad*, que los liga fuertemente.

Por regla general, en el Derecho Positivo Mexicano no existe el sistema registral constitutivo y por ende el derecho subjetivo nace por el consentimiento de las partes, extraregistralmente y ante el notario público, perito en derecho que tiene la responsabilidad de cerciorarse que el acto jurídico contenido en el instrumento reúna todos y cada uno de sus elementos.

Ya nacido y precisado el derecho, va, en forma de testimonio de escritura pública, al *Registro Público de la Propiedad*, para ahí recibir la publicidad que el derecho civil exige del acto. Necesita, por tanto, el notario público, tomar en consideración las disposiciones legales que regulan al *Registro Público de la*

Propiedad, para que el acto que autorice sea perfecto, pues su perfección no se logra sino hasta que queda debidamente registrado. Por su parte, el registrador, servidor público del registro, tiene también una facultad de calificación que le permite desechar el instrumento notarial cuando éste no reúne algún requisito legal e indispensable para su inscripción.

Es tal la interdependencia de estas dos ramas de la ciencia jurídica que varios autores han intentado unirlas, ya sea sugiriendo que el contrato se hiciera ante la presencia del registrador, o bien que el notario público calificara y registrara el acto también, pero como difieren en su contenido y en sus características, consideramos que esa unión o amalgama no es probable que llegue a lograrse en nuestro sistema jurídico positivo.

V.- UBICACIÓN DEL DERECHO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO.

Motivo de preocupación o polémica para tratadistas estudiosos de este tema, ha sido la ubicación del *Derecho del Registro Público de la Propiedad* en nuestro sistema jurídico, ya que algunos consideran que se encuentra colocado dentro del Derecho Público, y más concretamente dentro del Derecho Administrativo, tomando en cuenta a la Institución Gubernamental que presta el servicio público registral, su procedimiento y organización; otros lo sitúan dentro del Derecho Privado, tomando en cuenta sus finalidades, y así se estudia en algunas universidades como parte del curso de contratos, o también como parte del curso de bienes y derechos reales, y en otras, como en nuestra alma mater, la

Universidad Nacional Autónoma de México, se estudia conjuntamente con el derecho notarial.

Dentro de las tendencias privatistas que lo estudian como una materia autónoma, inclusive con una reglamentación especial, citan por ejemplo el caso de España, donde las leyes hipotecarias están separadas del Código Civil, es decir no contemplado en el texto del Código Civil y sí en una ley especial.

Independientemente de quien preste el servicio, sean los particulares como por ejemplo en Chile, o el estado como en la República Mexicana. Conviene recordar que en su aspecto histórico, el oficio de hipotecas, era un oficio vendible o enajenable y se prestaba por los particulares, por ende dentro del derecho civil.

Nosotros consideramos que en nuestro país, por las características que posee y que en el cuerpo de este documento desarrollaremos, debe clasificarse dentro del derecho público, propiamente en el derecho administrativo.

VI. ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.

El *Derecho del Registro Público de la Propiedad* es una institución que está regulada en los códigos civiles de los estados, en su caso, en sus leyes o reglamentos, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en lo conducente señala:

*“En cada estado de la federación se dará entera **fe** y crédito de los actos públicos, **registros** y procedimientos judiciales de todos los otros. El congreso de la unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:*

I.- “....

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

Para efectos didácticos, estudiaremos los antecedentes del Derecho del *Registro Público de la Propiedad* en el Distrito Federal, que fueron de los primeros en aplicación en nuestro país y más aun cuando el Código Civil para el Distrito Federal, hasta hace poco tiempo regía en materia común para el Distrito Federal y para toda la República en materia federal.

a) Durante la época de La Colonia tuvo franca vigencia la antigua legislación española (Leyes de Indias, Siete Partidas, Novísima Recopilación, Cédulas Reales, etc.).

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

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

Todo lo que se ha pretendido considerar como antecedentes auténticos en el orden registral en México, a nuestro juicio, sólo son datos relacionados en forma más directa con la función notarial, que sin duda con el transcurso del tiempo y atendiendo a las múltiples necesidades que el tráfico jurídico de la propiedad, el crédito y otros aspectos jurídicos importantes fueron demandando, hicieron factible la creación del *Registro Público de la Propiedad* y luego el Registro Público del Comercio.

b) A nuestro juicio, el *Registro Público de la Propiedad* fue creación del Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870, aprobado por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de diciembre de 1870, entrando en vigor el 1º de marzo de 1871, que en su Capítulo IV se refería al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca sólo producía efectos a partir del momento en que fuere registrada.

c) Durante el gobierno del Presidente Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California vigente en ese momento.

Este Reglamento ordenó, por primera vez, se instalara la oficina denominada "**Registro Público de la Propiedad**", en el pueblo de Tlalpan y en la capital del territorio de Baja California, teniendo un Director y un Oficial encargado de cuatro secciones, y la misma distribución se ordenó para la Baja California. El Registro dependía del Ministerio de Justicia, quien entregaba a la oficina del Registro los libros correspondientes que debían contener determinados datos de acuerdo con las secciones a las que perteneciera.

Primero se instaló la oficina de la Ciudad de México y luego la del pueblo de Tlalpan. Posteriormente, al irse creando los Juzgados de Primera Instancia, funcionaron a cargo de los Jueces respectivos los *Registros Públicos de la Propiedad* de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

d) En el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884, el Título Vigésimo Tercero intitulado: "**Del Registro Público**" comprendió cuatro capítulos: primero, disposiciones generales; segundo, de los títulos sujetos a registro; tercero, del modo de hacer el registro; y cuarto y último, de la extinción de las inscripciones.

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

La oficina denominada **Registro Público** estaba integrada por cuatro secciones:

- I. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca.
- II. Registro de Hipotecas.
- III. Registro de Arrendamiento.
- IV. Registro de Sentencias.

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

Tanto el Código Civil de 1870 como el de 1884, establecieron lo que atendiendo a la doctrina imperante llaman **sistema declarativo**, aunque tratándose de la hipoteca, que era la excepción de la regla, ésta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el *Registro Público de la Propiedad*, lo que se traduce en este orden en la manifestación del carácter *constitutivo* de tal acto.

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

Los Códigos de referencia consagraron el llamado **principio de publicidad** atribuido al *registro público de la propiedad*, como puede desprenderse del contenido de diversos artículos; por otra parte, sentaron las bases necesarias para el resurgimiento y operación de la Institución Registral de acuerdo con las necesidades prevalentes en esa época.

La organización establecida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduró hasta el año de 1921, en que se llevó a cabo la centralización del *Registro Público de la Propiedad* en el Distrito Federal, concretándose por tal motivo los órganos jurisdiccionales encargados del Registro, a sus funciones características.

e) El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro *Reglamento del Registro Público de la Propiedad* en el Distrito Federal.

Su capítulo primero se refería al Registro en general y al personal de la oficina, y en el cual se estableció un Director General, cuatro Jefes encargados de las secciones, 1a., 2a., 3a. y 4a., Oficiales Auxiliares y Escribientes.

El Director debía ser abogado, con cinco años de práctica en la profesión o en la judicatura, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en una causa criminal.

Los Jefes de Sección reunirían los mismos requisitos que el Director, con excepción de la práctica profesional que debía ser por lo menos de tres años. Para los Oficiales Auxiliares no se requería que fueran abogados, pero sí debían satisfacer los requisitos referentes a la probidad, y por último acreditar con un examen práctico, ante uno de los Jefes de Sección, tener conocimientos generales sobre los títulos notariales y sobre las inscripciones registrales.

Las obligaciones del Director son las mismas a que se referían los anteriores reglamentos; igualmente las de los Jefes de Sección, Oficiales y Auxiliares.

La **Sección Primera** era para el registro de los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquéllos;

La **Sección Segunda** se destinaba al registro de hipotecas y embargos;

La **Sección Tercera** era para el registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada; y

La **Sección Cuarta** correspondía al registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, participación de bienes hereditarios y en general a todas las resoluciones judiciales.

Cada sección funcionaba con las características que el propio reglamento indicaba. También se regulaba lo relativo a legajos o apéndices. Cada libro se iniciaba con nueva numeración y sólo se hacían en él las inscripciones correspondientes a su sección. Además de los libros se llevaba una sección de archivo con libros de índices de predios y propietarios. A diferencia del reglamento de 1871, los libros eran autorizados por el Gobernador del Distrito Federal y por el Secretario General de Gobierno.

En cada sección existía un cuaderno de "*Documentos Generales*" para coleccionar los oficios recibidos del gobierno y de autoridades judiciales.

f). Con fecha 5 de agosto de 1988, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el *Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal*, promulgado el 17 de septiembre de 1987 vigente a partir del día siguiente de su publicación hasta el 24 de noviembre de 2006, disposición que sustituyó al Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 6 de mayo de 1980.

g). El día 8 de noviembre de 2006 se promulgo en la residencia oficial del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, el *Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal*, ordenamiento que entró en vigor el 25 de noviembre del mismo año, siendo el vigente a nuestros días.

CAPÍTULO SEGUNDO

PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales explican el contenido y función del *Registro Público de la Propiedad*. Asimismo, están totalmente ligados entre sí, de tal suerte que no pueden existir de manera independiente o autónoma. Su nombre no se deriva de un término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica didáctica para el estudio del *Derecho del Registro Público de la Propiedad*, que da origen a la institución del *Registro Público de la Propiedad* y sirven de explicación teórica y práctica de la función registral. La mayoría de los tratadistas los estudia en forma sistemática, y los definen como:

Roca Sastre, dice que:

*"Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral".*¹

Por su parte Jerónimo González, al respecto establece que:

"No cabe duda, que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, unas orientaciones generales que jugando a modos de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas

¹ Roca Sastre, Ramón y Roca-Sastre Muncunill. Obra citada. Pág. 533.

concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración... ".²

Carral y de Teresa manifiesta, que:

"Los preceptos del registro público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos orienta, nos encamina, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encausa, nos la da los principios registrales".³

De lo anterior se desprende que los estudiosos del tema consideran que ese sistema de estudio es anacrónico y anquilosante, pues se ha convertido en dogmático, entorpeciendo el estudio del *registro público de la propiedad*.

Por su parte Celestino Cano Tello⁴, clasifica los principios registrales, de la siguiente manera:

- a) **Principios materiales**, incluyendo en estos la inscripción y especialidad;
- b) **Principios formales**, abarcando la rogación, legalidad y tracto sucesivo; y

² González y Martínez, Jerónimo, "*Derecho Hipotecario*", Imprenta de Estanislao Maestre, Cuadragésima Octava Edición. Madrid, España 1999. Pág. 67

³ Carral y de Teresa, Luis. Obra Citada. pág. 241

⁴ Cano Tello, Celestino, "*Iniciación al Estudio de Derecho Hipotecario*", Editorial Civitas, S.A., Madrid, España. 1998. Pág. 95

c) **Principios mixtos**, constituidos por el consentimiento, la publicidad (fe pública y legitimación), y prioridad.

Por nuestra parte, concluimos que:

Los principios registrales son aquéllas orientaciones que sirven de base o fundamento para explicar principalmente el procedimiento y la función de la institución del *Registro Público de la Propiedad* y están plasmados, tanto en el Código Civil aplicable a la ubicación del inmueble, como en la Ley y/o Reglamento del Registro Público de la Propiedad correspondiente; son la base y presupuesto de todo el sistema registral, en virtud de que los efectos y alcances de lo registrado, dependen de ellos.

Por cuestiones didácticas e ilustrativas, en el presente capítulo estudiaremos los principios registrales, y los relacionaremos con los preceptos del Código Civil para el Distrito Federal en vigor (CCDF), y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (RRPPDF) correspondiente.

I. DE PUBLICIDAD

Es aquel principio conforme el cual, el público en general tiene acceso a los asientos o inscripciones que constituyen el *Registro Público de la Propiedad*, para enterarse de su contenido. Así, cualquier persona puede consultar las inscripciones existentes y obtener copias certificadas o constancias de su existencia o inexistencia.

Está consagrado en los ordenamientos que regulan al *Registro Público de la Propiedad*. Así por ejemplo, en el artículo 1º del RRPPDF, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de noviembre de 2006, se señala:

*"El Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante la cual el Gobierno el Distrito Federal da **publicidad** a los actos jurídicos, que conforme a la Ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".*

Y siendo que una de las causas principales del surgimiento del *Registro Público de la Propiedad* es el de dar publicidad frente a terceros, los actos que ahí se inscriben, previa la calificación de validez del acto, gozan de la garantía que otorga el Estado de dar **fe pública registral** de lo asentado o inscrito en él.

La **publicidad** se da en dos formas, a saber:

a) La **material**, que consiste en los derechos que otorga la inscripción de presunción de legalidad, y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito, mismos que están consagrados en CCDF en sus artículos 3007 y 3009, que señalan:

Artículo 3007.- *"Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero", y,*

Artículo 3009.- *"El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del*

otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten violando la ley”

b) La **publicidad formal**, consiste en obtener del *Registro Público de la Propiedad* el acceso a los asientos que obren en los folios o libros y de los documentos relacionados con las inscripciones que obren en sus archivos, así como las constancias o certificaciones de existencia o inexistencia de los asientos o inscripciones en él contenidos.

Así pues, el artículo 3001 del CCDF la contempla, al señalar:

Artículo 3001.- *“El registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados.*

También tiene la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen”.

De donde se desprende que no se requiere acreditar tener interés jurídico para examinar los libros o folios, así como tampoco para solicitar y obtener, previo pago de los derechos correspondientes al servicio registral, constancias o certificaciones de lo asentado o anotado en ellos.

II. DE ROGACIÓN

Antes de desarrollar éste principio, hemos de señalar que no compartimos la denominación que le ha dado la doctrina⁵, toda vez que éste lleva al ánimo de pensar que el particular interesado del servicio registral de inscripción, "implora" o "suplica" al registrador para que lleve a cabo dicho acto, lo que, desde nuestro punto de vista no es correcto, pues está sujeto a que se califique la procedencia de la inscripción, además va en contrasentido de la garantía individual consagrada en el artículo 8º constitucional, que señala:

"Los funcionarios y empleados respetaran el ejercicio del derecho de petición, siempre que esta se formule por escrito, de manera pacífica; pero en materia política solo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la república.

A toda petición deberá de recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se le haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en un término breve al peticionario".

□ **Borge Martínez, Manuel.** *"El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana"*. Ed. Cárdenas, México. 1999 pág 36; **Carral y de Teresa, Luis.** *"Derecho Notarial y Derecho Registral"*. Duodécima Tercera Edición". México. 2000, pág. 65; **Colin Sánchez, Guillermo.** *"Procedimiento de la Propiedad"*. Ed. Porrúa. Décima Segunda Edición 2002, pág 48; **Díaz González Vergara, Rodolfo.** *"Curso de Derecho Registral"*. Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Autónoma del Estado de México, 1998, pág. 66; **Escobar Fornos, Iván.** *"Sistemas Registrales"*. ED. Alpaidos. México 1991, pág 49; **Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.** *"Derecho Notarial"*. Ed. Porrúa. Sexta Edición. México 1998. **Rios Hellig, Jorge,** *"La Practica del Derecho Notarial"* Ed. McGraw Hill serie jurídica 2ª Edición México 2003, pág. 228

Precepto que establece la obligación de los servidores públicos de atender las peticiones de los particulares siempre que se hagan en los términos que en el mismo se señalan y procedan conforme a derecho.

Por lo anterior, consideramos conveniente que a éste principio se le debería de llamar "*De Petición*" y no de "*Rogación*" como lo ha denominado la doctrina.

Este principio consiste en que en el *Registro Público de la Propiedad* siempre se presupone un titular registral, principio que se encuentra vinculado con su consentimiento, es decir, no es otra cosa que la petición de parte interesada y legitimada, ya sea del titular registral, o bien de persona autorizada por ella o el notario público que haya autorizado el instrumento de que se trate o bien de autoridad judicial o administrativa, dirigida al registrador, a fin de que proceda a la inscripción de un determinado acto jurídico, ya que la inscripción, por regla general, nunca podrá hacerse de oficio aunque se tenga conocimiento de un documento inscribible, las excepciones que confirma esta regla están contemplados en los artículos 75 segundo párrafo y 76, segunda y tercer párrafo, ambos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que en lo conducente, a la letra dicen:

Artículo.-75

" "

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

Artículo.- 76

"

*En este caso, la rectificación podrá hacerse de **oficio** y se realizará mediante la práctica de otros asientos en la parte correspondiente, que refiera el traslado del efectuado erróneamente.*

*Cuando se haya autorizado definitivamente un asiento y se advierta error, antes de poner a disposición del interesado el instrumento, **de oficio** se procederá a su rectificación mediante un nuevo asiento, que deberá relacionarse con el que se rectifica".*

De manera excepcional en algunas entidades federativas como en Quintana Roo y Yucatán se establece la obligatoriedad de inscribir los títulos cuya inscripción tenga, conforme a la ley, efectos constitutivos, como lo contempla el artículo 3182 del Código Civil para el estado de Quintana Roo, que señala:

*"La inscripción y la anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Esta facultad se convierte en **obligación** de las*

personas acabadas de mencionar, interesado y notario, cuando se trate de títulos cuya inscripción tenga, conforme a la ley, efectos constitutivos"

El procedimiento de inscripción se inicia con la presentación del documento, en el caso del Distrito Federal, llamado *Solicitud de Entrada y Trámite*, que acompaña al título o documento a registrarse en todo el proceso y en el que el interesado manifiesta su voluntad o **petición** de inscribirlo. Reiteramos: este principio prohíbe al registrador, registrar o anotar de oficio, salvo sus excepciones.

Con la **petición** viene aparejado el *principio de consentimiento*, esto es que para la modificación o extinción de una inscripción, se necesita el consentimiento o anuencia del titular registral o de quien lo sustituya. A "*contrario sensu*", diremos que nadie puede ser privado de su inscripción sin su consentimiento, ya sea tácito o expreso, o bien por resolución judicial.

El artículo 86 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, contempla estos principios, toda vez que señala:

"Tratándose de cédulas hipotecarias, procede la cancelación a petición de parte cuando se cancele la hipoteca que las originó".

Otro precepto que los contempla es el artículo 87 del mismo ordenamiento, al señalar que:

*" Las anotaciones preventivas se cancelarán:... **II.** A petición de parte, cuando caduquen o se practique la inscripción definitiva ".*

Ahora bien, no sólo el titular registral podrá pedir o solicitar la inscripción, sino también podrá solicitarla quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate; asimismo, puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del titular del derecho de que se trate o por medio de mandato judicial, como en el caso de la inscripción de la anotación preventiva para asentar el estado contencioso en que se encuentre una finca o cuando se trate de bienes que pertenecen a cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal, y no estén inscritos a nombre de ambos, el omiso u otro interesado podrá solicitar la rectificación de la inscripción, como lo señala el artículo 3012 del Código Civil del Distrito Federal, que dice:

"Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos ante terceros si no consta inscrita en el Registro Público.

Cualquier cónyuge u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno sólo de aquéllos."

III. DE PRELACIÓN O PRIORIDAD

El principio de **prioridad o prelación** encuentra su sustento en la máxima jurídica: "*PRIMERO EN TIEMPO, PRIMERO EN DERECHO*", por lo que, referido al orden registral, significa tomar en cuenta la fecha de presentación del documento ante el *Registro Público de la Propiedad*, para evitar la coexistencia de títulos contradictorios o que se alteren el rango u orden de los derechos.

Sirve para entender el principio de **prioridad**, la máxima que conocemos de la Ciencia Física según la cual dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar al mismo tiempo.

Cuando se da el caso de que existen dos o más títulos contradictorios, se cae en dos supuestos: el primero, puede ser la venta de un mismo inmueble a dos personas distintas, y en este caso se aplica el principio jurídico arriba citado, registrándose el que se presentó primero al Registro de acuerdo con el número de folio y la fecha de la Solicitud de Entrada y Trámite, independientemente de la fecha de constitución del acto a registrar; el segundo supuesto sería, el de dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo lugar, caso en el cual se registrarán las dos, salvaguardando cada una sus derechos, como lo consagran los artículos 3013, 3015 y 3061 del CCDF y 24 y 37 del RRPPDF.

De manera ilustrativa transcribiremos los artículos del RRPPDF antes citados, que a la letra establecen:

*"La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el objeto de servir como elemento probatorio de la **prelación** de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento. "* y

" Las anotaciones de los avisos a que se refiere el artículo 3016 del Código, se practicarán de inmediato en la parte que corresponda al folio de la finca afectada.

*Si durante la vigencia de los avisos preventivos y en relación con la misma finca o derechos, se presentare otro documento contradictorio para su registro o anotación, éste será objeto de una anotación preventiva a fin de que adquiriera la **prelación** que corresponda, de operar la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior. En caso contrario, las anotaciones preventivas de dicho documento quedarán sin efecto".*

IV. DE INSCRIPCIÓN

Este principio registral consiste en que todo asiento registral debe de ser, por fuerza, materializado, para que objetivamente se pueda conocer el acto que se celebró.

La **inscripción** se divide en: **material**, con relación a los documentos; y **formal**, en relación del acto constituido en él.

El **primero**, es el documento que cubre los requisitos de forma y validez, necesariamente instrumental o documental, como un acto o hecho relevante para las partes, que está contenido en ese instrumento pero con una vida propia; El **segundo**, la **inscripción formal**, es la materialización del negocio jurídico.

Toda inscripción debe constar en los folios o en los libros de los registros, a esta situación puede aplicársele el principio de **objetividad de la fe pública**, que obliga a que toda actuación de un fedatario se plasme forzosamente en un documento por él autorizado.

Este principio está consagrado en el artículo 3005 del CCDF, que dispone:

"Sólo se registrarán:

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

II Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá de estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar el sello respectivo."

V. DE ESPECIALIZACIÓN

La **especialidad o principio de determinación** consiste en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos del titular; es decir, no es otra cosa que la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir, de tal suerte que no exista posibilidad de confundirlo.

Por aplicación de este principio, en el asiento registral debe aparecer con precisión la unidad básica Registral, que para el caso de inmuebles, muebles y personas morales, son: **La finca, el bien mueble y la persona moral, respectivamente; el derecho**, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el **titular registral**.

Al respecto Roca Sastre, dice:

*"La **especialidad** es la expresión que denota un criterio singularizador o particularizador, que revela un signo de concreción, especificación o determinación "*^{6*}

El *principio de **especialidad*** está consagrado en los artículos 3061 del CCDF y 28, fracciones de la III a la VII del RRPPDF, que señalan:

⁶ Roca Sastre, Ramón. Roca Sastre y Roca. Obra citada. Pág. 37

"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 debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento,*

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

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

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

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

VI *La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y*

VII *La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.” y*

Artículo 28. *“La carátula del folio será autorizada por el servidor público que designe el Director General, y contará con espacios para contener:*

.....;

III. Materia y número de folio, que será progresivo e invariable;

IV. Antecedentes registral, con excepción de los casos de inmatriculación;

V. Tratándose de bienes inmuebles:

a) Descripción del mismo;

b) Ubicación;

c) Denominación, si la tuviere;

d) Superficie, con letra y número;

e) Rumbos, medidas y colindancias, y

f) Número de cuenta catastral.

VI. En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y

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

Aplicado a la publicidad inmobiliaria registral, en nuestro sistema responde al afán de identificar con claridad y precisión la unidad registral denominada **finca**, a fin de eliminar toda confusión. Como los elementos primarios de esta publicidad sobre la finca y sobre los derechos que en ella recaigan, de ahí que el principio de legalidad impere directamente sobre el elemento **finca**.

Para lograr este propósito, reiteramos, el registro se lleva por unidades denominadas **fincas**, describiéndolas o identificándola por sus características, cualidades y destino; determinar la naturaleza y alcances de los derechos que recaen sobre ellas y fijar claramente al adquirente del derecho inscrito individualizándolo; por ejemplo, en una compraventa en donde los adquirentes sean varios, es necesario señalar la parte de cuota o proporción que le corresponde a cada uno de ellos del objeto de la enajenación.

VI. DE TRACTO SUCESIVO

El principio de **Tracto Sucesivo** no es otra cosa que la ordenación o sucesión o encadenamiento de titulares y lo podemos definir como el principio registral por virtud del cual no puede un derecho real estar inscrito a la vez a favor de dos o más personas, a excepción de que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción, previamente debe de haber una que sirva de antecedente y que se cancele, quedando una cadena ininterrumpida o sucesión continúa de inscripciones de titulares desde la primera de la finca a la fecha de la nueva inscripción.

El Principio de **Tracto Sucesivo** o continuo, se caracteriza por la protección en cuanto a que cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, no puede darse sin que medie la voluntad del titular registral o resolución judicial que así lo ordene, a excepción de los casos ya señalados en el desarrollo del apartado inherente del *principio de Rogación*.

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 nos llevan al último. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le dio origen, es decir, debe coincidir el titular registral con el vendedor.

Su eficiencia se pretende justificar atribuyéndole que: "*logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral*" en virtud de que, según Roca Sastre; "*logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el Registro nos cuente las historias completas (sin saltar) de las fincas*".⁷

Todo esto es indudable, así tendrá que ocurrir, si se parte siempre de la situación tantas veces repetida, de que la voluntad es requisito esencial para la integración jurídica del acto, para que adquiera la forma notarial, y posteriormente, el particular interesado lo someta al procedimiento respectivo. Si por otra parte advertimos que el procedimiento registral es parte integrante del derecho administrativo, fácil es concluir que las normas legales a que deben someterse las partes no pueden ignorarse. Por el contrario, sobra decir tal cosa, por ser requisitos de fondo para la procedencia del registro, por ende; la sucesión y ordenación de los actos, será consecuencia de los que apuntamos.

Los artículos 3019 del CCDF y 53 del RRPPDF consagran el principio de *Trato Sucesivo*, al señalar que:

"Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de

⁷ Roca Sastre, Ramón y Roca Sastre Muncunill. Obra citada. Pág. 73

la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser de que se trate de una inscripción de inmatriculación.”; y

Artículo 53. *“Salvo los casos de inmatriculación, todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate, así como las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos en el documento y los del folio respectivo”.*

En el siguiente capítulo trataremos todo lo inherente a la inmatriculación.

VII. DE BUENA FE

Por lo que respecta a este principio el artículo 3009 del Código Civil del Distrito Federal, lo consagra al señalar:

*“El Registro protege los derechos adquiridos por **tercero de buena fe**, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro.*

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a los actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.”

Al estudiar este principio deberemos comentar que la noción de tercero se deberá distinguirse entre tercero en el orden civil y tercero para efectos de registro. El primero, es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato registrado, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y sólo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con algunas de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería en el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o sub adquirentes. En cambio, tercero para efectos del Registro, es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral.

Para ser ***tercero registral*** se requiere:

1.- Que el acto lo otorgue o celebre una persona cuyo derecho obre inscrito y que en registro aparezca facultado para ejecutar dicho acto;

2.- Que el adquirente haya inscrito su operación;

3.- Debe de existir buena fe por parte del tercero adquirente, la que consiste en la ignorancia o desconocimiento de las causas que puedan motivar la anulación o resolución que no aparezca en el registro; y

4.- Que sea una operación onerosa, conforme a derecho.

Con lo que se concluye que es **tercero registral**:

La persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito.

La finalidad de este principio es garantizar plenamente las adquisiciones de quienes contratan de *buena fe*, confiados en el contenido de los asientos registrales, que por si mismos constituyen la **fe registral**, con los que se otorga seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

VIII. LEGALIDAD O CALIFICACIÓN

La **legalidad o calificación registral** consiste en que el registrador, perito en derecho y con experiencia en la materia, haga un estudio pormenorizado, tanto de forma como de fondo, del documento o título que consigna el acto jurídico a inscribir, a efecto de supervisar si se satisfacen los requisitos que para cada caso exige la ley, con lo que se impide que ingresen o se registren títulos o documentos inválidos o imperfectos.

Este principio está contemplado en los artículos 3021 del CCDF y el 13 del RRPPDF, que en sus partes conducentes señalan:

Artículo 3021.- *"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de una inscripción o anotación";*

y en el Artículo **13** establece, que:

"Son atribuciones de los registradores:

I. *Realizar la calificación integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su Registro, según resulte de su forma y contenido, así como de su legalidad, en función de los asientos registrales preexistentes, del sistema informático y de los ordenamientos aplicables; ..."*

Diversos tratadistas han cuestionado la existencia, validez y necesidad de este principio. Así tenemos al Maestro y Notario Público Bernardo Pérez Fernández del Castillo⁸, quien considera repetitiva la calificación registral, pues dice que: *"... ésta, ya la hizo el notario, el corredor público u otro fedatario al tirar el título o documento a inscribir, y aún más se convierte en una instancia que califica actos emitidos por un juez"*.

Considera que es responsabilidad del fedatario supervisar la legalidad del acto y documento en el contenido, toda vez que si éste es nulo por falta de capacidad o porque tiene vicios del consentimiento, o porque el objeto, motivo o fin es ilícito, el fedatario respondería con todo su patrimonio de los daños y perjuicios ocasionados.

Nosotros consideramos que a pesar de ello la **calificación registral** es necesaria, toda vez que es un filtro con el que se asegura el objetivo primordial del *Registro Público de la Propiedad*: la **seguridad jurídica**.

Lo que se justifica con el número de instrumentos que a pesar de haber sido tirados por fedatarios públicos, el *Registro Público de la Propiedad* les suspende o niega su inscripción, por carecer de algún requisito de ley para el caso en particular de que se trate.

IX. FE PÚBLICA REGISTRAL

Consiste, salvo excepciones, en que quien se atiene a los datos asentados en el *Registro Público de la Propiedad* y adquiere a título oneroso un Derecho Real Inmobiliario de quien aparece inscrito, no puede resultar perjudicado si posteriormente se anula el acto que dio origen a la inscripción, artículos 3009 y 3010 del CCDF, que a la letra dice:

"El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley". y

□ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *"Derecho Notarial"* Editorial Porrúa. Octava Edición. México. Pág. 97

Artículo 3010.- *El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.*

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

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

La **fe pública**, por definición es la creencia que se da a las cosas por la autoridad de quien las dice o por la fama pública de quien la sustenta; viene indirectamente del griego *peitheis* que significa "yo persuado". **Pública**, quiere decir notoria, patente, manifiesta, literalmente significativa, que la ven y que la saben todos.

La **fe** es creer en lo que no se ve, creer en algo que no nos consta.

Etimológicamente **Fe Pública** quiere decir: creencia notoria o manifiesta del pueblo.

Jurídicamente es una presunción legal de verdad, es la seguridad otorgada por el Estado para afirmar que un acto o hecho es verdadero, es la verdad oficial que todos estamos obligados a creer por ser del Estado de donde emana.⁹

Diferencias entre fe pública y la buena fe

La buena fe es un estado psicológico colectivo, una cierta forma de salud espiritual que hace que los hombres creen en la realidad de las apariencias. La buena fe nos induce a creer que el semejante que se acerca a nosotros no lo hace para agredirnos o matarnos. La buena fe es la norma en la vida psicológica, como la salud es lo normal en la vida fisiológica. La doctrina del Derecho Civil ya ha admitido la buena fe como una forma de creencia en la vida social.

Pero la **Fe Pública** no es una creencia, sino una atestación calificada así por el estado.

El funcionario cuyos documentos hacen *fe pública* asevera lo que ante él ha ocurrido, lo representa o plasma en el documento y esa representación es tenida como cierta dentro de los límites que determina el derecho positivo. No se trata pues de la creencia del pueblo, sino más bien de una declaración unilateral dirigida hacia él para que crea bajo la fe del funcionario que

presenció el hecho o acto jurídico inscrito y dio constancia de ello.

Fe Pública no es sinónimo de verdad, en el mejor de los casos, es sinónimo de verdad en la representación de determinados extremos. Así pues el fedatario al certificar, representa lo que le ha dicho el otorgante, pero lo que ha dicho el otorgante solo es, a su vez, una representación de lo que el otorgante sabe o quiso decir.

La fe pública notarial tiene su fundamento en la necesidad de certidumbre que debe tener los actos entre particulares, garantizándolos contra cualquier violación. Constituye una Prueba reconstituida y son prueba plena según lo consagrado en los artículos 156 y 157 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, que a la letra dicen:

Artículo 156.- *En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un instrumento, registro, testimonio o certificación notariales, estos serán **prueba plena** de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en el instrumento de que se trate, que hicieron las declaraciones que se narran como suyas, así como de la verdad y realidad de los hechos de los que el Notario dio fe tal como los refirió y de que observó las formalidades correspondientes”, y.*

Artículo 157.- *La nulidad de un Instrumento o Registro Notariales sólo podrá hacerse valer por*

□ Rios Hellig, Jorge. “La Practica del Derecho Notarial” Ed. McGraw Hill Serie

vía de acción y no por vía de excepción, siempre que existan elementos claramente definitorios en contra que ameriten romper, como excepción debidamente comprobada, el principio de prueba plena”.

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

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

Para Carral y de Teresa, la **Fe Pública Registral** en México, es una legitimación extraordinaria, de disposición al señalar: "*La legitimación extraordinaria, en que el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio basado en una experiencia de titularidad. La ley legitima al que aparece ser titular, es decir al titular aparente*".¹⁰

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

La *legitimación* tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo, *legitimación ordinaria*, y solo por necesidad y forzada, la norma protege a veces al titular aparente, *legitimación extraordinaria*.

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

Con lo que se pretende explicar sus efectos y procedimientos y así entender la función social *del Registro Público de la Propiedad*.

Estos principios hacen al Registro una Institución Pública, toda vez que informa a cualquier persona del acervo registral. El *Registro Público de la Propiedad* se crea para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad o posesión de todos los inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

□ Carral y De Teresa, Luis. Obra. citada. Pág. 252

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derechos que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble, por regla general, tiene la presunción de que es su propietario; tratándose de la prenda, se desposesiona del bien a favor del deudor como forma de publicidad. En cambio, tratándose de un bien inmueble, la publicidad se da a través de la inscripción en el *Registro Público de la Propiedad*, pues la simple posesión o la celebración de un contrato no otorgan seguridad jurídica ante terceros.

CAPÍTULO TERCERO

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

I. DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

A efecto de poder entender cabalmente el procedimiento en materia registral, es conveniente señalar sus conceptos básicos.

Empezaremos diciendo que se debe de entender por **asiento** el lugar o apuntamiento de alguna cosa por escrito para que no se olvide; o, la toma de razón de un documento en un libro (*registro*); o, la expresión formal o solemne hecha en los libros por el escribano o registrador, de los hechos, actos y contratos que por su naturaleza puedan tener acceso al mismo; así pues, el artículo 30 del RRPPDF lo define como: " ... *la inscripción o anotación que práctica el registrador en el folio correspondiente, en ejercicio de la función registral*".

Los asientos en materia registral, en el Distrito Federal, revisten una de las siguientes modalidades, de: **Notas presentación; Anotación preventiva; Inscripción; y Cancelación** (*artículo 43 del RRPPDF*).

Las **Notas de presentación** en el Distrito Federal, es el extendido en la tercera parte del folio, cuyo objeto es hacer constar inmediatamente y de manera indubitable, el momento o instante del ingreso o entrada en el *Registro Público de la Propiedad*, los avisos a que se refiere el artículo 3016 del CCDF, y deberá constar en los folios en un plazo no mayor a 24 horas a partir de que los avisos hayan sido presentados al Registro

Público. Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta debe producir, la fecha de la **Nota de Presentación**, que, además, es pieza fundamental en el principio de prelación toda vez que a partir de ella se establece, en caso de controversia, quien tiene mejor derecho. Ciertamente existe el axioma universal *prior tempore, prior jure*, que, en materia registral, es quebrantado y se transforma en "*el que es primero en registro es primero en derecho*", independientemente de la fecha de constitución del acto jurídico que consigna el documento a inscribir.

El **Asiento de inscripción** es el asiento principal, definitivo y de carácter positivo que se práctica en los libros de inscripción o en la primera parte de los folios reales y en el que se hace constar de un modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real o, si se trata de otros registros jurídicos, de alguna situación, acto o contrato inscribible. Muchas veces se emplea en el sentido amplio de asiento registral, el acto en virtud del cual se hace constar en un registro público, por medio de declaración o documento reconocido como eficaz para tal fin, la existencia de cualquier acto, derecho o carga relativo a bienes y derechos reales.

La protección que da el **asiento de inscripción** de un título en el *Registro Público de la Propiedad*, es que surte los efectos de la apariencia jurídica de su existencia; le da la protección de la fe pública registral; de la legitimación de su titular; y de la verdad jurídica de los hechos asentados, otorgando seguridad jurídica a su titular desde el momento de su inscripción.

La **inscripción** no puede modificarse, extinguirse o cancelarse sin la autorización de su titular, salvo resolución judicial y en

algunas entidades federativas se otorgan excepciones, como en el caso del Distrito Federal, respecto a la sociedad conyugal, donde su Código Civil, en su artículo 3012 establece que:

*"..... Cualquiera de los **cónyuges** u otro **interesado** tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno solo de aquéllos".*

La **Anotación Preventiva**, por su parte, es el asiento principal, provisional, caducable y en general positivo, que se practica en los libros o folios de inscripción y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio; es decir, garantizar un derecho perfecto pero no consumado, y prepara un asiento definitivo.

La **Anotación Preventiva** surte los mismos efectos jurídicos que las definitivas, al retrotraerse sus efectos en cuanto se cumpla la condición jurídica a la que está sujeto.

Puede decirse que la **Anotación Preventiva** es una llamada de atención de la existencia de un derecho anterior o preferente que se encuentra *sub judice* o pendiente de cumplimiento de ciertas condiciones jurídicas que, al realizarse, la confirman como definitiva.

Ahora bien, el asiento de **Cancelación** es accesorio y definitivo por el que se extingue un asiento anterior y como consecuencia se presume extinguido el derecho a que se refiere el asiento cancelado.

Si una inscripción se encuentra "viva", no obstante que el

derecho anotado se ha extinguido o transmitido, ésta sigue otorgando la apariencia jurídica de la existencia del derecho inscrito. Mientras no se haga su **cancelación**, existe la presunción de su existencia que beneficia al tercero registral y en perjuicio del titular que por negligencia, no vigiló la cancelación del asiento.

Por lo que toca a la **Nota Marginal**, diremos que es el asiento en general accesorio, definitivo y positivo que se extiende al margen de otros asientos y cuyo objeto es consignar un hecho que modifica un derecho, haciendo las veces de una inscripción, anotación preventiva o cancelación o para facilitar la mecánica de la oficina del registro.

II. DEL REGISTRO INMOBILIARIO

El procedimiento registral de inmuebles en México, está regulado en cada de las entidades federativa que integran la república mexicana, pero en términos generales son similares con pequeñas variantes, por eso en este punto lo describiremos de manera genérica y de manera ilustrativa citaremos su fundamento legal en los ordenamientos del Distrito Federal, Código Civil para el Distrito Federal (CCDF) y Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (RRPPDF).

El *Procedimiento Registral* comienza con la presentación de la solicitud de trámite en la oficialía de partes del *Registro Público de la Propiedad*, lo que se constituye como una prueba de presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia o rango, teniendo como medio de control un **número**

de entrada progresivo, donde se establece fecha y hora de la presentación, que lo acompañará e identificará en todas las fases del procedimiento registral. (Artículos 24 y 34 del RRPPDF)

La solicitud es de las llamadas de machote y autorizada por la autoridad registral, conteniendo el nombre y firma del solicitante, en su caso, el sello del fedatario que tiro el documento a inscribir; ubicación del inmueble y cuenta catastral; en el caso de tratarse de bienes muebles, los datos que lo identifiquen plenamente; o la denominación o razón social de la persona moral de que se trate; la naturaleza del acto, los antecedentes registrales, el sello de la caja receptora de rentas que deberá amparar el pago de los derechos causados por el servicio registral; y de ser el caso las observaciones pertinentes. (Art. 25 RRPPDF)

Una vez ingresado el instrumento, la oficialía de partes lo remitirá aleatoriamente al área que le corresponda, donde se practicará su calificación registral, la que consistente en examinar que el documento o instrumento reúna los requisitos de existencia y validez exigidos por la ley para cada caso en particular. (Artículo 38, Primer Párrafo).

De la calificación registral pueden darse tres situaciones:

- a)** Que se inscriba el documento;
- b)** Que se suspenda el procedimiento registral hasta en tanto se subsanen las deficiencias detectadas o precluya el derecho para hacerlo; o
- c)** Que se deniegue la inscripción por carecer de un elemento

de existencia del acto a inscribir.

Si el documento objeto de inscripción no tiene observación alguna dentro de la calificación registral, se inscribirá para posteriormente publicarse en el Órgano Oficial de difusión del *Registro Público de la Propiedad*, que en el caso del Distrito Federal es la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal, Sección Registro Publico, poniéndose a disposición en la oficialía de partes de la institución, para que el interesado pase a recogerlo, con lo que terminaría el procedimiento registral.

Pero en el caso de que el documento sujeto a la inscripción sea objetado en la calificación registral, misma que deberá de ser motivada y fundada, se suspenderá o denegará el registro, remitiéndose el instrumento al área jurídica, previa notificación publicada en el Órgano Oficial de difusión del *Registro Público de la Propiedad*, a partir de la cual el interesado contará con un término perentorio para subsanar las irregularidades señaladas. En este caso, el trámite del documento es suspendido, hasta que sean subsanadas las irregularidades, pues de lo contrario, será denegada la inscripción o anotación solicitada. (Artículo 38 RRPPDF)

En el área jurídica los documentos se calificarán nuevamente y por ende se admitirá el instrumento a inscribir o se rechazará confirmando la calificación inicial del registrador. Si dentro de un término perentorio el interesado no subsana o no cumple con los requisitos exigidos, ni interpone recurso alguno, el documento se pondrá a disposición del interesado (salida sin registro), quien previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo. En este caso, queda sin efecto la nota de presentación. Los documentos que no se retiren en el término que en cada entidad

federativa se señale para ese efecto, a partir de la publicación en el Organo de difusión, se remitirán al Archivo General o al lugar establecido para ese fin (Artículo 38, último Párrafo RRPPDF)

Si el interesado dentro del plazo de ley manifiesta su inconformidad por escrito con la resolución suspensiva o denegación del servicio registral, confirmada por el área jurídica, el registrador que conozca del asunto dará entrada al recurso y turnará el documento a la autoridad que en cada entidad federativa se señale (por regla general es el Director del Registro), quien ordenará de inmediato se practique anotación preventiva. El recurso se interpondrá de manera escrita o verbal, en el plazo y términos señalados para ese efecto en cada entidad federativa.

El recurso se resuelve por el Director del Registro o autoridad competente, dependiendo de la entidad federativa correspondiente. Si la resolución es favorable al peticionario, se da por terminado el recurso, debiéndose notificar dicha resolución y remitirse al registrador que la objetó para su inscripción o reposición del procedimiento; en caso contrario, el documento se pondrá a disposición del solicitante, previa cancelación de la nota de presentación y pago de derechos correspondientes (Artículos 111 y 112 del RRPPDF), dejando a salvo los derechos del solicitante, para que éste, de considerarlo conveniente, ejerza las acciones legales y demande la inscripción ante la autoridad judicial competente.

Una vez que la operación quedó inscrita en el libro o folio real correspondiente, al testimonio o instrumento que contenga el acto jurídico que le dio origen, se le imprimirá el sello que

acredite que ha quedado registrado, mismo que contendrá el número de folio, la fecha de inscripción, los datos del pago de los derechos causados por el servicio registral y el nombre y firma del registrador, para posteriormente ser enviado a la Oficialía de partes para que ahí sea entregado al interesado. (Artículo 54 RRPPDF)

III. DE LA INMATRICULACIÓN

Esta figura jurídica está contemplada en la mayoría de nuestras legislaciones civiles locales. Por ejemplo, el Código Civil del Estado de México la contempla en su Libro Octavo Título Tercero, Capítulo III, denominado De la Inmatriculación, definiéndola en su artículo 8.51. al señalar, que: "*La inmatriculación es la inscripción de la Propiedad o Posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales*".

En sentido amplio o general, diremos que la inmatriculación es la inscripción o anotación en el Registro Público, de personas, cosas, actos o derechos, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella efectos jurídicos previstos legalmente; y en sentido estricto, se conceptualiza como la incorporación de una finca al *Registro Público de la Propiedad*, introduciéndola de este modo a la vida registral inmobiliaria.

Como ya se dijo, la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en *el Registro Público de la Propiedad*, que carece de antecedentes registrales, y se obtiene mediante procedimiento ya sea judicial o administrativo

Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación establecidos por el derecho positivo mexicano, es requisito previo e indispensable que el *Registro Público de la Propiedad* emita un certificado con el que se acredite que el bien inmueble de que se trata no está inscrito, documento denominado **Certificado de no inscripción**, que se expide en los términos que se precisen en las disposiciones aplicables que para el efecto se promulguen en cada entidad federativa y para los casos que en las mismas se reglamenten. Por ejemplo, en el Código Civil para el estado de Nuevo León, en su artículo 2915, señala:

*"El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1153, por no estar inscrito en el registro de la propiedad los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente el **Certificado del Registro Público**, que demuestre que los bienes **no** están inscritos."*

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar para obtenerla, como ya se dijo, mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa en los términos de los requisitos siguientes:

1.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

a) Mediante información de dominio, y

b) Mediante información posesoria.

2.- La ***inmatriculación por resolución administrativa*** se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 del Código Civil del Distrito del Distrito Federal o el artículo correlativo del ordenamiento local del estado que la contemple;

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva en los términos de la legislación local correspondiente;

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir.

La ***inmatriculación judicial***, en el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) del número 1 que antecede, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las

condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscribirlo por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva en los términos de la legislación local aplicable.

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

En caso de información posesoria a que se refiere el inciso b) del número 1 que antecede, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribirlo, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles de la entidad federativa donde esté asentado el bien inmueble. Por lo que toca al Estado de México, éste se encuentra contemplado en los artículos 3.20. al 3.29.

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

Las inscripciones de posesión, expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento u ordenamiento regulatorio del *Registro Público de la Propiedad*.

Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inmatriculación por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente que conozca el caso.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información. Si éste estuviese ya concluido y aprobado mediante resolución, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del *Registro Público de la Propiedad*, para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, para que anote preventivamente dicha demanda.

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

En términos generales en la **inmatriculación inmobiliaria administrativa** se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al *Registro Público de la Propiedad*, a la que se acompaña planos, títulos y demás documentos necesarios; en el Estado de México está contemplado en el Capítulo Primero del Título Cuarto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de esa entidad, artículos 124 al 135.

La solicitud y sus anexos se someten a exámenes de peritos juristas e ingenieros topógrafos, buscando la certidumbre de la identificación del inmueble tanto desde el punto de vista legal o jurídico, como desde el punto de vista físico. Enseguida y de acuerdo con el resultado positivo del examen, se hace la publicidad conteniendo todos los elementos del caso y de individualización del solicitante y de la finca, fijándose un

término perentorio para que pueda presentarse oposición por cualquier persona interesada, vencido el cual, se hace el registro; es decir, se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.

El Director del Registro podrá allegarse en todo momento de información de otras autoridades administrativas, para tener debidamente integrado el expediente de inmatriculación.

La ***inmatriculación administrativa***, como ya se dijo, se realizará por resolución administrativa del Director del *Registro Público de la Propiedad*, quien la ordenará de plano en los casos previstos en los incisos a) y b) del numeral 2 que anteceden.

Quien se encuentra en el caso previsto en el inciso c) de dicho numeral, podrá concurrir directamente ante el *Registro Público de la Propiedad*, para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

1.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;

2.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud o que exhiba él o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, título que deberá ser fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad;

3.- Que manifieste, bajo protesta de decir verdad, si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor, en su caso, y

4.- Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.

Quien se encuentre en el caso del inciso d), del número 2 arriba señalado, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

El interesado presentará solicitud que exprese:

- 1.-** Su nombre completo y domicilio;
- 2.-** La ubicación precisa del bien, su superficie y colindancias y medidas;
- 3.-** La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generados de la misma;
- 4.-** Que la posesión que invoca sea de buena fe, es decir en concepto de propietario, de manera pacífica, continúa y pública;
- 5.-** En su caso, el nombre y domicilio de las personas de quien la obtuvo el peticionario, y de los causantes de aquélla que fueren conocidos;
- 6.-** El nombre y domicilio de los colindantes.

A dicha solicitud, el interesado deberá acompañar:

- 1.-** El documento con el que acredite el origen de la posesión, si tal documento existe;

2.- Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble, y

3.- Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

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

El Director del *Registro Público de la Propiedad*, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, publicaciones que serán a costa del interesado, en el Órgano Oficial estatal y en un periódico de los de mayor circulación de dicha entidad federativa, si se tratara de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fuesen rústicos, se publicarán además en el Diario Oficial de la Federación, en los intervalos y las veces que en los ordenamientos locales se establezcan.

Si existiere oposición de las personas mencionadas en los párrafos anteriores, el Director del *Registro Público de la Propiedad* dará por terminado o suspendido el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente.

Si no existiere oposición, el Director del *Registro Público de la*

Propiedad señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por la legislación civil para prescribir, por medios que le produzcan convicción entre los cuales será indispensable el testimonio de testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del *Registro Público de la Propiedad* podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinente para asegurarse de la veracidad de su dicho, y la resolución administrativa del Director del *Registro Público de la Propiedad* será dictada dentro de un término perentorio siguiente a la celebración de la audiencia antes mencionada, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primero de los casos que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a la legislación civil se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos y motivos en que se apoya.

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

Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y

cubierto el pago de los impuestos y derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio o libro correspondiente.

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

No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destino o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de tenencia de la tierra aprobados por la autoridad competente.

Lo dispuesto en los artículos 3050 al 3055 del Código Civil para el Distrito Federal, comentados en los párrafos precedentes, así como en los correlativos de los ordenamientos de los estados que la contemplan, establecen la posibilidad de recurrir ante el *Registro Público de la Propiedad* para que en los casos previstos en dichos preceptos legales se lleve a cabo la inmatriculación por resolución administrativa, lo cual consideramos equivocado puesto que el Director del *Registro Público de la Propiedad* es una autoridad administrativa y por lo tanto no tiene facultades para otorgar la propiedad, por las razones que a continuación se exponen.

La reforma introducida en el Código Civil para el Distrito Federal en 1988, mismas que posteriormente se permearon a otras

entidades federativas, pretendió dar un espacio para solucionar un problema social, como lo es el de la regularización de la tenencia de la tierra, otorgando facultades a una entidad administrativa para que dentro del procedimiento de inmatriculación antes reseñado defina la titularidad del derecho de posesión o propiedad de inmuebles.

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

Nuestra carta magna, específicamente en su artículo 49, sostiene la tesis de la divisibilidad del poder, y éste únicamente lo fragmenta para su ejercicio en tres órganos: *Legislativo, Ejecutivo y Judicial*. Por ello, aunque se habla de tres poderes prevalece el argumento acerca de la unidad del poder; lo único que se distingue es su ejercicio. Sin embargo, la división no es tajante, pues existen disposiciones expresas que permiten el ejercicio de actividades jurisdiccionales o ejecutivas al poder legislativo; jurisdiccionales y legislativas al poder ejecutivo; así como administrativas y legislativas al poder judicial.

Por lo tanto, el principio consiste en el reparto del poder entre diferentes órganos, no por confinarlos, sino para que haya un control recíproco de uno sobre los otros; esto no sólo para impedir la concentración de un poder excesivo en un solo órgano, sino para regular el funcionamiento de los diferentes órganos. Además, el mismo precepto señala la preocupación de la invasión de funciones o poderes, pues las funciones no tienen que invadir la esfera de los otros, a excepción de las consagradas en la

misma Constitución.

Por otra parte, el Sistema Registral Mexicano es un sistema de inscripción declarativo, como lo establece la mayoría de las legislaciones locales, como por ejemplo lo consagrado en el artículo 8.2 del Código Civil para el Estado de México, que expresamente establece que la inscripción de los actos o contratos en el *Registro Público de la Propiedad* tiene efectos **declarativos** y no constitutivos.

Asimismo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado el siguiente criterio en Jurisprudencia firme:

"Registro Público, efectos de las inscripciones hechas en él. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho" (Apéndice al SJF, Cuarta Parte, Tercera Sala, Tesis 225, pág. 723.

Así como la siguiente tesis:

"Registro Público, carece en principio de efectos constitutivos en el derecho mexicano. La carencia de inscripción en el registro de una escritura de compra-venta, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta al derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, en principio, el Registro Público carece de

efectos constitutivos entre nosotros, como en el caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de compra-venta es legalmente perfecto y obligatorio por el solo hecho del concierto de voluntades del comprador y vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, y nunca porque la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el Registro Público” (Quinta Epoca: Tomo CXXII, pág. 461. AD 3472/54. José Asunción Ramírez González, 5 votos).

Lo anterior confirma la improcedencia de la *inmatriculación administrativa*, toda vez que va en contrasentido con el sistema registral, puesto que dicha inscripción tiene características constitutivas en virtud de que el derecho del titular nacerá de su registro.

El *Registro Público de la Propiedad* es una respuesta que el Estado da a la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica del tráfico de inmuebles, que como principio o fin del derecho enmarca a la vida social, lo que se desvirtúa la *inmatriculación administrativa*.

Unida a la seguridad se encuentra la certeza jurídica; es decir, el estado de tranquilidad o quietud mental; cuando al afirmar o negar algo, no se siente temor a errar, estado que si se basa en motivos jurídicos que excluyen la posibilidad de contradicción se enuncia como certeza jurídica.

Sin embargo, en nuestra opinión, las disposiciones de la *Inmatriculación Administrativa* previstas en los artículos 3050 al 3058 del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos en

las entidades federativas que los contemplan, son violatorias de la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional, pues es posible que mediante lo que en ellos se establece se prive de sus derechos a una persona sin haber sido oída y vencida en un juicio ante un tribunal y mediante un procedimiento judicial adecuado.

Por último, es menester comentar que un número importante de las duplicidades de antecedentes registrales que se presentan en la práctica provienen de la *Inmatriculación Administrativa*, lo que desvirtúa la función primordial del *Registro Público de la Propiedad*, que es la de otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Es por ello que pensamos y proponemos la conveniencia de la derogación de la *Inmatriculación Administrativa* de la Legislación Civil de las Entidades Federativas que la contemplan.

IV. DEL REGISTRO MOBILIARIO

La inscripción de los bienes muebles en el *Registro Público de la Propiedad* tiene como finalidad dar publicidad a la propiedad de éstos y otorgar a los acreedores y terceros adquirentes de ellos, la certeza de los gravámenes o modalidades a que están sujetos esos bienes, para que produzcan efectos ante terceros.

Cuando esa propiedad ha sido objeto de gravamen o limitación, deberán éstas inscribirse en el *Registro Público de la Propiedad*.

Así por ejemplo, si se trata de contratos de compraventa de

bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable y se hubiere convenido que el precio se cubriría en pagos diferidos, para que la venta se rescindiere promovida por falta de uno o más pagos y pueda perjudicar a terceros, se requiere que la cláusula haya sido inscrita en el *Registro Público de la Propiedad*, con lo cual, por aplicación del principio de publicidad registral, no pueden los terceros invocar ignorancia o desconocimiento de los mismos. (Artículo 2310, fracción II, CCDF)

Situación similar se presenta en el caso de la reserva de dominio, toda vez que el comprador que ha recibido la posesión pero no la propiedad del mueble vendido con reserva de dominio, como aún no es dueño, no tendrá derecho de enajenarlo por ser una cosa ajena. En todo caso, tal enajenación sería nula en perjuicio del tercero adquirente, si la cláusula de reserva de dominio se ha inscrito en el *Registro Público de la Propiedad*; si la cláusula no ha sido inscrita en el Registro y el tercero adquirente es de buena fe, el que enajenó o dispuso de ella será responsable de los daños y perjuicios causados al vendedor que se reservó la propiedad. Quien se reservó el dominio podrá reivindicar la cosa si el precio no le es satisfecho. (Artículo 2312, Segundo Párrafo, CCDF)

Lo mismo sucede en el caso de la prenda, en que conforme a la legislación local, sólo producirá efectos ante terceros si se inscribe en el *Registro Público de la Propiedad*. (Artículo 2857, CCDF)

De acuerdo con el principio de especialidad o determinación, cuando se inscriba un bien mueble deben mencionarse las características que lo identifiquen plenamente, el nombre de su

titular, la cláusula del contrato que señale el gravamen o limitación a que está sujeto el mueble, en su caso el importe del crédito que garantiza ese gravamen real, así como la fecha de inscripción y la firma del registrador que la practicó. (Artículo 3070 CCDF)

A estas inscripciones se les aplican por analogía las disposiciones sobre los *registros públicos de la propiedad inmobiliaria* sólo en cuanto al procedimiento de inscripción.

V. DEL REGISTRO DE LAS PERSONAS MORALES

Por lo que respecta a la inscripción de personas morales, los ordenamientos locales determinan cuáles son los elementos esenciales de una persona moral civil que son objeto de publicidad para dar a conocer al público en general sus características, estructura y finalidad, por ejemplo, en el Distrito Federal el artículo 2673 de su Código Civil, señala:

"Las asociaciones se registrarán por sus estatutos, los que deberán de ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra terceros" .

Las personas morales civiles, a diferencia de las mercantiles, tienen personalidad jurídica a partir de su inscripción en el Registro Público. (Artículo 2694 CCDF)

En los libros o folios de personas jurídicas civiles, tales como sociedades o asociaciones civiles, nacionales y extranjeras y las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada, se inscriben

la escritura constitutiva, los estatutos y sus modificaciones y la disolución, en su caso. No obstante que los códigos civiles establecen que la constitución de las asociaciones y sociedades pueden constar en contrato privado, para que sean inscritas en el *Registro Público* se exige que sus estatutos se protocolicen ante notario público.

Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deben contener los siguientes datos: el nombre de los otorgantes; la razón social o denominación; el objeto, duración y domicilio; el capital social si lo hubiere y la aportación con que cada socio debe contribuir; la manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso; el nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen; el carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada si la tuvieren; y la fecha de registro y el nombre y firma del registrador. Estos son los elementos esenciales de una persona moral civil que son motivo de publicidad para dar a conocer al público en general sus características, estructura y finalidad. (Artículo 3072 CCDF)

Las modificaciones de cualquiera de las características esenciales deberán de inscribirse, toda vez que mientras no se inscriban no producirán efectos frente a terceros, los cuales podrán aprovecharse de la omisión.

Especial significado tiene el nombramiento de los administradores y las facultades que se les otorguen, pues solo con su inscripción podrán acreditar legalmente su representación; frecuentemente los jueces desechan una demanda por falta de legitimación activa, fundados en que el promovente no acredita la inscripción de su nombramiento en el folio o libro de personas morales de la asociación o sociedad que

representa.

Todo aquél acto o contrato que de alguna manera limite o modifique la capacidad de la persona moral, así como las facultades de sus Órganos, deben anotarse en el *Registro Público de la Propiedad*, para que produzcan efectos frente a terceros.

Por ser de excepción, el alcance y contenido de las inscripciones relativas a bienes muebles y personas morales, se limitan a los casos expresamente mencionados en los ordenamientos locales.

E igualmente, a estas inscripciones se les aplican por analogía las disposiciones sobre los *registros públicos de la propiedad* inmobiliaria sólo en cuanto al procedimiento de inscripción y al contenido de los asientos y anotaciones, pero no en cuanto a los derechos susceptibles de inscripción.

VI. DE LA RECTIFICACIÓN, REPOSICIÓN, CANCELACIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

En virtud de que en el quehacer cotidiano propio del *Registro Público de la Propiedad* pueden cometerse **errores**, clasificados por los ordenamientos que lo regulan como **materiales** y de **concepto**, es necesario corregirlos o enmendarlos, pues de lo contrario podrían originarse otros errores cuyos efectos serían inseguridad jurídica y múltiples perjuicios, desvirtuando la razón de ser del *Registro Público de la Propiedad*.

Entendiendo el error como un falso concepto de la realidad, en el orden registral los actos objeto del procedimiento han adquirido vida jurídica por medio de la inscripción correspondiente, por lo que, en el caso de error, es necesario corregirlo, a efecto de proteger los intereses del titular registral.

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

La **rectificación** de los asientos por causa de error *material* o de *concepto* solo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción. (Artículo 3023 CCDF)

Se entenderá que se comete **error material** cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de una circunstancia o se equivoquen los nombres propios, o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni de algunos de sus conceptos. (Artículo 3024 CCDF)

Los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos libros o folios del *Registro Público de la Propiedad* o en los índices, serán **rectificados** con vistas de los documentos que les dieron origen, o copias certificadas de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan. (Artículo 75 RRPPDF, primer párrafo)

No será necesario esta confrontación y los errores se podrán **rectificar** de oficio o a petición de parte, cuando puedan acreditarse en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados, por ejemplo, la

rectificación de un folio auxiliar correspondiente a una unidad privativa de un condominio, misma que puede ser rectificado si se desprende de la inscripción del folio matriz que le dio origen. (Artículo 75 RRPPDF, segundo párrafo)

Se considera **error material**, además de los casos que señala el artículo 3024 del CCDF, la práctica de un asiento en parte o espacio distinto del que corresponde al folio o libro respectivo. En este caso, la **rectificación** procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que debe ocupar. (Artículo 76 RRPPDF)

Se entenderá que se comete **error de concepto**, cuando al expresar en la inscripción de alguno de los contenidos del título se altere o varíe su sentido porque el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia. En este tipo de errores, solo podría **rectificarse** con el consentimiento de los interesados en el asiento, a falta de ello la **rectificación** sólo podrá efectuarse por resolución judicial. (Artículos 3025 y 3026 del CCDF)

Los **errores de concepto** en los asientos solo se rectifican conforme a lo previsto en los ordenamientos legales aplicables y mediante la presentación del documento registrado, si éste fuese correcto, o del que lo rectifique si el error se debiese a una redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado. Rectificado un asiento, se rectificarán todos los que estén relacionados e incurran en el mismo error. (Artículo 79 RRPPDF)

La **reposición** de antecedentes registrales procede cuando en el archivo del *Registro Público de la Propiedad* el libro o folio donde

había quedado asentado o inscrito el documento o instrumento, ha desaparecido parcial o totalmente, ya sea, por el deterioro por el paso del tiempo, por la mutilación total o parcial por su uso, por robo o extravío del antecedente registral, y haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores. El asiento se repone con la exhibición del título que le dio origen y a petición de parte interesada para que se inscriba de nueva cuenta o por resolución judicial. En los folios repuestos deberán ostentar sello de reposición (Artículos 83 RRPPDF)

La **cancelación** de los actos registrados o anotados, es una forma por medio de la cual dejan de tener vigencia y de surtir efectos jurídicos los asientos registrales, es decir, es el acto jurídico a través del cual se anula y se deja sin efecto, parcial o totalmente, una anotación o inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo o en parte, por ende se deberá de expresarse la causa y fundamento que motivo la cancelación.

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

La realidad social hace patente la constante preocupación de proteger los bienes, por eso, cuando se transfiere el dominio o un derecho real inscrito a favor de otra persona, la cancelación es indispensable para la seguridad jurídica en cuanto al titular del derecho alcance vigencia constatando registralmente la transferencia mediante un nuevo asiento o anotación, según sea el caso.

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

Desde el punto de vista registral, en cuanto se deja sin efecto una inscripción o anotación se supone la extinción del derecho inscrito o anotado, sin que forzosamente exista al mismo tiempo adquisición de tal derecho por otro titular, aun cuando si puede haber quien se beneficie con dicha cancelación. (Artículo 3036 CCDF)

Las anotaciones e inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas, lo que deberá constar en escritura pública o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dicho requisito, cuando el derecho anotado o inscrito quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación debido a hechos que no requiere la intervención de la voluntad.

Para estos asientos de cancelación hay que tener presente el mal señalado principio de rogación, dado de que se requiere, por regla general el consentimiento del titular de la inscripción para que ésta se modifique o se cambie a favor de un tercero. Aún en el caso de excepción de cancelación por mandamiento judicial, debe de oírse en juicio y darse oportunidad de defensa al titular inscrito en el registro. La cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas podrá ser total o parcial. (Artículos 3031 y 3032 CCDF)

VII. DE LOS RECURSOS

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

Desde tiempo inmemorial se crearon los recursos como remedios jurídicos capaces de subsanar el error o el desvío del poder por parte de la autoridad

En el procedimiento del *Registro Público de la Propiedad*, los recursos, por regla general, son medios de impugnación establecidos por los ordenamientos que lo regulan (ley o reglamento) y por los cuales el afectado de algún acto o resolución puede interponer su inconformidad para que examinado de nueva cuenta por el registrador, o por una autoridad administrativa superior a él, o por un órgano jurisdiccional, y de acuerdo con la naturaleza del acto de que se trate, se reconsidere lo resuelto, dejando sin efecto el acto impugnado o en su defecto confirmándolo.

En el caso del Distrito Federal está reglamentado en el Capítulo VII del Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de dicha entidad federativa, en los artículos 109 al 113, el Recurso de Inconformidad. En algunas entidades federativas, el medio de impugnación en contra de algún acto de

autoridad del Registro Publico no está contemplado en su Ley o Reglamento, sino que se contempla en algún otro ordenamiento, por ejemplo en Estado de México, se homologa el procedimiento de los recursos ante el Director General del Registro Público de la Propiedad, a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativo de dicho Estado. .

El objeto del recurso es la impugnación de la resolución dictada por el Registrador con la que se inconforma el promovente del recurso, teniendo como fin, su revocación, o parte de la determinación del registrador, para así lograr la realización de lo solicitado.

Por ejemplo, en el Distrito Federal, el artículo 3022 Código Civil establece el derecho de inconformarse con la determinación del Registrador para rectificar alguna inscripción. Igualmente, a falta de acuerdo entre el interesado y el Registrador para corregir un error de concepto, el derecho de acudir ante los órganos jurisdiccionales competentes para dirimir la controversia.

Si el objeto del recurso es el combatir el acto o determinación del registrador que lesiona el derecho o intereses del solicitante, por ende, puede afirmarse que son objeto de inconformidad: la negativa a admitir el documento o solicitud en la oficialía de partes, por no cumplir con uno de los requisitos para su ingreso; la calificación fiscal que determinar los derechos a pagar por el servicio registral; la calificación registral; la negativa de inscribir o anotar el acto; la negativa de expedir cualquiera de las certificaciones solicitadas; la negativa para consultar libros o legajos o cualquier otro documento de los que integren el archivo o acervo registral y la negativa del registrador para hacer las rectificaciones de los errores materiales o de concepto cometidos

al llevar a cabo la anotación o inscripción, en los términos previstos por los ordenamientos legales.

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

Los recursos pueden clasificarse en **internos o administrativos**, y **externos o judiciales**.

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

La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse, por regla general, ante el Director del *Registro Público de la Propiedad*. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Como ya se dijo, turnado un documento al Registrador, procederá a su calificación integral en un plazo perentorio, para determinar si es asentable, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias vigentes de cada estado, el acto jurídico ha inscribir.

Si de la calificación fundada y motivada, el Registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que se publique en el Órgano de difusión oficial. El interesado contará con un término perentorio para subsanar las irregularidades señaladas o recurrir el acto de autoridad, suspendiéndose el registro en los actos de omisión o defectos subsanables, y la denegación del mismo por causas insubsanables.

Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del Registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto dará entrada al *recurso de inconformidad*, que se substanciará, en la mayoría de los casos, así lo determinan las legislaciones estatales, ante el Director General quien ordenará de manera expedita, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva ordenada por ley, lo cual se publicará en el Órgano Oficial de difusión del Registro Público.

El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor del señalado en el ordenamiento que lo regule. El Director General resolverá el recurso con lo que se da por terminada la instancia.

Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al Registrador que calificó el documento y se lo remitirá a éste para su inscripción; en caso contrario, el documento será puesto a disposición del recurrente por notificación en el Organo de difusión, poniéndose en oficialía de partes a su disposición, previa cancelación de la nota de

presentación.

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

Ahora bien, como se dijo, cuando la resolución no fuese favorable, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

El **recurso externo** es un medio de impugnación, por virtud de la cual el perjudicado con la determinación del Registrador acude ante un órgano jurisdiccional competente para que a través del procedimiento respectivo, se determine conforme a derecho y de ese modo se niegue la procedencia de la acción o bien se conceda por la resolución judicial que el caso produzca los efectos de su contenido. En este caso el Registrador deberá ser parte del procedimiento, toda vez que es a dicho funcionario a quien se le demanda, y por tanto, tendrá derecho de ser oído en juicio.

Si la autoridad judicial ordena se registre el título o documento rechazado, la inscripción surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó, si se hubiese hecho la anotación preventiva.

Desde el punto de vista estricto y en relación con la naturaleza de los recursos, es discutible si se trata de un recurso propiamente dicho, o bien, simplemente de una medida legal para dirimir las controversias, hasta cierto punto frecuentes, entre registradores y particulares en relación con los actos en los cuales únicamente la autoridad judicial puede decidir,

atendiendo a lo preceptuado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en su artículo 14, segundo párrafo, establece: "*Nadie podrá ser privado de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en los que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho ...*".

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

CAPÍTULO CUARTO

SITUACIÓN ACTUAL Y EXPECTIVAS

I.- SITUACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

En este punto daremos un panorama genérico del tratamiento del *Registro Público de la Propiedad* en el derecho Positivo Mexicano, sin pretender con ello hacer un estudio de derecho comparado, que bien pudiese ser objeto de otra tesis de tan digna Institución.

Así, observamos que respecto al tratamiento jerárquico que se le da en el orden jurídico nacional, cuentan con Leyes del *Registro Público de la Propiedad*: Baja California, Coahuila, Durango, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Nuevo León, Querétaro, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas y Veracruz, en tres de ellos la ley contempla también la materia catastral, el resto de los estados, inclusive el Distrito Federal, tienen Reglamento a excepciones de Chihuahua y Quintana Roo que tienen la característica de no poseer ley ni reglamento, sino, el primero, contempla su organización y funcionamiento de la institución en su Código Administrativo. El segundo la basa en las disposiciones contenidas en su Código Civil, la explicación de esta última peculiaridad puede hallarse en el hecho de que ésta es una de las entidades más jóvenes de la federación y carece de algunos ordenamientos legales.

Por otra parte, en lo referente a la técnica legislativa utilizada en las leyes, reglamentos y código en comento, no existe

uniformidad y sí en cambio diversidad de este aspecto. La investigación arrojó los siguientes datos: la mayoría de las leyes, reglamentos y el código se encuentran divididos en títulos, capítulos, partes e inclusive libros; por lo que se refiere al número de artículos, éste no sigue una constante pues mientras que el ordenamiento más extenso es el de Tamaulipas con 193 artículos y 9 transitorios, el que menos posee es la Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit con 62 artículos, comentario especial merece Baja California y Jalisco, toda vez que estos lo regulan en sus Códigos Civiles, en las Leyes de la materia y sus Reglamentos. Otro dato interesante es el de que Tamaulipas, que es el más antiguo pues data de 1926 y el más reciente es el de Distrito Federal, promulgado el 8 de noviembre de 2006 y publicado en su Gaceta Oficial del 24 de los mismos.

Por otra parte, resulta interesante saber que de entidad federativa a entidad federativa, varía el número de oficinas del *Registro Público de la Propiedad*, siendo 7 estados y el Distrito y Federal los que cuentan con solo una y el que más tiene es Oaxaca con 28. En total, en el territorio nacional se cuenta con 313 oficinas.

No menos interesante resulta observar la información que se refiere al nombramiento y requisitos para ser titular del *Registro Público de la Propiedad* y aquí observamos que en toda la Federación, sin excepción, la atribución de designar al Director del Registro Público de la Propiedad corresponde al ejecutivo local, por ejemplo en Baja California, Hidalgo, Distrito Federal, Puebla, Estado de México, Tlaxcala y Veracruz, el *Registro Público de la Propiedad* tiene la jerarquía de dependencia de la Oficialía Mayor; Secretaría de Finanzas; Consejería Jurídica y de Servicios Legales, Tesorería General; y en las tres últimas, en la

Secretaria General de Gobierno, respectivamente, y los titulares de éstas, por acuerdo del Gobernador, designan al Director del *Registro Público de la Propiedad* de su entidad.

Los requisitos establecidos para el nombramiento del Director del *Registro Público de la Propiedad* precisan características especiales, debido a que la tarea a realizar requiere de experiencia y práctica profesional para dirigir una institución tan importante y compleja, por lo que consideramos que es conveniente señalar los requisitos comunes que se contemplan en los ordenamientos legales que lo regulan:

1.- Gozar de solvencia moral.- Consideramos que confiere una garantía de seguridad para el desempeño del cargo.

Las únicas entidades que no lo exigen son Puebla y Yucatán

2.- Poseer el título de abogado.- El criterio de las legislaciones se unifica en su mayoría, constituyendo la excepción Colima, que exige sólo ser profesionista, y Sinaloa, donde el Ejecutivo estatal puede dispensar el requisito del título de abogado.

3.- Práctica profesional y experiencia.- En la Mayoría de los estados se pide este requisito que varía de 2 a 5 años, como son en los casos del Estado de México y el Distrito Federal, respectivamente.

4.- Edad.- Existe pluralidad de opiniones en este sentido. Se fija la mínima de 18 años en el Reglamento de Aguascalientes, que dispone ser mayor

de edad; en 6 estados se precisa tener entre 25 y 30 años; y en 24 estados y el Distrito Federal no exigen el requisito de la edad para ser titular del *Registro Público de la Propiedad*.

Digno de señalarse es el hecho de que, en los ordenamientos de Baja California, Guanajuato y Puebla, no se fijan requisitos para ser Director de la institución.

Por otra parte, algunos Estados exigen además de los requisitos señalados otros; por ejemplo, en Hidalgo, tener residencia en el Estado; ser ciudadano de la entidad en Baja California Sur; ser mexicano por nacimiento, en el Estado de México; en el Distrito Federal ser Ciudadano Mexicano; en otros Estados se pide no haber sido condenado en causa criminal y ser de reconocida probidad moral lo que equiparamos a solvencia moral. Por su parte en Chihuahua también exige no tener impedimento físico o mental que se oponga a las funciones registrales.

Asimismo, encontramos que el tiempo máximo requerido para la inscripción de los documentos es variado, pues en algunos Estados es de 2, 3, 5 y 10 días y en otros no se establece un tiempo determinado como en Chiapas, Michoacán, Tamaulipas y Yucatán.

La utilización de libros o secciones para las inscripciones, es casi general en el país. La diferencia estriba en el número de libros o secciones que se utilizan, pues algunos estados como, Colima, Tabasco y Guerrero, establecen 3 libros y Puebla 11, que es el que mayor número posee. Las excepciones a la utilización de libros son, entre otros, Baja California, Distrito Federal, Jalisco,

Zacatecas y Quintana Roo, que siguen el sistema denominado de Folio Real para la Inscripción.

De particular importancia resulta apuntar que la figura jurídica denominada "**Inmatriculación Administrativa**", se encuentra adoptada en la mayoría de los ordenamientos estatales, entre ellos, en el Distrito Federal y en el Estado de México, pero consideramos que debería ser abrogada por las razones que apuntamos en el Capítulo que antecede.

Además, reiteramos que las inscripciones en *el Registro Público de la Propiedad* en México, tienen efectos declarativos; no obstante, existen las excepciones, entre ellas, las de Yucatán y el estado de Quintana Roo. Este último, en su Código Civil establece lo siguiente:

"Artículo 3158.- *El Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo será, en cuanto a la forma y manera de llevarlo a cabo, por el sistema de Folio Real y en cuanto a sus efectos será, en unos casos, además de publicitario, **constitutivo**, y en otros, meramente publicitarios".*

Lo anterior, aparentemente va en desacuerdo con las jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación: Quinta Epoca, Tomo CXXII, Pág. 461 A.D.; Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XV. Pág. 263, que asientan que:

" la carencia de inscripción en el registro público tiene en principio, efectos declarativos y no constitutivos"

No obstante lo anterior, no debemos olvidar que el principio que priva en el país es el de otorgar efectos declarativos al *Registro Público de la Propiedad*, y también que la materia registral inmobiliaria, mobiliaria y de personas morales civiles, en nuestro sistema federal, es de carácter eminentemente local, conforme a lo dispuesto en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en lo conducente señala:

*"En cada estado de la federación se dará entera fe y crédito de los actos públicos, **registros** y procedimientos judiciales de todos los otros. El congreso de la unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos sujetándose a las bases siguientes:*

I.- *Las leyes de un estado solo tendrán efectos en su propio territorio, y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.*

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

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

En este sentido, cada Estado o Entidad Federativa determinará la forma para organizarlo y los efectos que le quiere otorgar a la

inscripción o ausencia de inscripción, en el *Registro Público de la Propiedad*.

Bajo esta misma tesitura, existe una tesis del Tribunal Colegiado del Décimo Circuito. Amparo Indirecto 305/80 Miriam Echeverría Boldo del 15 de octubre de 1980 Unanimidad de votos. Ponente: Gabriel Santos Ayala, que a la letra dice:

*"De conformidad con lo establecido por el artículo 2036 del Código Civil para el estado de Yucatán la **inscripción de la hipoteca** en el Registro Público de la Propiedad tiene **efectos constitutivos** y no simplemente declarativos por tanto, sino se cumple con este requisito la Hipoteca no produce efecto legal alguno sino desde la fecha y hora en que quedo debidamente registrada".*

Como se observa, en algunos supuestos en el derecho positivo mexicano los efectos jurídicos de la inscripción en el *Registro Público de la Propiedad* son constitutivos y no únicamente declarativos.

Así también tenemos lo consagrado en los Códigos Civiles de los Estados de Baja California y Nuevo León, que en sus Artículos 2871 y 2896, respectivamente, señalan:

"Los testamentos ológrafos no producirán efectos si no son depositados en el Registro."

Los medios de **impugnación** de carácter **administrativo** se encuentran contemplados en la mayoría de las Leyes y Reglamentos de los estados, a excepción del Estado de México

donde se homologa el procedimiento de los recursos que se interpongan ante el *Director General del Registro Público de la Propiedad*, a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos del Estado. La denominación común que reciben es el **recurso** de **Inconformidad** o de **Reconsideración**. El objeto del recurso es modificar la decisión de la autoridad con relación a la improcedencia de una inscripción o denegación de ésta o su suspensión.

La forma de ventilar el recurso es similar en la mayor parte de los estados y éste se interpone por escrito ante el Director General, a excepción de los estados de Querétaro y Yucatán donde se interpone directamente ante el Ejecutivo del Estado.

En Guanajuato y Puebla el recurso se tramita directamente ante el Registrador que llevó a cabo la calificación. En lo referente a las formalidades, en Colima, se puede hacer valer verbalmente la impugnación ante el Director General.

El tiempo dentro del cual la autoridad administrativa debe resolver en definitiva el recurso, no se encuentra precisado en la mayoría de las leyes y reglamentos. Se encuentra determinado en los ordenamientos de los estados de Baja California, Estado de México y Yucatán, señalándose un término de 10 días; Coahuila dispone que será dentro de los 3 días siguientes; en el Distrito Federal, de 15 días; Morelos y Veracruz, dentro de los 5 días; y en Chiapas en un término de 48 horas.

Es importante mencionar que en la legislación Registral de los estados de Chihuahua, Jalisco, Michoacán, Coahuila y Tlaxcala, no se contempla la existencia de algún recurso administrativo para ser interpuesto ante las autoridades administrativas del

Registro Público de la Propiedad. No obstante ello, el usuario tiene el derecho de acudir ante los Tribunales del orden común para solicitar la modificación de la decisión administrativa, por lo que respecta a la suspensión o negativa de la inscripción de un documento por parte del Registro.

Cabe destacar que dentro de las legislaciones consultadas, la figura del **tercero registral** se encuentra contemplada en los Códigos Civiles de los estados de Coahuila, Guanajuato, Morelos, Puebla, Quintana Roo, Sonora y Tlaxcala, exclusivamente. Aunque no la definen claramente, sí proporcionan un acercamiento a la esencia de la figura en cuestión y con lo expuesto en el Capítulo Tercero, creemos que contribuimos a su esclarecimiento.

De la lectura de los preceptos y su comparación, bien se puede concluir que no se aparta del criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de identificar al **tercero registral** con la figura del tercero adquirente frente a una inscripción en el *Registro Público de la Propiedad*, definición, ésta, también acorde a los estudios doctrinarios más destacados en la materia.

Derivado de la misma figura, otro punto a resaltar aparece en la legislación del estado de Coahuila, que en el artículo 3601 de su Código Civil, da la definición de "**tercero registral**" en los términos siguientes:

"Se entiende por terceros, para los efectos del Registro, a todos aquellos que tengan constituidos o inscritos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción

conforme a los artículos 3592 y 3598 de este código y, por tanto, sólo dichos terceros podrán invocar la falta de registro, cuando se les pretenda oponer un acto, contrato, resolución o documento, que debiéndose registrar no se inscribió, a efecto de que no les sea oponible ni los perjudique. "

Está adición extiende el alcance del concepto de tercero, incluyendo de manera implícita el principio registral del consentimiento.

Por otra parte, y refiriéndonos a la figura de la prelación, la que implica la existencia de un orden en el cual otros derechos pueden adelantarse o tener preferencia, se observa que la totalidad de las legislaciones analizadas la tratan en atención a la prioridad determinada por la fecha de ingreso de los documentos registrables y su inscripción en el *Registro Público de la Propiedad*. El principio fundamental de la seguridad jurídica, se ve atacado por las excepciones aparentes que constituyen las legislaciones del estado de Yucatán, en el caso específico de la Hipoteca, y Quintana Roo, en todos los actos traslativos de dominio, en virtud de que estas dos entidades le otorgan efectos constitutivos al registro y que relacionado con la figura de la prelación, nos ofrece características que deben ser objeto de un estudio más profundo.

Al ser el registro constitutivo en estas dos entidades y guardar el sistema de prelación que determina la fecha de ingreso de los documentos para registro, resulta interesante pensar en la aplicación de un sistema distinto que no pudiera afectar, en un momento dado, los derechos adquiridos con anterioridad a la

fecha de registro, o bien, anteriores a la fecha de ingreso de los documentos. Este es un problema al que las propias legislaciones no dan clara respuesta y que merecen atención especial, en cuanto al estudio detallado de los motivos que la inspiraron y su efectividad práctica.

Respecto al tipo de documentos que pueden ser inscritos en los registros públicos, en esencia son los mismos y, no existe una diferencia sustancial. Lo anterior se desprende de la redacción de los Códigos Civiles de los Estados de Colima, Estado de México, Quintana Roo, Zacatecas y el Distrito Federal cuyos artículos son similares en lo referentes a los títulos sujetos a registro.

Por otra parte, el resto de los Códigos Civiles de los Estados siguen una línea general en su redacción, y de forma enunciativa y no limitativa, nos describen casuísticamente qué es lo jurídicamente inscribible. La variedad de los supuestos jurídicos registrables no es muy extensa en la legislación consultada. No obstante, se exponen las siguientes particularidades:

En Coahuila, el registro del nombramiento de los directores y administradores de las fundaciones de beneficencia, las resoluciones judiciales, administrativas, del trabajo o arbitrajes, las autorizaciones de fraccionamientos otorgadas por el ejecutivo estatal.

En Chiapas, la inscripción de las escrituras de permuta de fincas rústicas o urbanas, de transacción, de renta vitalicia, la venta de inmuebles entre herederos, y la adjudicación entre condueños.

En Hidalgo, las servidumbres contractuales, los contratos de anticresis y el uso y goce de los bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos.

En Jalisco, las declaraciones expedidas por el H. Congreso del Estado, de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos.

En el Estado de México, la inscripción de los Planes de Desarrollo Urbano, previstos en la Ley.

En Morelos, el registro de las copias certificadas relativas a las actas de embargo o secuestro, cuando recaigan sobre bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro y los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano.

En Nuevo León, se registran la promesa de contratar y los documentos en que se establezca la propiedad pública cuyos titulares podrán ser el estado, los municipios o los organismos descentralizados creados por el Estado u organizados con base en ordenamientos jurídicos en vigor.

En la mayoría de los estados, se inscriben los contratos de arrendamiento cuando el período de vigencia excede de 6 años y aquéllos en que haya anticipo de rentas por más de tres años. Las excepciones son: Puebla, donde se puede inscribir excediendo la vigencia de 5 años; Tlaxcala y Yucatán, con 3 años. Asimismo, en el Estado de México, se consagra que los contratos de arrendamientos de inmuebles de menores, incapacitados, de una sucesión o se pacten un anticipo de rentas se deberán de inscribir en el *Registro Público de la Propiedad*.

No obstante que algunos documentos inscribibles no se mencionan en el Código Civil de uno u otro estado de la federación, esto no implica la negativa a inscribirlo, pues el fundamento para hacerlo puede estar contemplado en otra ley, salvo que expresamente la norma jurídica aplicable disponga que el documento tenga el carácter de no inscribible.

Reiteramos, la información vertida en este punto no tiene, de manera alguna, la pretensión de ser un estudio de derecho comparado, sino que aspiramos a dar un panorama genérico de la noble institución del *Registro Público de la Propiedad*, a fin de conocer su problemática y buscar sus soluciones.

II.- DIAGNÓSTICO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.

El impresionante crecimiento de México, en materia inmobiliaria, y el auge del crecimiento de las ciudades medias y de las metrópolis dentro del territorio nacional, se han venido traduciendo, de varios lustros a la fecha, en un incremento constante del número de asuntos que por ley deben tramitarse ante las oficinas de los *Registros Públicos de la Propiedad*.

En este contexto y a pesar de que el *Registro Público de la Propiedad* en territorio nacional, ha venido perdiendo capacidad de respuesta y enfrenta hoy una problemática acumulada durante más de varias décadas, cuya solución requiere de decisiones de fondo y de acciones inmediatas, como se demuestra del diagnóstico general y que de manera breve puntualizamos en cuatro puntos, a saber.

1.- Estructura, Organizacional y Recursos Humanos

La **estructura organizacional** con la que operan los *Registros Públicos de la Propiedad*, en muchos de los casos, difieren de la estructura autorizada de las Secretarías de Finanzas estatales u Oficialías Mayores, lo cual ocasiona confusión en el personal y repercute en la eficacia de los servicios que presta la Institución.

Por otra parte, la mayoría de los Manuales de Organización existentes fueron elaborados con apego a una estructura que, como ya hemos dicho, en muchos de los casos no corresponde a la realidad, y no reflejan cabalmente las atribuciones, facultades y funciones de los servidores públicos de los registros.

La constante rotación del personal de *los Registros Públicos de la Propiedad*, tanto de mandos directivos como operativos, así como, en muchos de los casos, las personas que ingresan a laborar en dichas instituciones no reúnen el perfil o experiencia que el puesto requiere, lo que ocasiona que el servicio que se proporciona sea lento e ineficiente.

La diversidad y especialización de los trámites que se llevan a cabo en los registros, hacen necesario contar con personal capacitado y con conocimientos especializados en las disposiciones jurídicas aplicables. En su mayoría, los servidores públicos de los registros no han participado en cursos formales de actualización, sobre materia registral o relacionada con sus funciones, ni reúnen el perfil de los puestos que ocupan.

Los registros prestan una gran cantidad y variedad de servicios y no existen documentos oficiales actualizados que los expliquen claramente y señalen sus requisitos y menos aún, que describan los trámites correspondientes para que el público usuario los conozca.

Los registros cuentan con una plantilla de personal que no corresponde a la carga de trabajo que usualmente se lleva a cabo en la Institución. Las condiciones para el desempeño de su trabajo, los bajos salarios, la falta de adecuados sistemas de estímulos y sanciones, entre otros factores, han conducido a que en complicidad con algunos usuarios, se hayan establecido métodos paralelos para eficientar los servicios, ocasionando con ello corrupción, que en el mejor de los casos consisten en preferencias injustificadas para ciertos usuarios para disminuir los tiempos de respuesta de los servicios registrales.

2.- Marco Jurídico

El **Marco Jurídico** que regula la operación de los Registros es muy extenso y, en algunos casos, francamente obsoleto y confuso.

Por otra parte, se cuenta con criterios jurídicos no muy claros y en algunos casos contradictorios, toda vez que es frecuente encontrar en el *Registro Público de la Propiedad* de cualquier estado, que registradores del mismo interpreten en sentidos opuestos un precepto jurídico determinado.

3.- Servicios y Operación.

Los actuales métodos de trabajo de los *Registros Públicos de la Propiedad* se establecieron a través de la costumbre y no existen sistemas formales, salvo algunos casos en los cuales se tuvo la imperiosa necesidad de automatizar algunas funciones o actividades.

Por otra parte, es frecuente encontrar que los lugares donde se presta el servicio de consulta del acervo registral no es el idóneo, toda vez que son áreas pequeñas y de baja iluminación; asimismo, parte del acervo registral documental se encuentra en malas condiciones físicas por una antigüedad de varias décadas y han estado resguardados en lugares que no reúnen las condiciones ambientales idóneas para su conservación, o ya sea por su uso o por el simple transcurso del tiempo o porque han sido mutilado por algunos de los usuarios.

No debemos de olvidar que los *Registros Públicos de la Propiedad* son una importante fuente de captación de ingresos de los estados de la república, pero como unidades administrativas de ellos, en sus respectivos presupuestos de egresos no se les proporcionan los recursos económicos necesarios para su cabal funcionamiento.

4.- Tecnología.

En la mayoría de las oficinas de *los Registros Públicos de la Propiedad* cuentan con parte de su acervo registral en bases de datos informáticos pero que cumplen parcialmente con los requerimientos de los registros y la mayoría del acervo registral se encuentra en libros. El sistema integral de información Registral contempla la generación de bases de datos con la información básica contenida en los libros y en su caso, en los folios, para su almacenamiento en discos ópticos, directorios de acceso a las imágenes digitalizadas, a efecto de poder consultar la información por pantallas, obtener impresiones y tener un control de gestión real y veraz, así como poder proporcionar a ciertos usuarios el servicio de vinculación remota.

Estos sistemas presentan algunos problemas, los cuales no desarrollaremos por considerarnos neófitos en la materia, pero no obstante sabedores que han dado como resultado un servicio ineficiente y con menoscabo del fin último del *Registro Público de la Propiedad*: la seguridad jurídica.

III. MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

En términos del artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el desarrollo nacional ha de ser consecuencia de su planeación. De una Planeación Democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía y la democratización política, social y

cultural de la nación. Sus objetivos estarán determinados por los fines del proyecto nacional contenidas en la propia Carta Magna y habrá de recoger las aspiraciones y demandas de la sociedad tal es el mandato social en la materia, y más ahora con la tendencia globalizadora de nuestros tiempos.

Esto es así, porque aunque corresponde al Estado la conducción y coordinación de la actividad económica nacional de conformidad con el artículo 25 de la propia Constitución, el constituyente permanente ha estimado que esta misión no habrá de cumplirla el Estado actuando a su arbitrio, con omnipotencia o a su mero capricho, sino requiere de todos los sectores involucrados.

La Planeación del Desarrollo se encuentra definida en las Leyes de Planeación de los Estados, y la podemos definir como:

“La ordenación racional y sistemática de las acciones que, sobre la base del ejercicio de las atribuciones del Poder Ejecutivo, en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política y cultural, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que las propias Constituciones y las Leyes establecen.”

Por otra parte, las mismas Leyes señalan que en el ámbito del Sistema de Planeación Democrática y a través de foros de consulta popular, tendrá lugar la participación de los diversos grupos sociales con el objeto de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan Nacional de Desarrollo.

La participación de los diversos sectores en este esfuerzo, es garantía de que el Plan expresará la manera en que los mexicanos deseamos contribuir al desarrollo nacional, para superar, si no la crisis económica y financiera si su estancamiento, y enfrentar el reto a la modernidad de instituciones que bien pudiese ser los *Registros Públicos de la Propiedad* que todos aspiramos.

Compartimos la opinión de quienes piensan que los *Registros Públicos de la Propiedad* son instituciones garantes de fe pública, al servicio de la sociedad, creadas con el objeto de brindar seguridad y publicidad a las transacciones inmobiliarias y a las actividades civiles, mercantiles y financieras.

Estamos convencidos de que la fidelidad de los asientos registrales y su oportuna publicidad (condición básica para conocer y proteger uno de los intereses jurídicos de la población, su patrimonio inmobiliario) generará un clima de confianza en la población y para la inversión exterior, toda vez que la seguridad jurídica resulta determinante.

Además, la operación eficiente de *los Registros Públicos de la Propiedad*, tanto en la calidad del servicio registral y volumen de las transacciones inmobiliarias, constituye un invaluable apoyo a los programas de instituciones públicas con responsabilidad de alcance nacional y estatal, orientadas, entre otras materias, a vivienda, desarrollo urbano, financiamiento, patrimonio público y regulación territorial.

Por todo ello coincidimos con quienes afirman que la obsolescencia o burocratismo en la operación de los Registros

Públicos de la Propiedad, deprime el tráfico inmobiliario, la intermediación bancaria y la actividad mercantil; desalienta la inversión tanto nacional como extranjera y defiere los proyectos industriales, comerciales y de vivienda del país, lo que es un lastre para la economía del país que se debe de abolir.

En virtud de lo anterior y teniendo en cuenta la prioridad que el gobierno de la república ha otorgado a todas aquéllas acciones vinculadas con el crecimiento sostenido y sostenible de la economía, el desarrollo social y el fortalecimiento de la seguridad jurídica, resulta evidente la urgencia de impulsar la modernización de los *Registros Públicos de la Propiedad* del país; dicha acción sería un detonante de la economía nacional, puesto que crearía un ambiente de seguridad para la inversión tanto nacional como internacional.

Modernizar íntegramente el *Registro Público de la Propiedad* en México, requiere de una decisión política que, en nuestra opinión, debiera traducirse, entre otras, en las siguientes acciones:

- Realizar un ***análisis de la estructura organizacional*** de cada uno de los Registros, por parte de una Institución asesora profesional e independiente, con el objeto de elaborar tanto la propuesta de estructura como el manual de procedimientos correspondientes a cada uno de ellos, a efecto que sean acordes a su realidad.
- Integrar en cada uno de los *Registros Públicos de la Propiedad* del país, un ***Manual de Servicios*** al público, que contenga el universo de los trámites y sus procedimientos.

- **Revisar la Legislación** aplicable a la materia registral en cada entidad federativa, a fin de impulsar las reformas que den sustento a la Modernización Integral del *Registro Público de la Propiedad*.
- Establecer un **Programa Permanente de Capacitación** y actualización para el personal, sobre todo para el que se encuentra en áreas sustantivas. Esta tarea deberá realizarse por una Institución Profesional de asesoría especializada.
- Instituir en cada estado de la república, el **Servicio Civil de Carrera Registral**, para que los registradores tengan estabilidad en su empleo y una remuneración acorde a su responsabilidad y crearles una conciencia de servicio y mejora continua.
- Establecer **Sistemas de Trabajo y de Control** para cada uno de los servicios que ofrecen los Registros; determinar los trámites factibles de automatizar, y definir los que puedan ser efectuados directamente por determinados usuarios, como notarios y corredores públicos, dependencias oficiales, instituciones bancarias, instituciones de vivienda, entre otros.
- Implementar en cada registro, la **Reingeniería de Procesos** a efecto de revisar procedimientos y flujos de información; posteriormente llevar a cabo las modificaciones necesarias y automatizar lo conducente, con el involucramiento del personal operativo de las áreas en los nuevos esquemas de trabajo.

- **Actualizar las bases de datos** que se disponga, en su caso, **restaurar el acervo registral** que lo requiera.
- Acondicionar **los lugares o bóvedas donde se resguarda el acervo registral**, de tal suerte que se tengan las condiciones ambientales idóneas para su conservación.

Y antes de mencionar la acción que consideramos más importante, es conveniente señalar que los *Registros Públicos de la Propiedad* se han caracterizado por ser grandes captadores de recursos económicos, por concepto de los *Derechos* que se cobran por el servicio precario que prestan, que en la mayoría de las entidades federativas no corresponde al servicio prestado, por ende sería conveniente:

- Constituir, en cada estado de la federación, una *Entidad*, que adoptaría la forma de un organismo descentralizado de la administración pública local, con funciones de autoridad, personalidad jurídica y patrimonio propio, en sustitución de las actuales Direcciones Generales del *Registro Público de la Propiedad* de cada entidad federativa, que además de las funciones propias de la institución, tendría a su cargo las acciones de modernización antes citadas.

Asimismo, sería conveniente la creación de un ente jurídico, por arriba de los Registros, que bien pudiese ser un Instituto o Colegio que tenga por objeto, entre otros, el implementar, analizar y perfeccionar, la unificación de criterios en materia registral, órgano de consulta, que pudiese fungir como árbitro,

cuando las partes interesadas así lo convengan, de capacitación y certificador registral, recopilador de material bibliográfico de la materia registral, etcétera.

Órgano que estaría integrado por los titulares de los *Registros Públicos de la Propiedad* de los Estados y del Distrito Federal, registradores; así como los principales usuarios del servicio, como son: los fedatarios públicos (Notarios y Corredores); Instituciones Nacionales de Crédito; Afianzadoras; Inmobiliarias; Arrendadoras; Instituciones de Vivienda; entidades gubernamentales ya sean federales, estatales o municipales, como la Secretaría Economía, Catastros locales, etcétera.

Resumiendo, podemos concluir que la Modernización Integral del ***Registro Público de la Propiedad en México***, debe consistir en la transformación de cinco elementos fundamentales, a saber: ***marco jurídico; estructura, organización y recursos humanos; servicio; operación; y tecnología.***

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- El **Registro Público de la Propiedad** es la Institución garante de la *fe pública registral* al servicio de la sociedad, creada con el objetivo de brindar seguridad jurídica y publicidad a uno de los aspectos más importantes del ser humano, su patrimonio inmobiliario, con arreglo a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

SEGUNDA.- Por lo anterior, podemos afirmar que el **Derecho del Registro Público de la Propiedad** es "*El conjunto de normas jurídicas relativas al patrimonio inmobiliario y mobiliario, así como a integración y modificación de personas morales en los términos de la legislación civil, que requieren de una publicidad adecuada para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquéllos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos, mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, institución que está organizada y estructurada según los ordenamientos locales*"

TERCERA.- **El Derecho del Registro Público de la Propiedad**, por las características que posee y que en el cuerpo de este documento desarrollamos, debe clasificarse dentro del Derecho Público y específicamente en el Derecho Administrativo.

CUARTA.- Los **Principios Registrales** son: *aquellas orientaciones que sirven de base o fundamento para explicar principalmente el procedimiento y la función de la institución del Registro Público de la Propiedad, y están plasmados tanto en el Código Civil aplicable a la ubicación del inmueble, como en la Ley y/o Reglamento del Registro*

Público de la Propiedad correspondiente; son la base y presupuesto de todo el sistema registral.

QUINTA.- Los **Principios Registrales** son: Publicidad, Rogación, Prelación o Prioridad, Inscripción, Especialización, Tracto Sucesivo, Buena Fe, Legalidad o Calificación y Fe Pública Registral.

SEXTA.- Tercero Registral: *Es la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito, su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito.*

SÉPTIMA.- La **Inmatriculación** es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el *Registro Público de la Propiedad* que carece de antecedentes registrales.

OCTAVA.- La Inmatriculación Administrativa va en contrasentido con el sistema registral, puesto que dicha inscripción tiene características constitutivas en virtud de que el derecho del titular nacerá de su registro (acto administrativo), por lo que se debería de derogar de las legislaciones estatales que la contemplan, toda vez que puede causar inseguridad jurídica en el tráfico del inmueble inmatriculado.

P R O P U E S T A S

PRIMERA- Teniendo en cuenta la prioridad que el Gobierno de la República ha otorgado a todas aquéllas acciones vinculadas con el crecimiento sostenido y sostenible de la economía, el desarrollo social y el fortalecimiento de la seguridad jurídica, a efecto de integrarnos a la llamada globalización, resulta evidente la urgencia de ***impulsar la modernización integral*** de los *Registros Públicos de la Propiedad* del país.

SEGUNDA- Sería conveniente la creación de una ***entidad jurídica***, jerárquicamente superior a los *Registros Públicos de la Propiedad* locales, que bien pudiese ser un Instituto o Colegio que tenga por objeto, entre otros, el coadyuvar en la implantación, análisis y perfeccionamiento de los procesos registrales, la unificación de criterios en materia registral, ser órgano de consulta que pudiese fungir como árbitro, cuando las partes interesadas así lo convengan, de capacitación y certificador registral, recopilador de material bibliográfico de la materia registral, cuidando, desde luego, la autonomía de los integrantes de nuestra federación.

Dicha entidad estaría *integrada* por los titulares de los *Registros Públicos de la Propiedad* de los Estados y del Distrito Federal; registradores, así como los principales usuarios de los servicios, registrales, como son: los fedatarios públicos (Notarios y Corredores), Instituciones Nacionales de Crédito, Afianzadoras, Inmobiliarias, Arrendadoras, Instituciones de Vivienda, Entidades

Gubernamentales ya sean federales, estatales o municipales, como la Secretaría de Economía, Catastros Locales, etcétera.

TERCERA.- Constituir en cada estado de la federación, una **Entidad** que adoptaría la forma de un **organismo descentralizado de la administración pública local**, con funciones de autoridad, personalidad jurídica y patrimonio propio, en sustitución de las actuales Direcciones del *Registro Público de la Propiedad* de cada entidad federativa, que además de las funciones propias de la institución, tendría a su cargo la implementación de las acciones de modernización integral sugeridas en este trabajo, en coadyuvancia con el ente jurídico propuesto en el punto que antecede.

CUARTA.- La Modernización del **Registro Público de la Propiedad en México**, debe consistir en la transformación de cinco elementos fundamentales, a saber: **marco jurídico; estructura, organización y recursos humanos; servicio; operación; y tecnología.**

QUINTA.- En cuanto al **Marco Jurídico**, consideramos que sería conveniente revisar la legislación aplicable a la materia registral en cada uno de los estados que constituyen la federación, a fin de impulsar las reformas que den sustento a la Modernización Integral de los *Registros Públicos de la Propiedad*, buscando la unificación de criterios pero respetando la autonomía de cada entidad federativa.

SEXTA.- Realizar un ***análisis de la estructura organizacional*** de cada uno de los Registros, con el objeto de elaborar tanto las propuestas de estructuras, como los manuales organizacionales correspondientes a cada uno de ellos, a efecto de que se señalen claramente las atribuciones, funciones y facultades de cada una de las áreas que integran los Registros, para que sean acordes a la realidad de cada entidad federativa.

SÉPTIMA.- Establecer un ***Programa Permanente de Capacitación*** y actualización para el personal, sobre todo para el que se encuentra en áreas sustantivas, así como instituir en cada entidad federativa el ***Servicio Civil de Carrera Registral***, para que los registradores reúnan cabalmente el perfil del puesto que desempeñan, así como que tengan estabilidad en su empleo y una remuneración acorde a sus responsabilidades.

OCTAVA.- Integrar los ***Manuales de Servicios*** al público, que contengan el universo de los trámites, sus requisitos y tiempos de respuesta, así como los procedimientos correspondientes. Documentos que deberán de ser accesibles a los usuarios, que bien pudiese ser difundido por vía de Internet.

NOVENA.- En su caso, ***restaurar el acervo registral*** que lo requiera y acondicionar ***los lugares o bóvedas donde se resguarda el acervo registral***, de tal suerte que se tengan las condiciones ambientales idóneas para su conservación y consulta.

DÉCIMA.- Establecer **Sistemas de Trabajo y de Control** para cada uno de los servicios que ofrecen los Registros; determinando los trámites factibles de automatizar y definir los que puedan ser efectuados directamente por determinados usuarios, como notarios y corredores públicos, dependencias locales, instituciones bancarias, instituciones de vivienda, entre otros. Además, diseñar un **Control de Gestión** confiable en cada uno de los registros, a efecto de contar con información de manera expedita y veraz, de cada uno de los trámites que se lleven ante ellos.

DÉCIMA PRIMERA.- Implementar permanente en cada Registro, la llamada **Reingeniería de Procesos**, a efecto de revisar continuamente los procedimientos y flujos de información; posteriormente llevar a cabo las modificaciones necesarias y automatizar lo que sea conducente.

DÉCIMA SEGUNDA.- **Actualizar las Bases de Datos** de que dispongan los Registros, así como elaborar los manuales de procedimientos informáticos creados de acuerdo con metodologías que garanticen la seguridad jurídica y eficiencia en los procesos.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- **BORGE MARTÍNEZ, Manuel.** "El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana". Editorial Cárdenas, Quinta Edición. México. 1999.
- 2.- **CARRAL Y DE TERESA, Luis.** "Derecho Notarial y Derecho Registral". Editorial Porrúa, Duodécima Tercera Edición". México. 2003.
- 3.- **COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo.** "Procedimiento de la Propiedad". Editorial Porrúa. Décima Edición. México. 2004.
- 4.- **CANO TELLO, Celestino.** "Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario". Editorial Civitas S.A. Décima Edición. España. 1981.
- 5.- **DIAZ GONZALEZ VERGARA, Rodolfo.** "Curso de Derecho Registral". Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Autónoma del Estado de México, 1998.
- 6.- **ESCOBAR FORNOS, Iván.** "Sistemas Registrales". ED. Alpaidos. Novena Edición. México 1991.
- 7.- **GARCÍA GARCÍA, José.** "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario" ED Civitas, S.A. Quinta Edición. España 1989.
- 8.- **GARCIA MAYNEZ, Eduardo.** "Introducción al Estudio al Derecho". Editorial Porrúa. Quincuagésima Edición. México. 2002.
- 9.- **GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, JERÓNIMO,** "Derecho Hipotecario", Imprenta de Estanislao Maestre, Cuadragésima Octava Edición. Madrid, España 1999.
- 10.- **LA CRUZ BERDEJO, José Luis.** "Derecho Inmobiliario Registral". Ed M. Bosch. Quinta Edición. Madrid, España. 2000.
- 11.- **MARIN PEREZ, Pascual.** "Introducción al Derecho" Editorial Porrúa. Quinta Edición. México 2002.
- 12.- **MARGADANT Guillermo.** "Derecho Romano". Editorial Porrúa. Cuadragésima Octava Edición. México. 2003.
- 13.- **PEREZ FERNADEZ DEL CASTILLO, Bernardo.** "Derecho Notarial". Editorial Porrúa. Sexta Edición. México 1998.
- 14.- **PEREZ FERNADEZ DEL CASTILLO, Bernardo.** "Contratos Civiles". Editorial Porrúa. Séptima Edición. México 1998.
- 15.- **PEREZ FERNADEZ DEL CASTILLO, Bernardo.** "Derecho Registral" Editorial Porrúa. Cuarta Edición. México. 2003.
- 16.- **RIOS HELLIG, Jorge.** "La Práctica del Derecho Notarial" Editorial McGraw Hill Serie Jurídica Tercera Edición. México 2003.
- 17.- **SANCHEZ MEDEL, Ramón.** "De los Contratos Civiles". Editorial Porrúa. Décima Segunda Edición. México. 2003.
- 18.- **ROCA SASTRE, Ramón María y ROCA SASTRE MUNCONILL, Luis.** "Derecho Hipotecario". Barcelona, España. 1989.
- 19.- **ROJINA VILLEGAS, Rafael.** "Derecho Civil Mexicano". Tomo III, "Bienes, Derechos Reales y Posesión". Editorial Porrúa. Duodécima Quinta Edición México 2004.

OTROS TITULOS

- 1.- Diccionario Ilustrado de la Lengua Española Sopena. Editorial Ramón Sopena, S.A. Barcelona, España, Décima Quinta Edición. 2004.
- 2.- **PALLARES, Eduardo.** "Diccionario de Derecho Procesal Civil". Editorial Porrúa. Décima Octava Edición. México 1998.
- 3.- **INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL** "Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil". Cuarta Edición. México. 1998.

LEGISLACIÓN CONSULTADA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

1. Aguascalientes

- Código Civil para el Estado de Aguascalientes.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

2.- Baja California

- Código Civil para el Estado de Baja California.
- Ley de Organización y Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California.
- Reglamento de la Ley de Organización y Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California.

3.- Baja California Sur

- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

4.- Campeche

- Código Civil del Estado de Campeche.
- Reglamento de las Oficinas del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Campeche.

5.- Coahuila

- Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza.
- Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad del Estado de Coahuila de Zaragoza.

6.- Colima

- Código Civil para el Estado de Colima.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Colima.

7.- Chiapas

- Código Civil del Estado de Chiapas.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

8.- Chihuahua

- Código Civil del Estado de Chihuahua.
- Código Administrativo del Estado de Chihuahua.

9.- Distrito Federal

- Código Civil para el Distrito Federal.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
- Ley del Notariado del Distrito Federal.

10.- Durango

- Código Civil del Estado de Durango.
- Ley Reglamentaría del Registro Público de la Propiedad.

11.- Guanajuato

- Código Civil del Estado de Guanajuato.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

12.- Guerrero

- Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

13.- Hidalgo

- Código Civil para el Estado de Hidalgo.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

14.- Jalisco

- Código Civil del Estado de Jalisco.
- Ley del Registro Público de la Propiedad.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco

15.- México

- Código Civil del Estado de México.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

16.- Michoacán

- Código Civil para el Estado de Michoacán.
- Ley que crea el Instituto Catastral y Registral del Estado de Michoacán.

17.- Morelos

- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

18.- Nayarit

- Código Civil para el Estado de Nayarit.
- Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit.

19.- Nuevo León

- Código Civil para el Estado de Nuevo León.
- Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León.

20.- Oaxaca

- Código Civil del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

21.- Puebla

- Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

22.- Querétaro

- Código Civil para el Estado de Querétaro
- Ley del Registro Público de la Propiedad.

23.- Quintana Roo

- Código Civil del Estado de Quintana Roo.

24.- San Luis Potosí

- Código Civil para el Estado de San Luis Potosí.
- Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de San Luis Potosí.

25.- Sinaloa

- Código Civil para el Estado de Sinaloa.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Sinaloa.

26.- Sonora

- Código Civil de Sonora.
- Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.
- Reglamento de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

27.- Tabasco

- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tabasco.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Tabasco.

28.- Tamaulipas

- Código Civil de Tamaulipas.
- Ley del Registro Público de la Propiedad de Tamaulipas.

29.- Tlaxcala

- Código Civil del Estado de Tlaxcala.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tlaxcala.

30.- Veracruz

- Código Civil del Estado de Veracruz.
- Ley del Registro Público de la Propiedad.

31.- Yucatán

- Código Civil del Estado de Yucatán.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

32.- Zacatecas

- Código Civil para el Estado de Zacatecas.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.